

Høyde over havet

921 m



Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	8 min 8.9 km
Mår Linje 185, 209	9 min 9.2 km

Avstand til byer

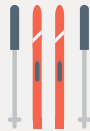
Rjukan	15 min
Notodden	57 min
Kongsberg	1 t 23 min
Skien	1 t 48 min
Porsgrunn	1 t 59 min
Drammen	2 t 3 min
Oslo	2 t 30 min

Ladepunkt for el-bil

Gaustatoppen sportell	7 min
Gausta Sportell	7 min

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 77 m
 - 42 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Gaustablikk skisenter
 - Avstand til nærmeste bakke: 100 m
 - Skitrekke i anlegget: 13



Aktiviteter

Gaustabanen	17 min
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	4 min
Rjukanbadet	14 min

Sport

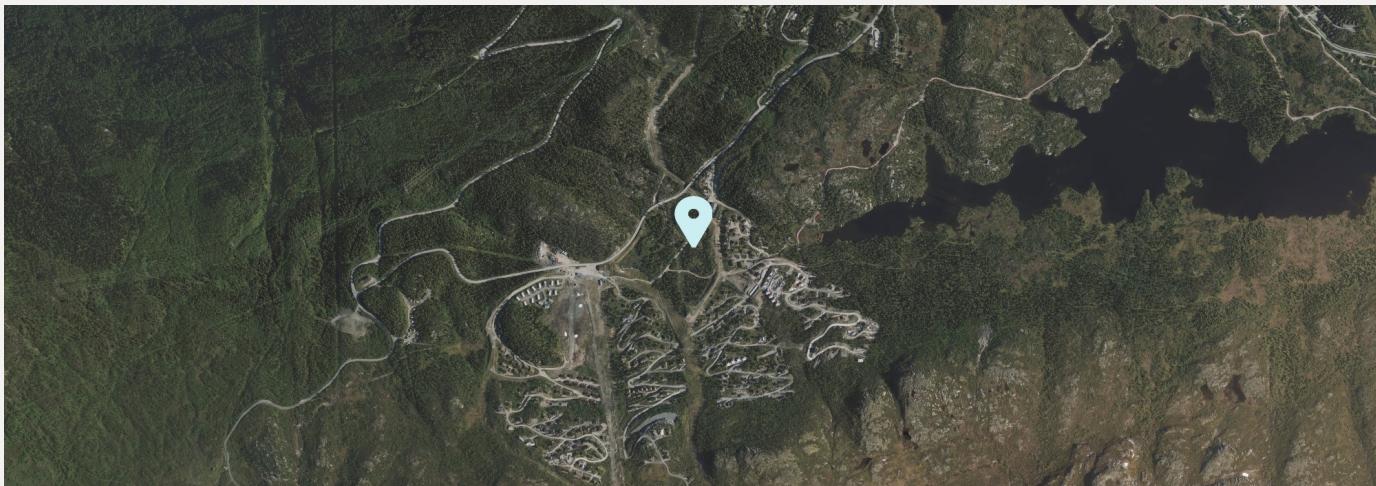
Dale-bakhus - fotballbane Fotball	10 min 9.8 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	10 min 10.1 km
Rjukanbadet/Trimrom	14 min

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	11 min 11.1 km
Kiwi Rjukan Sentrum Søndagsåpent	16 min 14 km

Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan	16 min
---------------------	--------



4026-120/541/0/0

Høyde over havet

921 m



Offentlig transport

🚌 Dalelia Linje 185, 209	8 min 🚗 8.9 km
🚌 Mår Linje 185, 209	9 min 🚗 9.2 km

Avstand til byer

Rjukan	15 min 🚗
Notodden	57 min 🚗
Kongsberg	1 t 23 min 🚗
Skien	1 t 48 min 🚗
Porsgrunn	1 t 59 min 🚗
Drammen	2 t 3 min 🚗
Oslo	2 t 30 min 🚗

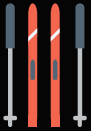
Ladepunkt for el-bil

🚗 Gaustatoppen sportell	7 min 🚶
🚗 Gausta Sportell	7 min 🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 77 m
- 42 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 13



Aktiviteter

Gaustabanen	17 min 🚶
Minigolf - Gaustablikk Høyfjells...	4 min 🚗
Rjukanbadet	14 min 🚗

Sport

⚽ Dale-bakhus - fotballbane Fotball	10 min 🚗 9.8 km
⚽ Aktivitetsområde svadde Fotball	10 min 🚗 10.1 km
🏊 Rjukanbadet/Trimrom	14 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	11 min 🚗 11.1 km
Kiwi Rjukan Sentrum Søndagsåpent	16 min 🚗 14 km

Varer/Tjenester

📦 Handelshuset Rjukan	16 min 🚗
🏪 Vitusapotek Rjukan	16 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Gaustatoppen sjå - Hytte H 14
3660 RJUKAN
Gnr./Bnr.: 120/543
Tinn kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 98 m²

Totalt bruksareal (BRA): 98 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

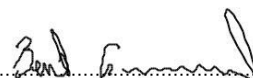
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.10.2025
Referansenummer	15076401
Meglerforetakets oppdragsnummer	328-25-0003
Hjemmelshaver/selger	Gaustatoppen Invest AS
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	12.11.2025 08:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Gaustatoppen sjå - Hytte H 14
Postnummer/sted	3660 RJUKAN
Kommune	4026 - Tinn
Gnr./Bnr.:	120/543
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2023		

Byggemåte

Frittliggende fritidsbolig beliggende på Gaustadblick i Tinn kommune. Skrånende tomt opparbeidet med gruset gårds plass.

Boligen er oppført med grunnmur av thermomur og mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med torv. Ytterdør med profilert flate og glassfelt. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karm/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken, toalettrom og bad.

Fritidsbolig over tre etasjer inneholder følgende:

Underetasje med gang, bod, bad og tre soverom. Utgang fra soverom til vestvendt platting på ca. 5 m2.

1.etasje med entre, toalettrom, stue og kjøkken. Bod med utvendig tilkomst. Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 5 m2. Platting på ca. 5 m2 ved inngangsparti.

Loftsetasje med to rom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 0 i orden



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold (gulv)	7	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	7	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	47			47	5
	Gang, bod, bad og tre soverom.				Platting.
1.etasje	47	4		51	10
	Entre, toalettrom, stue og kjøkken.	Bod.			Balkong 5 m2. Platting 5 m2.
SUM	94	4		98	15
Total bruksareal: 98 m²					

Kommentar til areal

Arealet i loftsetasje måles til 28 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal

Boligen inneholder 88 m2 P-ROM og 10 m2 S-ROM.
Bod i 1.etasje er medregnet som s-rom selv om den kun har utvendig tilkomst.

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi, norges eiendommer og produkter i boligen.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Vegger med panel. Veggfliser i dusjsonen. Himling med panel. Downlights. Vegghengt servantskap. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med lys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk bør være minimum 25 mm. Det er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Det er ingen oppkant på membran ved dør og gulvet utenfor dusjsonen har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Fallet utenfor dusjsonen bør være minimum 1:100. Fall er målt til ca. 5 mm på 100 cm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Oppkant ved dør anbefales etablert.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering. Badet har ikke vært i bruk.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blande-batteri. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap med frysedel. Nedfelt platetopp. Ventilator under overskap. Vannrør av kobber, rør-i-rør og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår. Lekkasjestoppersensor og komfyrvakt. Gulvflater belagt med parkett. Vegger og himling med panel. Downlights.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
--	------	---	--

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Downlights. Vegghengt servantskap. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap og stikkontakt på vegg over servant. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Vannrør	Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom

Gulvflater med parkett, fliser og heltre gulvbord. Vegger og himlinger med panel. Slette innerdører.

 **TG 0** Helhetsvurdering

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater belagt med parkett og fliser. Vegger og himlinger med panel. Slette innerdører. Etasjen har utlektede vegger under terreng.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon

 Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg under terreng i bod. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 51,5 %, temperatur 14,5 grader C og duggpunkt 4,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er ikke fall på gulv mot sluk eller oppkant ved dør i bod underetasje. Dette er heller ikke et krav i slike rom. Men ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner vil vann kunne renne ut av rommet.
--	---

Loft - uinnredet / råloft

Loft med tilkomst via kottdør.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

 Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
---	--

 TGIU Inspeksjonsmulighet	Det er redusert inspeksjonsmulighet i loft bak knevegg. Deler av konstruksjonen er lukket og det er kun et loft bak knevegger som har inspeksjonsmulighet.
--	---

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Peisovn med glassdør i stue. Toppmontert stålpipe.

 **TG 0** Helhetsvurdering

Innvendige trapper

Trapper i trekonstruksjon med rekkverk av stående trespiler.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - Underetasje, 1.etasje og 2.etasje

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom:
Underetasje: Gang.
1. etasje: Stue og kjøkken.
Loftetasje.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber og avløpsrør av plast er fra byggeår.
Fordelerskap for rør-i-rør system, varmtvannsbereder av type Oso S200, 194 liter fra 2023, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin er plassert i bod underetasje.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er fuktskjolder på gulv ved varmtvannsbereder. Ukjent årsaksammenheng. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Stakeluke	Stakemulighet via sluk.

Radon

 TGIU

Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter krav om radonsperre ble innført, men radonforholdet er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske radonforholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant. Har fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod underetasje. 32Amp/400V.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Utvendige kabler ved strømskap bør bygges inn/beskyttes.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen på befaringsstidspunktet er utført av ufaglært. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning - Annet



Informasjon

Underkant kledning har stedvis kort avstand til terreng/terrasse/platting ol. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av kledningen og konstruksjonen med tanke på fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer

Ytterdør med profilert flate og glassfelt fra byggeår. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmen/rammer av tre med to-lags glass fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

 Vinduer

Det ble utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak fra byggeår. Tak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med torv.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

 **TGIU** Inspeksjonsmulighet

Yttertak er tekket med torv. Undertak, takrenner, takgjennomføringer og konstruksjonsoppbygging er ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 5 m2. Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av glasskonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra ett soverom til vestvendt platting på ca. 5 m2. Gulv med terrassebord av tre.

Platting på ca. 5 m2 ved inngangsparti.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting på terreng

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av thermomur og mur-/betongkonstruksjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra byggeår. Skrånende tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:

I underetasje er takhøyden målt til 2,24 meter i gang og 2,23 meter på bad.

I 1. etasje er takhøyden målt til 2,38 meter i stue.

I loftetasje er takhøyden målt fra 0,92 meter til 1,87 meter (skråtak). Grunnet lav takhøyde er etasjen ikke godkjent for varig opphold.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt- og plantegninger er fremlagt.
Ferdigattest foreligger. Datert 14.03.2023.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt arbeidsbeskrivelser og fdv-dokumentasjon.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.01.2024 gjelder nytt anlegg.
09.01.2023 gjelder varmekabler bod underetasje og 1.etasje, bad, toalettrom, entre og gang.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Ikke mottatt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Innvendig - [Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i bod underetasje]



Innvendig - [Varmtvannsbereder, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin i bod underetasje. Fuktskjolder på gul]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursoversikt]



Utvendig - [Strømskap]

Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/120/543/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

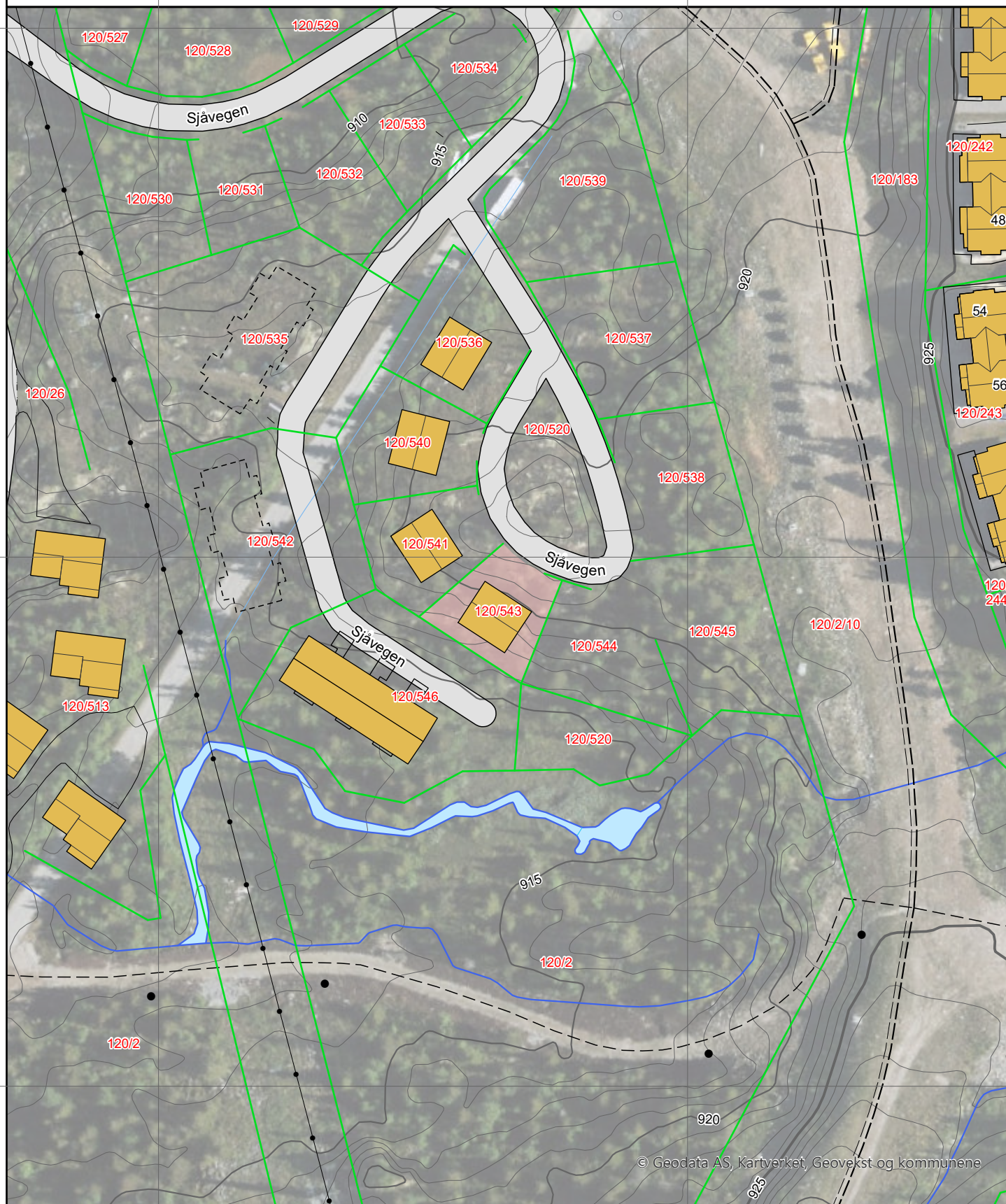
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste

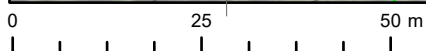


Målestokk 1:1000

Dato: 10.10.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/120/543/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

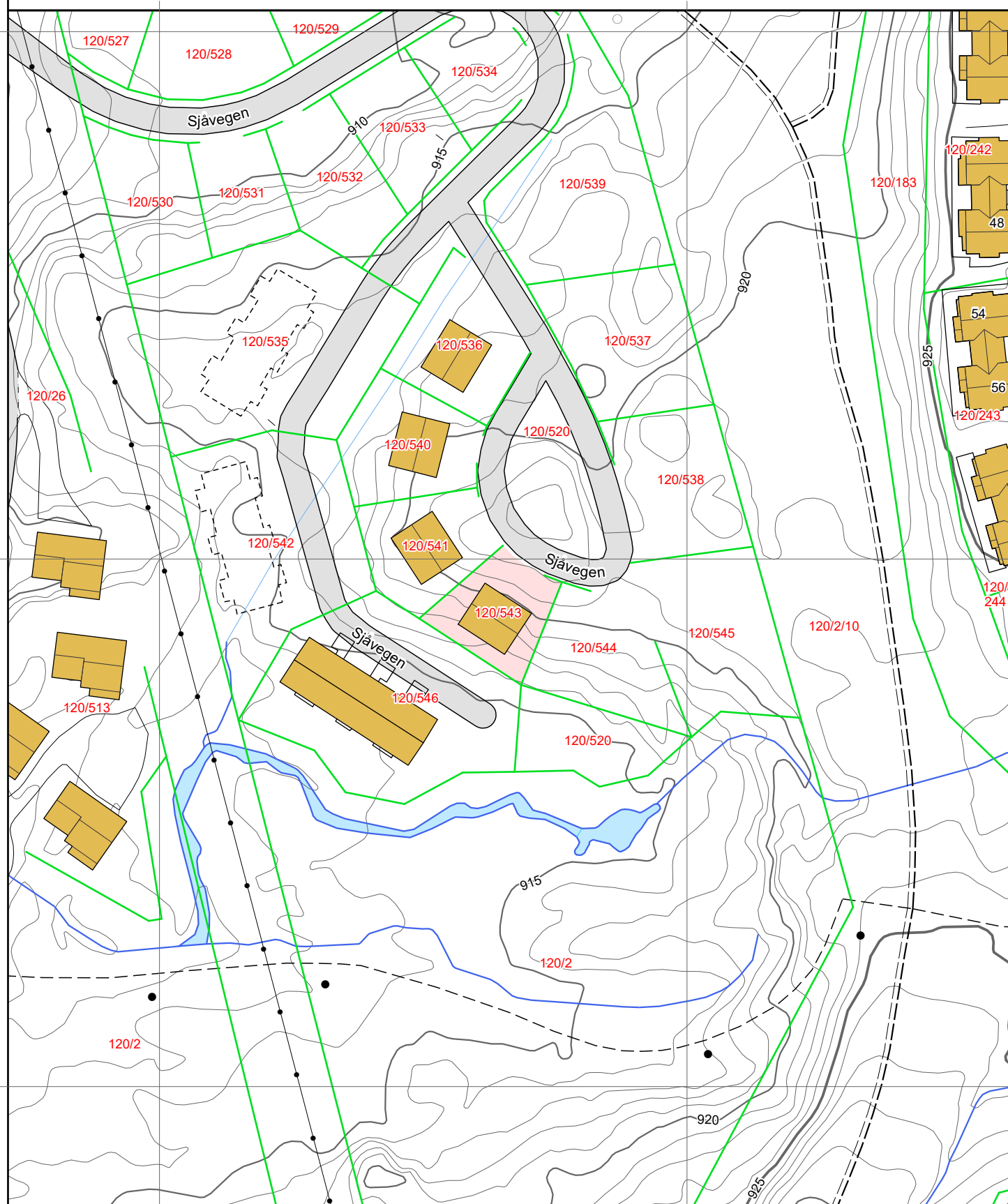
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 10.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 120, Bruksnr 543		Kommune: 4026 Tinn	
Adresse:					
Matrikkeladresse:		Gnr: 120 Bnr: 543 3660 Rjukan		Grunnkrets: 316 Svineroi Valgkrets: 6 Rjukan	
Oppdatert:		01.01.2024		Kirkesogn: 5140401 Rjukan	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.03.2023	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	361,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:				
Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	260754	Aasland Kjell	1/4	Bosatt i Norge
		Folseråsvegen 404, 3691 Gransherad		
Hjemmelshaver	290935	Kvaale Tove Laila	1/16	Bosatt i Norge
		Kvildebakk 7, 3891 Høydalsmo		
Hjemmelshaver	200984	Syrstadeng Eva Majlen	1/32	Bosatt i Norge
		Siljudalen Nordbergveien 113, 0875 Oslo		
Hjemmelshaver	100655	Rekdal Tone	1/32	Bosatt i Norge
		Lillevannsveien 6 E, 0788 Oslo		
Hjemmelshaver	060159	Thomassen Jostein	1/32	Bosatt i Norge
		Hartmanns vei 42 C, 0284 Oslo		
Hjemmelshaver	091154	Aasland Kristin Rauk	1/4	Bosatt i Norge
		Folseråsvegen 404, 3691 Gransherad		
Hjemmelshaver	120490	Flaata Ann Lisbeth	1/24	Bosatt i Norge
		Storgata 17, 3674 Notodden		
Hjemmelshaver	170274	Bondal Tov Øystein	1/16	Bosatt i Norge
		Bøenvegen 298, 3691 Gransherad		

Hjemmelshaver	060381	Bakken Camilla Siljudalen	1/24	Bosatt i Norge
		Oppheimvegen 14 D, 3801 Bø i Telemark		
Hjemmelshaver	151191	Robberstad-Danielsen Silje Marie	1/32	Bosatt i Norge
		Geiteryggvegen 48, 3811 Hørte		
Hjemmelshaver	280264	Siljudalen Jon Gregar	1/16	Bosatt i Norge
		Mathiasbakken 3 B, 3132 Husøysund		
Hjemmelshaver	100994	Flaata May Hanne	1/24	Bosatt i Norge
		Torbjørn Blindes veg 15, 3677 Notodden		
Hjemmelshaver	240351	Siljudalen Olav	1/16	Bosatt i Norge
		Siljudalsvegen 427, 3691 Gransherad		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.09.2024	Avgiver	4026/120/520	-1 356,1
	Matrikkelført:	12.02.2025	Berørt	4026/120/2	0,0
			Berørt	4026/120/2/10	0,0
			Berørt	4026/120/541	0,0
			Berørt	4026/120/542	0,0
			Berørt	4026/120/543	0,0
			Berørt	4026/120/544	0,0
			Mottaker	4026/120/546	1 356,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.09.2024	Avgiver	4026/120/520	-438,0
	Matrikkelført:	12.02.2025	Berørt	4026/120/540	0,0
			Berørt	4026/120/542	0,0
			Berørt	4026/120/543	0,0
			Berørt	4026/120/546	0,0
			Mottaker	4026/120/541	438,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.09.2024	Avgiver	4026/120/2	-4 193,9
	Matrikkelført:	12.02.2025	Berørt	4026/120/2/10	0,0
			Berørt	4026/120/524	0,0
			Berørt	4026/120/525	0,0
			Berørt	4026/120/526	0,0
			Berørt	4026/120/527	0,0
			Berørt	4026/120/528	0,0
			Berørt	4026/120/529	0,0
			Berørt	4026/120/530	0,0
			Berørt	4026/120/531	0,0
			Berørt	4026/120/532	0,0
			Berørt	4026/120/533	0,0
			Berørt	4026/120/534	0,0
			Berørt	4026/120/535	0,0
			Berørt	4026/120/536	0,0
			Berørt	4026/120/537	0,0
			Berørt	4026/120/538	0,0
			Berørt	4026/120/539	0,0
			Berørt	4026/120/540	0,0
			Berørt	4026/120/541	0,0
			Berørt	4026/120/542	0,0
			Berørt	4026/120/543	0,0
			Berørt	4026/120/544	0,0
			Berørt	4026/120/545	0,0
			Berørt	4026/120/546	0,0
			Berørt	4026/300/1	0,0
			Mottaker	4026/120/520	4 193,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.09.2024	Avgiver	4026/120/520	-505,4
	Matrikkelført:	12.02.2025	Berørt	4026/120/2	0,0
			Berørt	4026/120/541	0,0
			Berørt	4026/120/542	0,0
			Berørt	4026/120/543	0,0
			Berørt	4026/120/545	0,0
			Berørt	4026/120/546	0,0
			Mottaker	4026/120/544	505,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.09.2024	Avgiver	4026/120/520	-361,7
	Matrikkelført:	12.02.2025	Berørt	4026/120/541	0,0
			Berørt	4026/120/544	0,0
			Berørt	4026/120/546	0,0
			Mottaker	4026/120/543	361,7
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/120/543	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			

Oppmålingsforretning	Forretning:	13.03.2023	Avgiver	4026/120/520	-1 352,5
	Matrikkelført:	13.03.2023	Berørt	4026/120/2	0,0
			Berørt	4026/120/2/10	0,0
			Berørt	4026/120/541	0,0
			Berørt	4026/120/542	0,0
			Berørt	4026/120/543	0,0
			Berørt	4026/120/544	0,0
			Mottaker	4026/120/546	1 352,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.03.2023	Avgiver	4026/120/520	-505,5
	Matrikkelført:	13.03.2023	Berørt	4026/120/2	0,0
			Berørt	4026/120/541	0,0
			Berørt	4026/120/542	0,0
			Berørt	4026/120/543	0,0
			Mottaker	4026/120/544	505,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.03.2023	Avgiver	4026/120/520	-360,8
	Matrikkelført:	13.03.2023	Berørt	4026/120/541	0,0
			Mottaker	4026/120/543	360,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
4026/120/543	Fritidsbolig	97,2	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.08.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	97,2	Ferdigattest:	13.03.2023
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	97,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301094622			Antall etasjer:	2

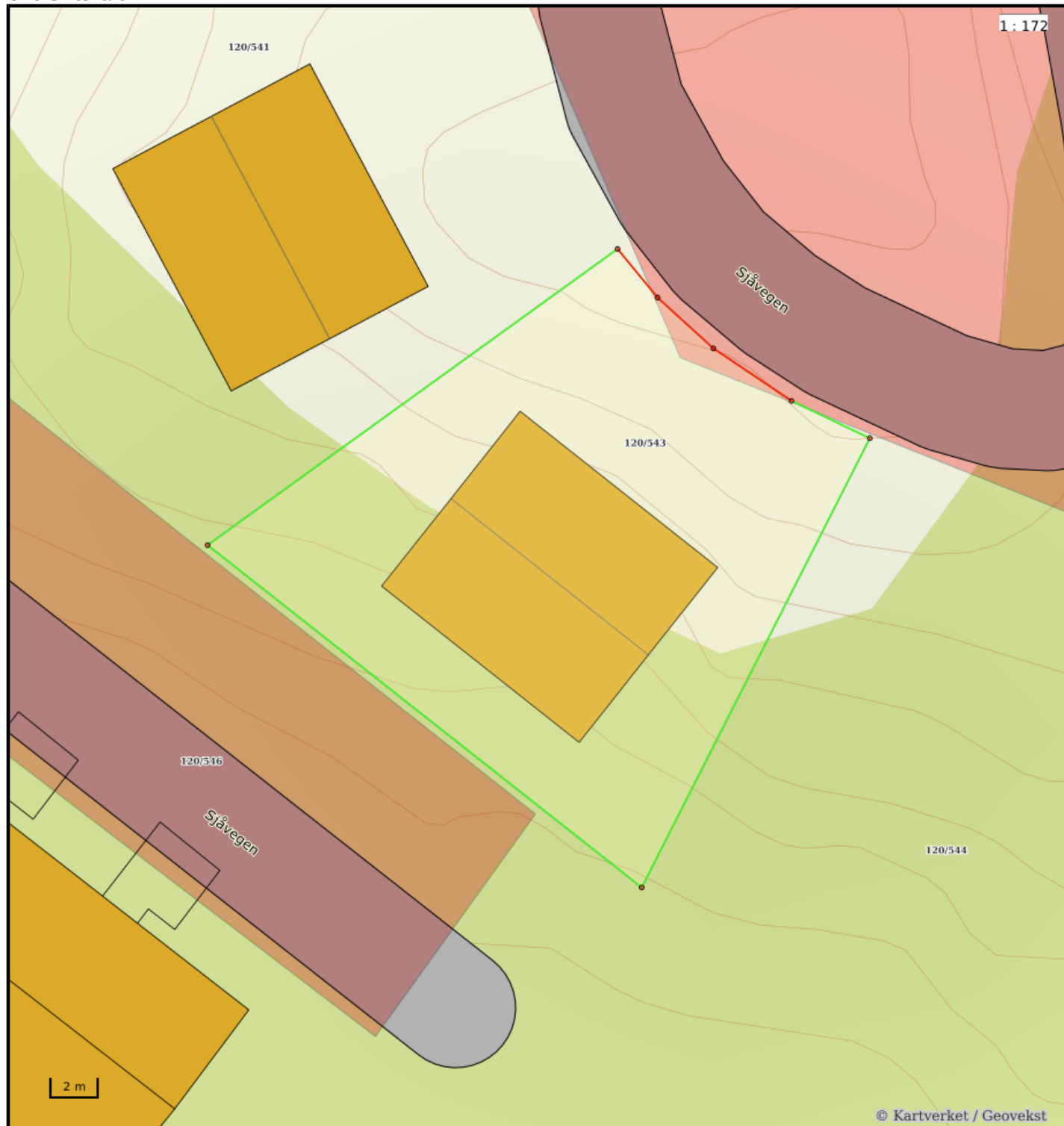
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				46,8	46,8			58,6	58,6
H01				50,4	50,4			59,5	59,5

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

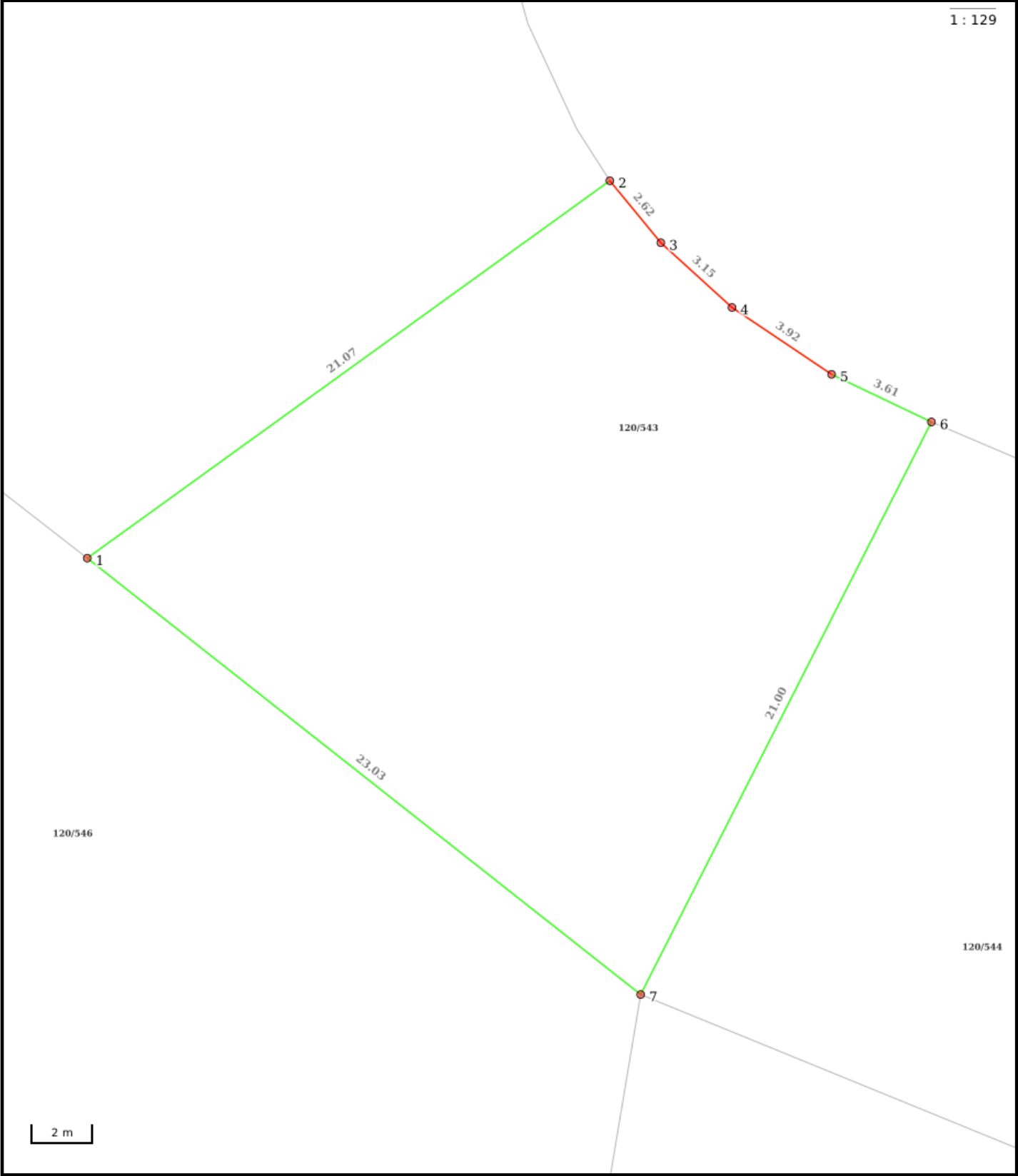
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--------------------|
| Bygningspunkt |
| Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 361,70m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

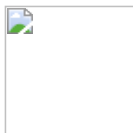
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 088,72	483 649,24	21,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 637 102,56	483 665,13	2,62m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 100,70	483 666,98	3,15m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 098,80	483 669,49	3,92m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 096,92	483 672,93	3,61m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 095,67	483 676,32	21,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 637 076,16	483 668,54	23,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 16.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI40260110 Pipe og ildsted

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 543

Adresse: 3660 RJUKAN

Referanse: 328250003

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr. 120 bnr. 543, adresse er kr. 13 858,43,-.

Faktura tilsendes 4 ganger pr. år. Beregningen er grunnlaget for BRA arealet på eiendommen, 97 m2.

Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: 350 82 600.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

VANNAVGIFT (m/mva):

Hytte vann etter grunnlag kr. 2409,48,-

Hytte vann fast abonnementsandel kr. 2172,35,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Hytte kloakk etter grunnlag kr. 4015,80,-

Hytte kloakk fast abonnementsandel kr. 2693,30,-

RENOVASJON (m/mva):

Hytterenovasjon kr. 2152,50,-

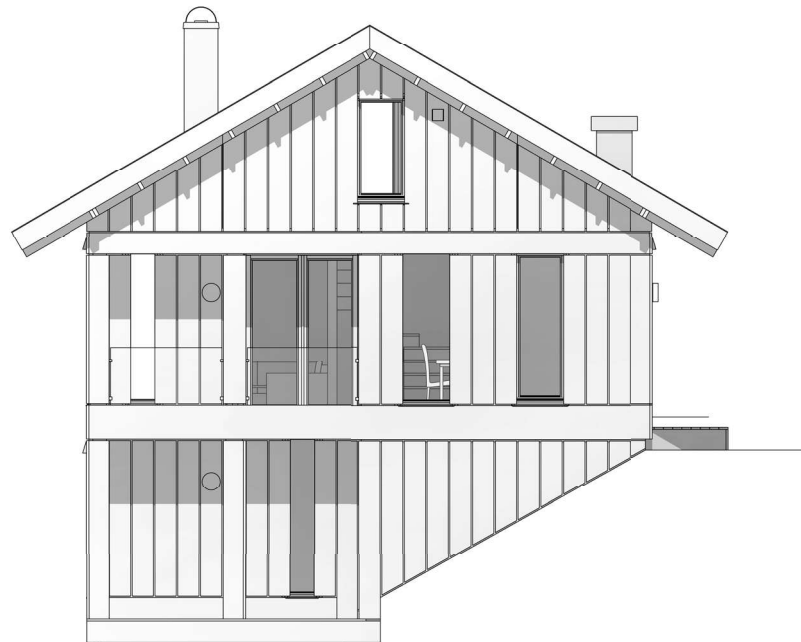
FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr. 106,-

Feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget





VY 14UH

LEVE HYTTER AS

FASADE 1

Prosjektnummer:

Målestokk:

Dato:

Tegnet av:

VY 14UH

08.12.2021

Terje Plassen

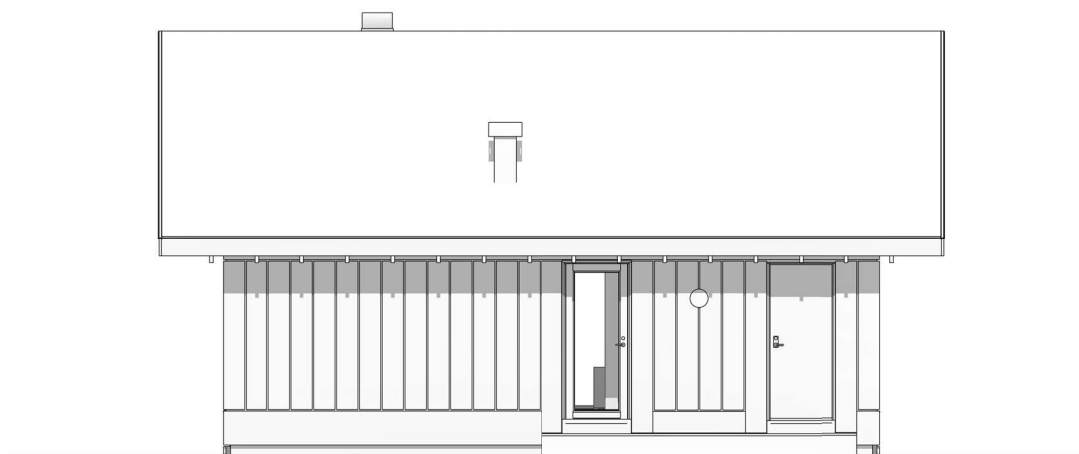
Vy 14UH - 9

Leve  Hytter

www.levehytter.no

Granrudvegen 6 / 2636 Øyer

Tlf: 47 67 04 00



VY 14UH

LEVE HYTTER AS

FASADE 2

Prosjektnummer:

Målestokk:

Dato:

Tegnet av:

VY 14UH

08.12.2021
Terje Plassen

Vy 14UH - 10

Leve  Hytter

www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



VY 14UH

LEVE HYTTER AS

FASADE 3

Prosjektnummer:

Målestokk:

Dato:

Tegnet av:

VY 14UH

08.12.2021

Terje Plassen

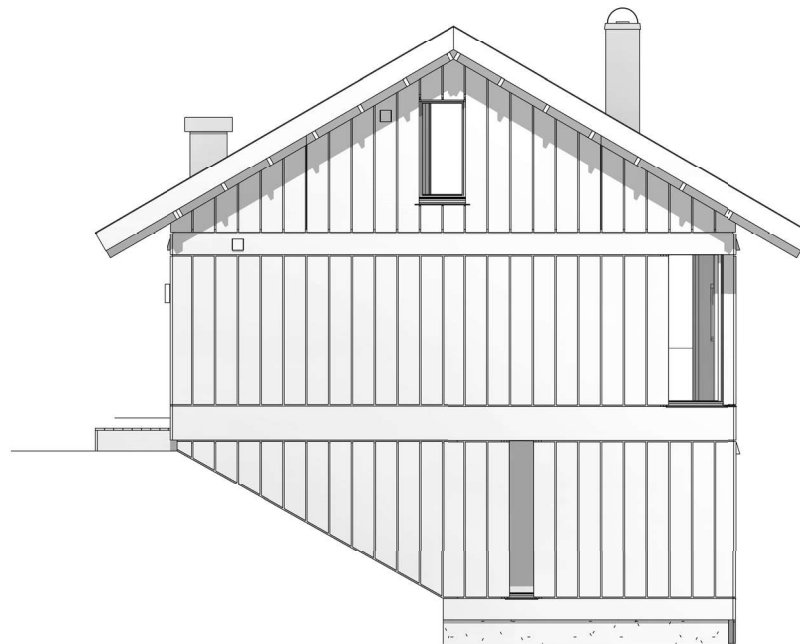
Vy 14UH - 11

Leve  Hytter

www.levehytter.no

Granrudvegen 6 / 2636 Øyer

Tlf: 47 67 04 00



VY 14UH

LEVE HYTTER AS

FASADE 4

Prosjektnummer:

Målestokk:

Dato:

Tegnet av:

VY 14UH

08.12.2021

Terje Plassen

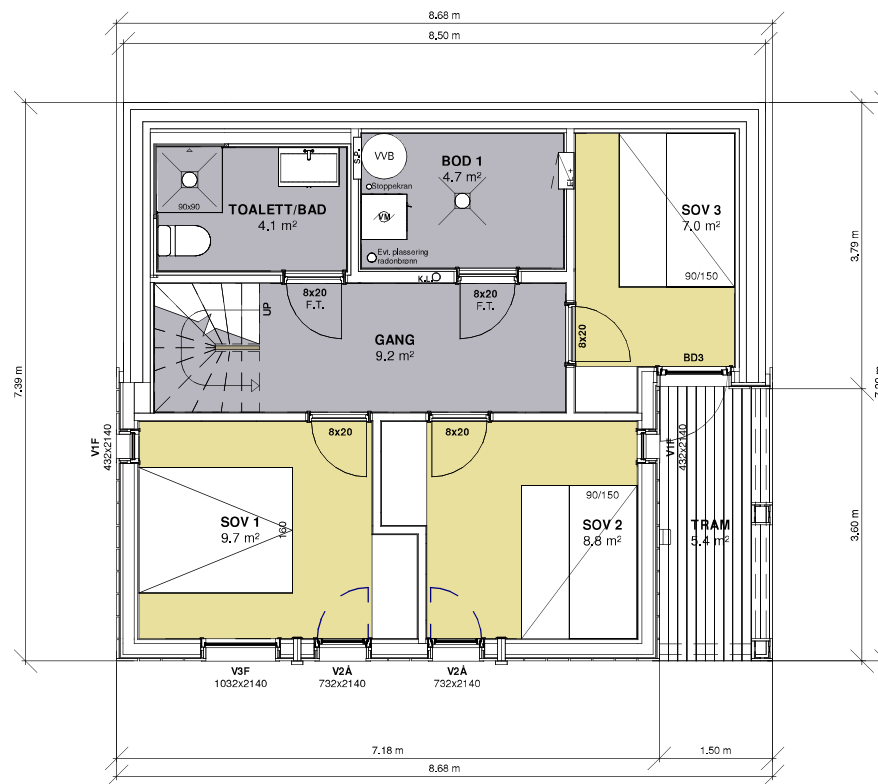
Vy 14UH - 12

Leve  Hytter

www.levehytter.no

Granrudvegen 6 / 2636 Øyer

Tlf: 47 67 04 00



VY 14UH

LEVE HYTTER AS

PLAN - SOKKELETASJE

Prosjektnummer:

Målestokk:

Dato:

Tegnet av:

VY 14UH

1 : 100

08.12.2021

Terje Plassen

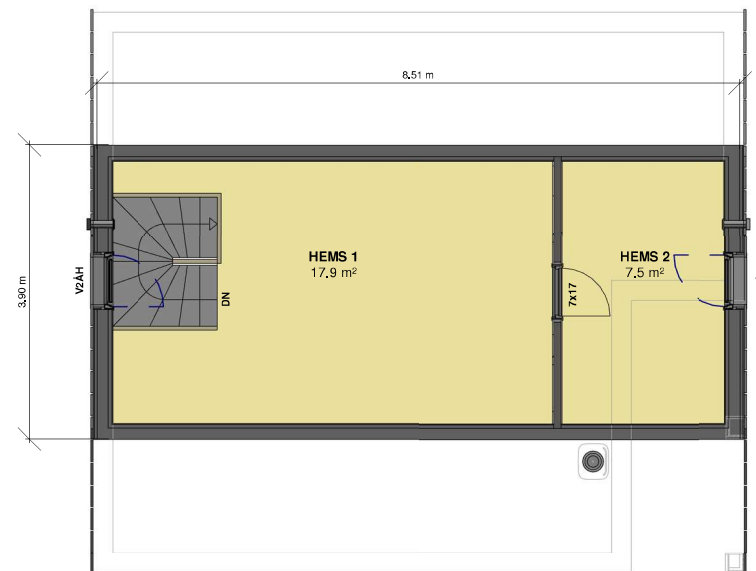
Vy 14UH - 4

Leve  Hytter

www.levehytter.no

Granrudvegen 6 / 2636 Øyer

Tlf: 47 67 04 00



VY 14UH

LEVE HYTTER AS

PLAN - HEMS

Prosjektnummer:

Målestokk:

Dato:

Tegnet av:

VY 14UH

1 : 100

08.12.2021

Terje Plassen

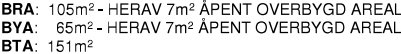
Vy 14UH - 15

Leve  Hytter

www.levehytter.no

Granrudvegen 6 / 2636 Øyer

Tlf: 47 67 04 00

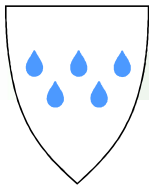




Fareområder

Ingen fareområder er registrert for eiendommen 120/543.





Administrativt vedtak byggesak - nr. 52/2023

Ferdigattest for ny fritidsbolig ved tomt 14 i BFK5 i H36 - 120/543

Ansvarlig søker: LEVE HYTTER AS
Tiltakshaver: GAUSTATOPPEN INVEST AS

Søknad mottatt: 07.03.2023

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – Tillatelse til tiltak	25.08.2022	256/2022
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
07.03.2023		
Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.		

Underskrift	
Rjukan, den 14.03.2023	
Eli Samuelsen fagleder, Planavdelingen	Svein Olav Hagen ingeniør

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

Kopi til:

GAUSTATOPPEN INVEST AS
Servicetorg
Brødrene Alseth A/S
NORSK TRADISJONSBYGG AS
RJUKAN VVS & ELEKTRO AS

Boks 41
Postboks 14
Atråvegen 568
Ruglaringen 6
Svaddeveien 147

2301 HAMAR
3656 ATRÅ
3737 SKIEN
3660 Rjukan



Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 15.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 543

Adresse: 3660 RJUKAN

Referanse: 328250003

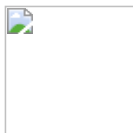
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

[FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 15.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 543

Adresse: 3660 RJUKAN

Referanse: 328250003

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

[FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunedelplan Gausta - Rjukan

Bestemmelser og retningslinjer.

Revidert etter høring. Revidert etter mekling. Revidert før kommunestyrebehandling.
Kommunestyrevedtak 05.06.02. Endring 11.05.06

1. Byggeområder (§20-4 nr 1)

Bestemmelser

1.1 Plankrav

Før det gis tillatelse til fradeling eller til tiltak etter pbl §93 skal det foreligge godkjent reguleringsplan for følgende områder:

- Områder for fritidsbebyggelse (H-områder) - krav om reguleringsplan
- Senterområde S1, S2 og S3 - krav om reguleringsplan
- Næringsområder (N-områder) - krav om reguleringsplan
- Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
- Områder for gondolbane og tilhørende parkering på Dale - krav om reguleringsplan

For alpinområder utløses krav til reguleringsplan hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

Alle forslag til planer innerfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jfr. Kulturminnelovens §9

Retningslinjer

Planen skal redegjøre for

- arkitektonisk kvalitet, herunder tilpasning til landskap, terreng og evt. bebyggelse
- vise inndeling i private og offentlige arealer, herunder friområder
- interne veger, parkeringsareal,
- inngrepssoner og eventuelle tomtegrenser
- bebyggelsens plassering og form
- miljøtekniske anlegg m.v.
- lokale tiltak for å sikre mot ras der det er påvist fare i NGI-rapport.

Kommunens veileder for miljø og byggeskikk skal være retningsgivende for detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet.

- Arkitektur

Arkitekturen skal ta utgangspunkt i vår tids formspråk og være tuftet på god byggeskikk. Alle bygninger og anlegg skal utformes med respekt for stedlige forhold og lokal egenart. Det skal

legges vekt på at alle bygninger og andre bygde elementer får en god arkitektonisk utforming. Et hvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

- Fjernvirkning

Tiltakenes fjernvirkning bør illustreres for det enkelte byggeområde. Der det etter kommunens vurdering er nødvendig skal fjernvirkning illustreres for flere områder under ett. Illustrasjoner skal fortrinnsvis være i form av digitale modeller eller fotomontasjer.

Der utbyggingsområdene har henvendelse mot Rjukan og Vestfjorddalen (spesielt områdene H15, H18, H19, H20, H 29, H34 og S1) skal utforming gjøres med stor vekt på en positiv visuell samhandling mellom områdene.

- Registreringskart

Registreringskart som viser eksisterende vegetasjon og andre viktige naturelementer i det enkelte byggeområde bør vises som underlag for reguleringsplan.

Der tiltak i en reguleringsplan kan påvirke stølsområde skal det gjennomføres registrering av eventuelle verneverdige bygninger/kulturminner i stølsområdet.

- Terreng

Terrengsnitt som viser planlagt bebyggelse og øvrige anlegg\installasjoner, friområder, veger og parkeringsplasser samt vegetasjon skal følge planen. Dersom det er nødvendig å gjøre vesentlige terrenginngrep skal dette gå fram av terrengsnitt og plankart.

Kotehøyde for plassering av bebyggelse o.a. skal gå fram av plankart.

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte kantvegetasjon som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr jf.

Vannressurslovens § 11.

- Energi

Reguleringsplaner skal vise plassering av bygninger slik at klimatiske forhold (sol, vind, kaldras m.v.) tas hensyn til og utnyttes riktig.

Det skal sikres energieffektive løsninger for både snøproduksjon og for fritidsboliger\turistanlegg. Bruk av alternative, fornybare energikilder skal utredes.

Reguleringsplaner skal så langt det er mulig gi bestemmelser som kan redusere samla energibehov ved bruk av bebyggelsen, for eksempel gjennom planløsning, arealbegrensing, isolasjonskrav, moderne styringsteknologi m.v

- Gjeldende planer

For endring av allerede godkjente bebyggelsesplaner gjelder materielle krav til reguleringsplaner så langt de passer.

1.2 Krav om rekkefølge

Svineroivegen må breddeutvides til enfelts-veg min 4,5 m bredde inkl skuldre med møteplasser på linje 1 og 2 og ellers til to-felts veg min 6,5 m bredde inkl skuldre før oppstart av etappe 2 (se under).

Teknisk infrastruktur som veg- vann og avløp skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging i det enkelte byggeområde eller "stortomt".

Byggeområder og alpinområder skal bygges ut slik at det kan oppnås en god balanse i arealbruk og økonomi. Dette betyr at byggeområder og tekniske anleggs kapasiteter skal vurderes av kommunen og være grunnlag for igangsettingstillatelser for nye utbyggingstrinn. Byggeområder og alpinområder skal bygges ut i følgende rekkefølge:

Etappe 1:

- H2, H3, H5, H8, H11, H18 - H20, H21, H27, H28, H35 -H36
- Alpinanlegg - Heis A, B, D, E, F og N

Etappe 2:

- H4, H12 - H15, H22 - H23, H25
- Alpinanlegg heis C, G

Etappe 3:

- H24, H32, H34,
- Alpinanlegg Heis H, J og K

Minst 3/4 av H-områdene innenfor hver etappe skal være utbygd før neste etappe påbegynnes.

Oppstart av H4 skal ses i forhold til H2, H3, H5, H8 og heis N. Øvrige områder i etappe 2 og 3 ses i forhold til resterende byggeområder og heiser.

I kommunedelplanområdet bør det bygges minst 2500 utleiesenger. Minst 1/3 av S- og N-områdene og 1250 utleiesenger skal være bygd ut før oppstart på etappe 2. Minst 2/3 av S- og N-områdene skal være utbygd før oppstart på etappe 3.

Der sti- og løypenett berøres av utbygging, skal reguleringsplanen sikre gjennomføring av løypetrase samtidig som området bygges ut.

Retningslinjer:

Bruk av Gaustabanen inngår ikke i kommunedelplanen. Konsekvensene for friluftslivet må utredes før åpning av Gaustabanen for offentlig bruk kan vurderes.

Omlegging av Fv 651 for vinteråpning eller vinterbrøyting mellom Svineroi og Tuddal tillates ikke før det er gjennomført konsekvensutredning der konsekvensene for villreinen er avklart.

Kommunen vil gjennom bruk av utbyggingsavtaler søke samarbeid om oppbygging av aktivitetstilbud og infrastruktur i planområdet.

Før utbygging tar til, bør det være gitt områdekonsesjon for fjernvarmeanlegg.

1.3. Krav til byggeområdene

1.3.1 Senterområder

Bestemmelser

Utnytting:

Områdene S1 og S2 kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

Område S3 kan maksimalt bygges ut med TU = 45 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

I sentrumsområdene S1, S2 og S3 kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting, servering, forsamlingslokaler, skiutleie, detaljhandel som kiosk, dagligvare og lignende, *og fritidsboliger i leilighetsbygg*. Boliger for personale til bedriftene tillates i området. *Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

Retningslinjer

I reguleringsplanen må omfang av service-, kultur- og handelsformål i senterområdet vurderes opp mot målsetningen om utvikling i Rjukan sentrum og i Vestfjorddalen. Arealer til slike formål må begrenses til det som er nødvendig for å betjene byggeområdene som inngår i kommunedelplanen.

Bebyggelsen i senterområdet skal gis en enhetlig arkitektonisk utforming som bidrar til å gi området en felles karakter og identitet. Gode proporsjoner og sammenhengende romforløp skal vektlegges.

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m² BRA.

Det skal opparbeides 1 bussoppstillingsplass pr. utbygd faktisk heiskapasitet 250 pers/time.

Bussoppstillingsplasser skal opparbeides innenfor område O1.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

Senterområde S4

Område S4 kan maksimalt bygges ut med maksimalt T-BRA 500 kvm. Det tillates oppført serveringssted/varmestue

Bestemmelser S4:

Tiltak kan igangsettes etter søknad om tillatelse til tiltak etter Plan og bygningsloven §93.

Søknaden skal sendes Fylkesmannen i Telemark og Telemark Fylkeskommune til uttalelse.

Søknaden skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som skal vise alle terrenginngrep og bruk av arealer.

Terrenginngrep skal i tillegg dokumenteres ved snittegninger.

Bebyggelsen i område S4 skal underdeles i mindre bygningsvolumer, slik at det enkelte bygningsvolum ikke har større areal enn T-BRA 150 kvm. Område S4 kan bebygges med maksimalt 6 bygningsvolumer. Samla T-BRA skal ikke overstige 500 kvm.

Volumene kan bygges sammen der terrengforholdene er egnet.

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Takvinkel skal være mellom 27° og 34°.

Bebyggelsen skal utformes med materialer og farger som harmonerer med stedet, hovedsakelig i tre og stein. Store, reflekterende flater (glass, metallplater) tillates ikke.

Terrengendringer bør unngås. Oppfylling av terreng mer enn 2 meter fra opprinnelig terreng tillates ikke.

Retningslinjer S4:

Dersom skitrekke F tas ut av drift i mer enn 5 år, skal område S4 omreguleres til spesialområde friluft, med krav om fjerning av bebyggelsen og tilbakeføring av terreng.

Det skal inngås avtale mellom kommunen og eier av bygninger i område S4 om at eieren skal avsette tilstrekkelig fond for fjerning av bygningsmassen i tilfelle konkurs.

I senterområde S4 skal det legges spesielt vekt på at området ligger over tregrensa.

Plassering av bygg, utforming og materialbruk skal vurderes spesielt i forhold til landskapets karakter.

1.3.2 Næringsområder

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

I næringsområdene kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting og servering, boliger for personale til bedriftene og fritidsboliger i leilighetsbygg. Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.

Retningslinjer

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m² BRA.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

1.3.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU =15 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

For område H2 er maksimal TU=7%.

For område H3 er maksimal TU=5%.

For område H9 er maksimal TU=5%.

For område D3 er maksimal TU=7%.

For område D11 er maksimal TU=7%.

I områdene kan det tillates fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Det tillates ikke plassert bebyggelse høyere enn tregrensa. Det skal dokumenteres hvor tregrensa går for det enkelte byggeområde. Tregrense defineres etter Mork og Heiberg som "grensa for spredtstående trær som er minst 2 meter høye."

Før godkjenning av reguleringsplan for fortetting av område H4 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras.

Før godkjenning av reguleringsplan for område H 25 skal sikring mot tilsig av slam til Kvitåvatn utredes. Ved gjennomføring av tiltak skal det tas nødvendige forholdsregler for å hindre tilsig av slam.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal gi klare og entydige bestemmelser for arealbruk. Planen skal gi bestemmelser for utforming av bebyggelse tilpasset stedlig terreng og vegetasjon.

Formingsbestemmelser skal angi maksimal utnytting pr. tomt, og gi klare føringer om proporsjoner (høyde - bredde), takvinkel, farge og materialbruk, lysbruk, terrasser og uterom og annet slik det framgår av byggeskikkveilederen.

Det skal legges stor vekt på å unngå skjemmende inngrep i terrenget. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad. Mellom eksisterende og nye byggeområder bør det sikres vegetasjonsbelter.

Større delområder innenfor byggeområdene bør detaljplanlegges under ett, slik at bebyggelse, veier og øvrige installasjoner kan samordnes. Innenfor delområdene bør bebyggelse og alle terrenginngrep detaljplanlegges, gjerne med bygninger samlet i tette klynger eller tun med 3 – 8 fritidsboliger. Det bør sikres et lite, privat uteareal til den enkelte fritidsbolig. Mellom større bygningsgrupper bør det være brede vegetasjonsbelter.

Reguleringsplaner skal vise løypetraseer og stier og sikre mulighet for ferdsel mellom og ut av byggeområdene. Det skal tilrettelegges for nærfriluftsliv gjennom gode og varierte friområder i det enkelte byggeområde.

Der terrenget er bratt eller kupert skal det brukes smale huskropper for å sikre en best mulig tilpasning til terrenget.

Bebyggelsen skal som hovedregel være i en etasje. I reguleringsplanen kan det gis anledning til at bebyggelse som ligger visuelt knyttet mot senter- eller næringsbebyggelse kan bygges i 2 etasjer. Høyde må gis i reguleringsplan. Det forutsettes at terrengforholdene på stedet ligger til rette for det.

Reguleringsplaner for fritidsboligområder skal vise biloppstillingsplasser etter følgende prinsipp: På hver tomt/til hver fritidsboligenhet skal det opparbeides minimum 1, maksimum 2 biloppstillingsplasser, plassert ved adkomstveien i feltet. I tillegg skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt/enhet i felles gjesteparkeringsplasser. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.

Gjerder, portaler, vegbommer, flaggstenger og parabolantennener skal ikke tillates i fritidsboligområder.

Reguleringsplan for område H35 bør vektlegge arkitektoniske kvaliteter i område H9.

1.3.4 Alpinområder (unntatt fra plankrav)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 skal følgende dokumentasjon vedlegges:

Fotomontasjer eller illustrasjoner som viser tiltakets fjernvirkning

Registeringskart som viser terreng og vegetasjon.

Situasjonsplan (opparbeidingsplan) som viser detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

Krav til reguleringsplan utløses hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypestraseenes avgrensing: 15 meter

For heis F skal det gjennomføres tiltak som hindrer ferdsel sørover.

Retningslinjer:

For alpinområder som er unntatt plankrav skal det foreligge godkjent opparbeidingsplan.

Opparbeidingsplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Planen har samme krav til detaljering og dokumentasjon som i reguleringsplaner for byggeområder.

Fjernvirkning skal dokumenteres, registeringskart skal følge planen. Planen skal vise detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

I områdene tillates langrennsløyper, slalåmbakker, skiheiser og andre skianlegg, samt utstyr og bygninger for snøproduksjon og vedlikehold/preparering av løyper.

Ved søknad om tillatelse til tiltak (rammesøknad) skal det legges fram en samlet plan for design og fargebruk som kan gi anleggene et enhetlig særpreg i tråd med målsetningene om arkitektonisk kvalitet i planområdet.

Plassering av tilhørende bygninger og tekniske installasjoner skal gå fram av situasjonsplanen/opparbeidingsplanen. Alpintekniske anlegg og bygningers utforming skal dokumenteres å være i samsvar med miljø- og byggeskikkveileder for området.

Alle terrenginngrep skal foretas på mest mulig skånsom måte. Evt. avbøtende tiltak skal framgå av opparbeidingsplanen.

Bruer og underganger der løyper og veger krysser hverandre skal gis en god arkitektonisk form og utføres i robuste og varige materialer.

Opparbeidingsplanen skal vise hvordan ferdigstillelse evt. istandsetting av arealer skal gjennomføres.

1.3.5 Friområder, Park/turveg

I friområdene kan det tilrettelegges for sommer- og vinteraktiviteter. Områdene skal framstå som naturområder.

Der disse områdene grenser til skiløyper kan utstyr for snøproduksjon og alpinrelaterte bygninger plasseres i en randzone på 15 meter.

Vegetasjon skal bevares. I friområder kan det opparbeides turveger som også gir kjøreadkomst til heisanleggene. Turveger skal vises på opparbeidingsplan for alpinområder.

2. Landbruk Natur og friluftsområder (§20-4 nr 2)

Bestemmelser

Det er ikke tillatt å føre opp andre bygninger eller anlegg i LNF-områdene enn for landbruksformål, med unntak av løyper som vist i sti- og løypeplan.

LNF-områdene må skjøttes på en måte som tar hensyn til at de spiller en vesentlig rolle som friluftsområder og landskapselementer.

Område V kan bygges ut med inntil 3 bygninger à 100 kvm, og tilrettelegges for reiseliv kombinert med landbruks og friluftformål.

Retningslinjer

Flatehogst bør ikke forekomme.

Traseer for vann- og avløpsledninger skal legges i slik trase at nødvendige inngrep minimeres. Unødig fjerning av vegetasjon skal ikke forekomme.

3. Båndlagte områder (§20-4 nr 4)

Område A1 båndlegges for regulering til spesialområde naturvern.

4. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag (§20-4 nr 5)

Bestemmelser

Bygge- eller anleggstiltak er ikke tillatt i et 100-metersbelte rundt Kvitåvatn uten at det inngår i godkjent reguleringsplan, med unntak av opparbeiding/preparering av stier og løyper slik det er vist på plankart eller i godkjent sti- og løypeplan.

5. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 nr 6)

Bestemmelser

Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan

Reguleringsplan for parkeringsområde O1 skal vise området underdelt slik at området blir minst mulig eksponert. Klynger av vegetasjon skal bevares inne i området.

Det skal utarbeides detaljert sti- og løypeplan for planområdet og tilgrensende områder. Sti- og løypeplanen skal ha som målsetning å styre ferdsel vekk fra områder som er sårbare for inngrep eller påvirkning og å sikre et kvalitativt godt tilbud for friluftsliv.

Retningslinjer

Der det er godkjent i reguleringsplan kan det etter vegloven godkjennes avstand mindre enn 50 meter.

6. Dispensasjoner

Retningslinjer

Kommunen vil ha en restriktiv holdning til dispensasjoner.

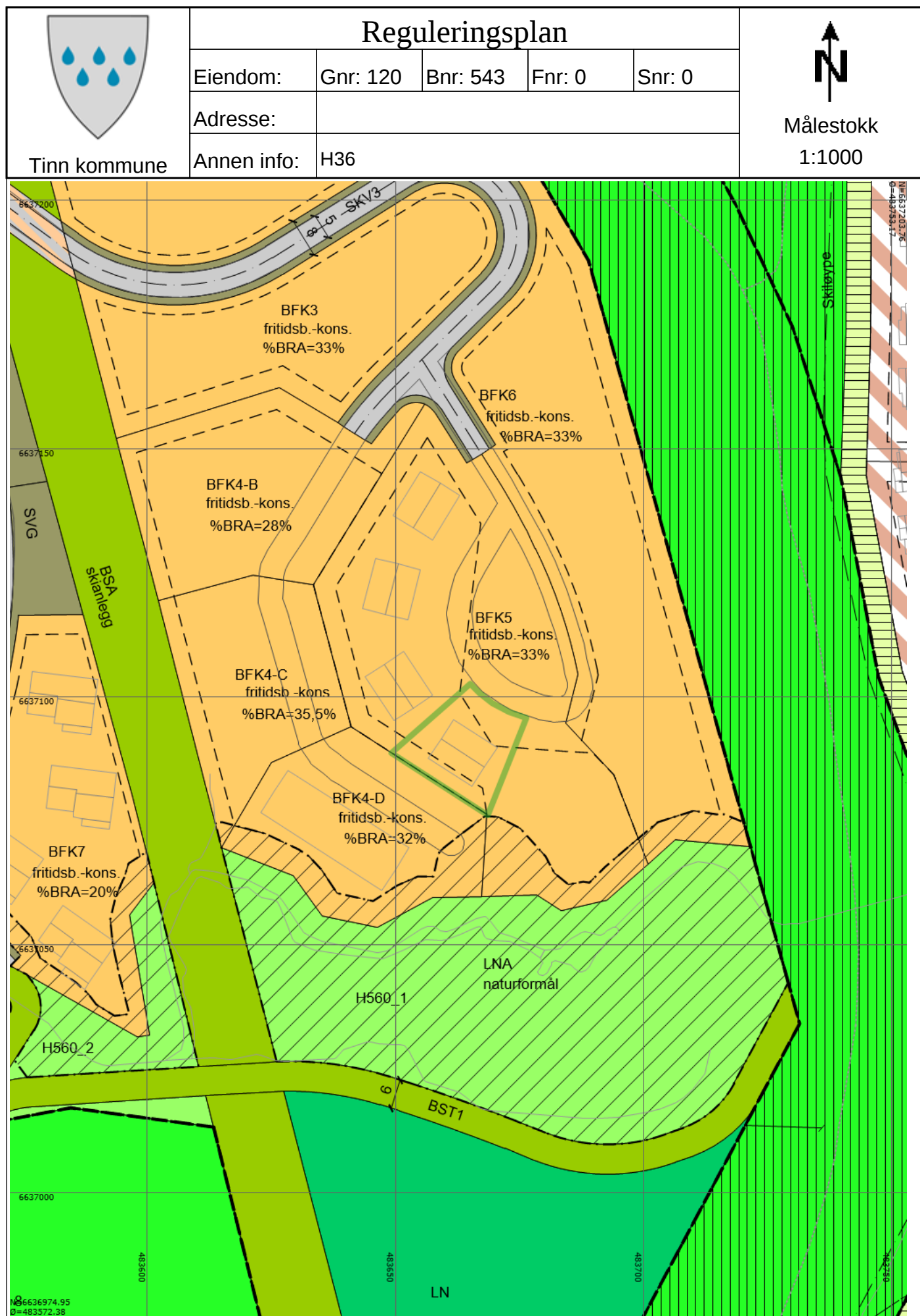
7. Kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

7.1 Gjeldende regulerings og bebyggelsesplaner

Vedtatte bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt på plankartet.

- Bebyggelsesplan H2, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan H3, Vatnedalsstølen, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan H3, Ørnes Sameige, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan H4, Vatnedalen, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan H6, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan H7, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan B3, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan B5, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan G2, Kvitåvatn Øst
- Bebyggelsesplan D3, Kvitåvatn Vest
- Bebyggelsesplan D5, Kvitåvatn Vest
- Bebyggelsesplan D11\C2, Kvitåvatn Vest

Rjukan, 27.09.01 ESA
Revidert etter høring 08.02.02 ESA
Revidert etter mekling 18.04.02



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Traktorveg midtlinje		Bygning
	Elv og bekk		Traktorveg		Veg
	Elv		Innsjø		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		Anlegg for idrett og sport
	Friluftsområde		Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig		Annet kombinert formål
	Bevaring naturmiljø		Fritidsbebyggelse-konsentrert		Skianlegg
	Skiløypetrase		Kjøreveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål		Naturformål		Naturvern
	Privatveg gatenavn_				

Reguleringsplan for Løkjestaul og H36

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 3220

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse på Løkjestaul og H36 i tråd med kommunedelplanen for Gausta-Rjukan og bygge opp under alpin- og reiselivsdestinasjonen i området.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og sår i terrenget skal bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle terrengforandringer rundt bygningene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad.

b) Vann, avløp, strøm og andre tekniske anlegg

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard.

Kabler og ledninger skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

Det er tillatt å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom alpinområder og skitraseer der dette er nødvendig/mest hensiktsmessig.

Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

2.2 Krav til byggesøknaden

Byggesøknaden skal inneholde høydesatte fasadetegninger og snitt som viser plassering av bygninger med eksisterende og nytt terreng. Kotehøyde for ferdig terreng skal angis.

Det skal også redegjøres for terrenginngrep i forbindelse med biloppstillingsplass og avkjøring fra veg.

Ved rammesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser for hovedanleggene.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse (BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6, BFK7, BFK8, BFK9, BFK10 og BFF1, BFF2, BFF3)

a) Plassering av bygninger

Plasseringen av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5, se helningskart) bør løsning med underetasje benyttes, ev at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") framfor store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget. Det må velges bygningstyper som gir minst mulig inngrep med skjæring eller fylling. Det skal tilstrebes at tomtene opparbeides balansert mellom fylling og skjæring, det vil si at det gjøres en balansert senkning av terrenget i bakkant og ikke bare fylling i forkant. For delfelt BFK7 gjelder egne bestemmelser med hensyn til planering ref. 3.1.3 e).

b) Utforming, farge og materialbruk

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein. Det skal benyttes tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om farge ved byggesøknad.

Vinduer og ytterdører kan males i kontrastfarger som hvitt. Andre bygningsdetaljer som vindusinnramming, vindskier o.l. kan ikke males i kontrastfarger som eks hvitt.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Takteking skal være torv, skifer eller tre.

Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

c) Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på opptil 20 m² inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området. Det kan ikke settes opp parabolantenn, vegbommer, flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

d) Atkomst på tomte

Det er ikke tillatt å anlegge brattere atkomst inne på tomte enn stigning 14 %. Der det ikke er mulig å anlegge slik atkomst helt fram til hytta, må parkering løses nærmere vegen.

e) Belysning

Utendørs belysning skal begrenses. Belysningen skal være veggmontert og ha slik skjerm at kun bygg og det nærmeste terrenget lyses opp. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt. Gatebelysning er ikke tillatt.

3.1.2 Særskilte bestemmelser for felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10, fritidsbebyggelse-konsentrert

a) Grad av utnytting

I feltene BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10 tillates det tettere utbygging i kjede / rekke, enkelthytter, ev leiligheter i inntil to etasjer.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for BFK1, BFK2, BFK3, BFK5 og BFK6 er 33 %. Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for BFK10 er 31 %.

Tillatt prosent bruksareal (%BRA) for felt BFK4B er 28 %:

Tillatt prosent bruksareal (%BRA) for felt BFK4C er 35,5 %:

Tillatt prosent bruksareal (%BRA) for felt BFK4D er 32 %

Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:

Felt BFK1: 5 boenheter

Felt BFK2: 3 boenheter

Felt BFK3: 4 boenheter

Felt BFK4: 8 boenheter

Felt BFK5: 5 boenheter

Felt BFK6: 4 boenheter

Felt BFKR10: 4 boenheter, alternativt 2 storhytter med mange sengeplasser

Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

b) Høyde på bygninger i felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10

Det tillates bygg med inntil to fulle etasjer. Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 9,0 m.

c) Utforming og plassering

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), gjelder følgende: Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold. Det tillates ikke garasjer / carporter og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter.

I område BFK1 skal bebyggelsen omkranse høyden og ikke plasseres på toppen av den.

d) Parkering

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr 45 kvm, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

3.1.3 Særskilte bestemmelser for felt BFK7, BFK8, BFK9, fritidsbebyggelse-konsentrert

a) Grad av utnytting

I feltene BFK7, BFK8 og BFK9 tillates det både frittstående hytter og tettere utbygging i kjede/rekke.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er:

BFK7: 19,5 %

BFK8: 18 %

BFK 9: 17 %

BFK10: 31 %

Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan. Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:

Felt BFK7: 3 boenheter

Felt BFK8: 6 boenheter

Felt BFK9: 4 boenheter

Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

b) Høyde på bygninger i felt BFK7, BFK8 og BFK9

For bygg med underetasje eller avtrapping i terreng (halvetasje) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 6,3 m.

c) Utforming og plassering

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), gjelder følgende: Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold. Det tillates ikke garasjer/carporter og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter.

d) Parkering

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr 45 kvm, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

e) Terrengendringer for felt BFK7

For felt BFK7 tillates større terrengendringer for tilpassing mot ny veg og rasjonell tomteutnyttelse.

3.1.4 Særskilte bestemmelser for felt BFF1, BFF2 og BFF3, fritidsbebyggelse frittliggende

a) Grad av utnytting

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15 %. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Det kan bygges én boenhet (hovedhytte) pr tomt med inntil to tilhørende bygninger som uthus / carport / garasje / anneks innenfor tillatt bruksareal. Anneks kan maks være 50 m² BRA og uthus / carport / garasje kan maks være 30 m².

b) Høydeangivelse og plassering av bygninger i felt BFF1, BFF2, BFF3

Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå er 6,3 m.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen. Plassering skal godkjennes av kommunen. Eventuell carport plasseres på samme måte.

c) Parkering

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet.

3.1.5 Alpinområder -heistrasé

Innenfor alpinområdene kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for å oppnå gode alpintekniske løsninger.

3.1.6 Skiløyper (BST1 og BST2)

Innenfor område for skiløype kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for fremføring av skiløype.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veger (SKV1, SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7)

Kvitåvatnvegen (SKV1) er offentlig. Øvrige veier er private (SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7). Reguleringsbredden på vegene SKV2 og SKV3 er 8 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV4 og SKV5 er 7 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV6 og SKV7 er 3 m eksklusive annen veggrunn. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veien kan skråningsutslagene bli noe justert i forhold til dette. Deler av skråningsutslagene vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder. Når veien ferdigstilles, skal skråningsutslagene påføres jord og tilsås.

3.2.2 Annet vegformål og parkering (SVG)

Annen veggrunn omfatter nødvendig areal til grøfter og snøopplag, samt areal mellom regulert veg og alpintrase som er lite egnet for annet utbyggingsformål.

Innenfor areal SVG1 og SVG3 kan det i tillegg etableres parkering.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Naturvern (LNA1, LNA2, LNA3 og LNA4)

Innenfor område for naturvern skal vegetasjon og terreng bevares slik at naturverdiene i området opprettholdes. Det er ikke tillatt å sette opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer eller har negative konsekvenser for naturverdiene innenfor området.

3.4 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

3.4.1 Kombinert kjøreveg og alpintrase

Området angitt med kombinasjonsformål viser hvor adkomst er kombinert med alpin heistrasé og hvor det er tillatt å etablere adkomst til delfeltene BRF1- BRF6.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktsone

I frisiktsoner skal det være fri sikt i høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser.

4.2 Hensynssone bevaring natur (H560_1, H560_2, H560_3, H560_4 og H560_5)

Langs bekken er det avsatt en hensynssone for bevaring av naturmiljø på 10 meter på hver side av bekkeløpet. I tillegg inngår våtmarksområder/myrer i denne sonen.

Innenfor sonen skal det ikke settes opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer naturkvalitetene eller har negative konsekvenser for faunaen i og rundt bekken og i våtmarksområdene. Med unntak av en mindre bekkeomlegging og en oppdemming, ref plankartet, er det ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer bekkens løp eller omformer terrenget rundt bekkeløpet og i våtmarksområdene. Den naturlige vegetasjonen bør så langt som mulig bevares.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før det gis igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul ved at det etableres en flomvoll,

eller at eksisterende bekkeløp forsterkes. Dette ligger utenfor planområdet, og er omtalt og kartfestet i hydrologisk notat som følger planen.

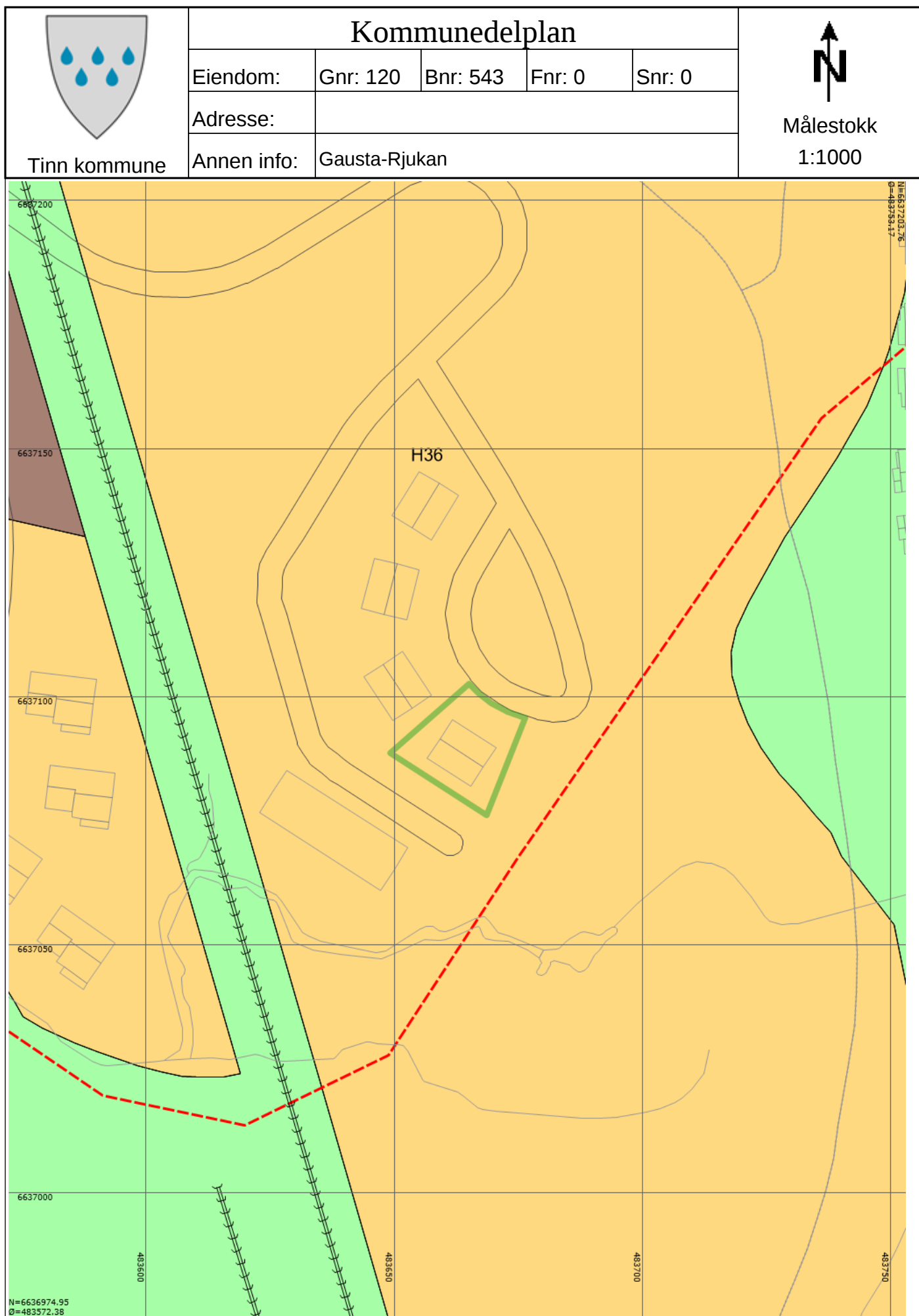
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for veg SKV5 og SKV6 og utbygging av område BFK9 og BFK10 skal det berørte bekkeløpet i dette området endres slik det framgår av plankartet og er beskrevet i hydrologisk notat. Nytt bekkeløp må dimensjoneres for samme kapasitet som eksisterende bekkeløp. Samtidig med endringen av bekkeløpet skal det lages en oppdemming som hindrer at vannet flyter inn på nordsiden av BFK10 slik det gjør i dag. Endringene forutsetter at flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul, ref 5.1 a). Dette er avgjørende for dimensjonering av nytt bekkeløp.

Dimensjoneringen av alle nye tiltak knyttet til bekkeløpene må gjennomføres basert på vannføringsberegninger for 200-års flom med 40 % klimapåslag.

- c) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det lages en tiltaksplan for miljøelementene gamle gran- og furutrær inkl. furugadd og døde trær av furu for om mulig å ta vare på de ved utbygging, alternativt å sikre at de blir lagt til naturlig nedbryting i omkringliggende grønnsstruktur dersom de må hogges. Ref *Vurdering naturmangfold*, Notat Asplan Viak, 24.10.2020 som følger planen.

5.2 Før bebyggelse eller anlegg tas i bruk

Før atkomstveg SKV2 tas i bruk skal Kvitåvatnvegen være fartsregulert til 60 km/t eller lavere forbi krysset.



Tegnforklaring

	KpOmråde		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Traktorveg midtlinje		Bygning
	Elv og bekk		Traktorveg		Veg
	Elv		Innsjø		Skitrekk - Fremtidig
	Hovedturveg - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål		Senterområde - Fremtidig
	Fritidsbebyggelse - Fremtidig		Skiløype - Fremtidig		Privatveg gatenavn_



Tinn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	120	543	0	0	Matrikkeladresse

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Framtidig	Kommunedelplan - Gausta-Rjukan (5.6.2002)	361.69m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4026 3220	H36 (13.10.2022)	Fritidsbebyggelse-konsentrert	361.22m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

Nei

KOMMENTARFELT:

--

Det tas forbehold om feil og mangler.