

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Langetjønnvegen 29
3660 RJUKAN
Gnr./Bnr.: 106/177
Tinn kommune

Rapportdato: 05.08.2026
Befaringsdato: 29.07.2026
Referansenummer: 15084435

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 85 m² (BRA-i: 75 m²)

Totalt bruksareal: 85 m² (BRA-i: 75 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Bent Gunnerud



92824940

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



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.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.07.2026
Referansenummer	15084435
Meglerforetakets oppdragsnummer	328-26-0067
Hjemmelshaver/selger	Petter Riiser/Ellen Haraldsen
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Ellen Haraldsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	05.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Langetjønnvegen 29
Postnummer/sted	3660 RJUKAN
Kommune	4026 - Tinn
Gnr./Bnr.:	106/177
Tomt	Eiet tomt: 818 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2004		

Tomtebeskrivelse

Frittliggende fritidsbolig beliggende på Gaustadblikk i Tinn kommune. Skrånende naturtomt opparbeidet med gruset gårdsplass.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon. Gulv mot grunn/krypkjeller og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende og stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med torv. Ytterdører med profilerte flater. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmen/rammer av tre med to-lags glass. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på bad.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Boligen inneholder

1.etasje med entre, garderobe, bad, gang, toalettrom, to soverom, kjøkken og stue. Vaskerom og to boder har utvendig tilkomst. Utgang fra stue øst- og sørventvendt terrasse med svalegang på tilsammen ca. 34 m2. Trapp på ca. 7 m2 ved inngangsparti.
2.etasje med loftstue og hems. Utgang fra loftstue til sørvendt balkong med gulvflate på ca. 6 m2.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
Toalettrom		Ventilasjon	11	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	12	
		Varmtvannsbereder	12	
Andre rom		Ventilasjon	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	12	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	14	
		Lufting av ytterkledning	14	
Yttertak		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	15	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	15	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	15	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	17	

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).

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 med 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

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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 under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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, soverom, 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)
1.etasje	75	10		85	41
	Entre, garderobe, bad, gang, toalettrom, to soverom, kjøkken og stue.	Vaskerom og to boder.			Terrasse med svalegang 34 m2. Trapp 7 m2.
SUM	75	10		85	41
Total bruksareal: 85 m²					

Kommentar til arealmålingen

Arealet i 2.etasje/hems måles til 27 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal. Det gjøres oppmerksom på at etasjen ikke er godkjent for varig opphold grunnet lav takhøyde.

Det gjøres oppmerksom på at vegger mellom hoveddel (Bra-i) og tilleggsdel (Bra-e) er skjønnsmessig oppmålt. Mindre arealavvik kan forekomme.

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

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
I 1.etasje er takhøyden målt fra 2,20 meter til 2,52 meter i stue og 2,22 meter i entre.
I loftstue er takhøyden målt fra 0,86 meter til 1,97 meter i loftstue (skråtak).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg/fritidsbolig, datert 16.09.2004.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen. Kun muntlig kommunikasjon med feier.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen. Selger opplyser at dokumentasjon på utførte arbeider siste fem år kan fremlegges.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med elbillader og sicom varmestyring.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår. Gulv med flis og varme. Vegger og himling med panel. Vegghengt servantskap. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil, skap, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedør. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert håndddusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av kobber og rør-i-rør og avløpsrør av plast fra byggeår.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Dette vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer.

Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

Det er uklart om det er etablert oppkant på vanntett sjikt ved gulv bak gulvlist og på veggens våtsoner. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har risiko for skjulte og fremtidige fuktskader.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Tettesjiktet ikke synlig under klemring.

Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarett.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom i entre. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 10,2 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, bør det påregnes fornyelse for å tilfredsstille kravene for våtrom og lekkasjesikkerhet. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for.



Helhetsvurdering - Sluk under dusjkabinett

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulv med fliser og varme. Vegger og himling med panel. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Fallforhold på gulv vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel eller bak gulvlister for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende konstruksjoner ved en lekkasje.

Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 12 mm.

Vanntett sjikt gulv har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Det er uklart om det er etablert oppkant på vanntett sjikt bak gulvlister og på veggens våtsoner. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte og fremtidige fuktskader.

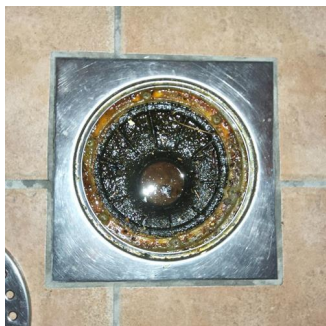
Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Tilluftsspalte eller lignende fra tilstøtende rom er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet.

På grunn av våtrommets utforming og fastmontert inventar fra tilstøtende rom er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk og fuktmåling med pigg i treverk på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, bør det påregnes fornyelse for å tilfredsstille kravene for våtrom og lekkasjesikkerhet. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for.

Oppsummert



Helhetsvurdering - Sluk i gulv

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Profilerete fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskum med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap med frysedel. Nedfelt platetopp. Takhengt ventilator. Vannrør av kobber og rør-i-rør og avløpsrør av plast fra byggeår. Gulvflater belagt med heltre gulvbord. Vegger og himling med panel.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning



TG 1

Ventilator

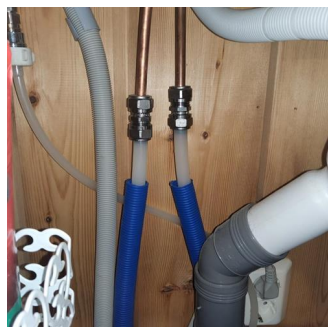
Ventilator har kullfilter.



TG 2

Vannrør

Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.



Vannrør - Manglende tetting mellom blå varerør og vannrør.

Toalettrom

Toalettrom fra byggeår. Det opplyses å være oppgradert med nytt toalett i 2024. Gulv med fliser og varme. Vegger og himling med panel. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Speil og overlys med stikkontakt på vegg over servant. Gulvstående toalett. Avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av armerte flexirør og kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning



TG 2

Ventilasjon

Mekanisk avtrekkvifte er frakoblet på befaringstidspunktet. Ventilering via vindu. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring og tilkobling av avtrekk.

Selger opplyser at mekanisk avtrekk vil bli tilkoblet før salg.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

Fordelerskap for rør-i-rør system, varmtvannsbereder av type Oso REX200, 198 liter fra 2002, hovedstoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
-  TG 1 Innvendig stakeluke **Stakemulighet via sluk.**
-  TG 2 Fordelerskap og fordelerstammer
- Ytterrørene (varerør) er ikke synlige og avsluttet for lavt nede i fordelerskapet. Utette rørgjennomføringer og stedvis manglende sprutdeksel grunnet kobberør i fordelerskap. Konsekvens er at hvis lekkasje fra vannrørene skulle oppstå, kan lekkasjevann ledes tilbake inn i varerørene, ut av åpninger og videre ut i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Varmtvannsbereder
- På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Fordelerskap og fordelerstammer
- Åpninger i muffen i
rørgjennomføringer i fordelerskap



Varmtvannsbereder -
Varmtvannsbereder,
hovedstoppekrane og vannmåler
plassert i vaskerom



Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerskap for rør-i-rør
system plassert i vaskerom

Andre rom

Gulvflater med heltre gulvbord. Gulvfliser i entre. Vegger og himlinger med panel. Profilerte innerdører.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører
-  TG 2 Ventilasjon
- Naturlig ventilasjon via tilluftspalter i vinduer anses å være mindre enn anbefalt. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Tiltak for å øke luftmengdeutskiftningen anbefales. Eksempelvis med luker i vegger og luftespalter under dørblader.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Tilkommingsmulighet via luke i vegg i loftstue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)
-  TG 1 Kontroll av diffusjonssperre
- Dampsperran ble kontrollert på tilfeldig plass på loftet innenfor luke. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
-  TG 2 Inspeksjonsmulighet
- Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluken/døråpningen grunnet liten åpning og manglende gulv. Konsekvensen er at tilstanden i store deler av loftet ikke er fullt ut kartlagt, med den risiko dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkommingsmuligheten forbedres i fremtiden.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
	TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
	HMS	Fremlagt tilsynsrapport	Foreligger ikke på befaringstidspunktet.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon med rekkverk av stående trespiler.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand	
	HMS	Rekkverk og håndløper	Trappen er ikke vurdert etter dagens krav til trapp, da den leder til hems. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp. Trappen vurderes som bratt.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Følgende rom er målt:
Stue, kjøkken og hems.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1.etasje og hems	
	TG 1	1.etasje og hems	Set er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm i målte rom. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Det vurderes at boligen har krypkjeller.

	TGIU	Inspeksjonsmulighet	Det vurderes at boligen har krypkjeller. Vurderingen er gjort på bakgrunn av ved tramping på innvendig gulv er det rystelser i gulvet. Krypkjelleren har ingen tilkomstmulighet. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
---	------	---------------------	--

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning. Selger opplyser at overflater er beiset i 2024.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring	
TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er liten avstand mellom kledningens underkant og grunn/terrasse. Kledning har stevis slitasje og sprekker i nedre del. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
TGIU	Annet	Deler av yttervegg kunne ikke undersøkes grunnet lagrede gjenstander. Konsekvens er risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.



Annet - Lagrede gjenstander



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Eksempel på slitasjer og kledning nær terrassegulv

Vinduer og ytterdører

Ytterdører med profilerte flater. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmer/rammer av tre med to-lags glass fra byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	
TG 1	Vinduer og omramming	Det ble utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

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

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)
	TG 1	Inspeksjonsmulighet Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
	TG 2	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) Undertaket med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende Takrenner, vindskier, israfter, torvstokk ol. viser stedvis begynnende tegn til slitasje og elde. Noe råteskader observeres på materialer ved møne/toppen av taket. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold eller lokal reparasjon/utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner Tettedetaljer i overgang mellom tak- og veggkonstruksjon viser tegn til en utførelse hvor tettefunksjonen vurderes som usikker. Arbeidet bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse. Konsekvens er at overgangen derfor har økt risiko for lekkasje/utettheter, med den risiko dette innebærer for andre skjulte feil og mangler, og eventuelle følgeskader som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utskiftninger/lokale utbedringer.
	TGIU	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Eksempel på begynnende råteskade



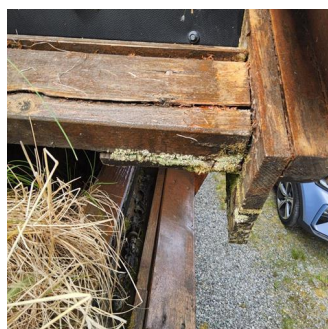
Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Eksempel på slitasjer



Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Eksempel på tettedetaljer med ufagmessig utførelse



Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Eksempel på tettedetaljer med ufagmessig utførelse



Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Eksempel på slitasjer vindskie/takrenne

Balkonger

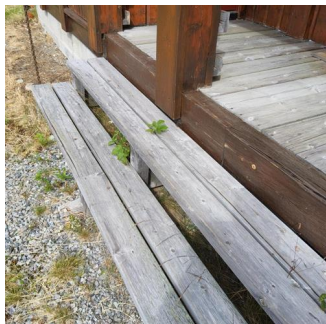
Utgang fra loftstue til sørvendt overbygd balkong med gulvflate på ca. 6 m2. Gulv av treplank. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres at rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra stue og ett soverom til sør- og østvendt terrasse med svalegang på tilsammen ca. 34 m2. Rekkverkshøyden er målt til 72 cm. Trapp til terreng. Trapp på ca. 7 m2 ved inngangsparti.
Gulver med treplank. Rekkverk av trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Gulvplank og trapper har slitasjer og sprekker. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres at rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverk kreves ved høyder over 50 cm fra terreng. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Tiltak anbefales.



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Eksempel på slitasjer

Grunnmur, fundament

Grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon og støpt plate på mark.

 TGIU	Grunnmur og fundament	Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av lagrede gjenstander og terrasser.
--	-----------------------	--

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende tomt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Alder - Bortledning av takvann
-  TG 2 Terrengfall fra grunnmur
- Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren ved inngangsparti. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

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, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Det er installert sicom varmestyring etter el-tilsyn. Det er ikke oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 23.06.2023, og har saksnummer 11123. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i byggeår, varmestyring, feilsøking fotoceller. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i garderobe i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom/hems og loftstue ikke er godkjent for varig opphold grunnet lav takhøyde.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slukkeutstyr. Utgått på dato. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helse risiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

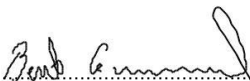
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

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.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92824940

Egenerklæring

Langetjønnvegen 29, 3660 RJUKAN

27 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Langetjønnvegen 29

Postadresse

Langetjønnvegen 29

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

2020

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Det er en hytte. Vi har ikke bodd der fast, men har brukt den jevnlig som fritidsbolig.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6293616

Informasjon om selger

Selger

Riiser, Petter

Selger

Haraldsen, Ellen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Toalettskål sprakk grunnet frost da varmen i gulvet ble slått av av et lite barnebarn rett før hjemreise. Det ble først oppdaget v neste hyttebesøk. Nytt toalett ble montert.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rjukan VVS og elektro AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sikom varmestyring ble innstalert på varmtvannsbeholder og på gulv i vaskerom

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rjukan VVS & Elektro AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget



Høsten 2020 dryppet det vann fra overbygd tak (utvendig) v inngangsparti. Snekker Jonas Hovindbøle sjekket torvtaket og mente at en kraftig storm og regn fra nordøst hadde ført vann over en plastkant v utbygg av loftsetasje. Det ble lagt ekstra gummimatteforsterker. Lekkasje har ikke vist seg siden.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innstalert vaskemaskin på vaskerom.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rjukan VVS & Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert El-bil lader.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rjukan VVS & Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innstalert SiKom varmestyring

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rjukan VVS & Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Feilsøk og byttet fotoceller på utelamper.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rjukan VVS & Elektro AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- a) Torvtaket ble montert da huset ble bygget. Det er ikke foretatt reparasjonen av dette i vår eietid. Det er noe lekkasje fra enkelte takrenner som er forsøkt reparert, men ikke tilstrekkelig.
- b) Fuger på noen fliser i gangen har løsnet og er blitt etterfylt.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36917573

Egenerklæringsskjema

Name

Petter Riiser

Date

2026-07-27

Name

Ellen Haraldsen

Date

2026-07-27

Identification



Petter Riiser

Identification



Ellen Haraldsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse

Langetjønnvegen 29, 3660 RJUKAN

Dato for energimerking

04.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-326582

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

21367842

Gårdsnummer

106

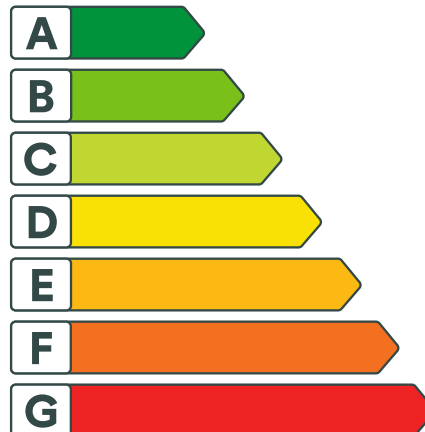
Bruksnummer

177

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

176,31 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

187,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 073 kWh



Langetjønnvegen 29, 3660 RJUKAN



Detaljering

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



Langetjønnvegen 29, 3660 RJUKAN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Langetjønnvegen 29

Høyde over havet

956 m



Offentlig transport

🚶 Dalelia 14 min 🚗
Linje 185, 209 12.7 km

🚶 Mår 14 min 🚗
Linje 185, 209 12.9 km

Avstand til byer

Rjukan 21 min 🚗

Notodden 1 t 3 min 🚗

Kongsberg 1 t 29 min 🚗

Skien 1 t 54 min 🚗

Drammen 2 t 9 min 🚗

Oslo 2 t 36 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

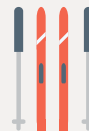
🚗 Kvitåvatn Fjellstoge 3 min 🚗

🚗 Kvitåvatn Fjellstoge 3 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 182 m
- 28 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekke i anlegget: 13



Aktiviteter

Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell 3 min 🚗

Gaustabanen 8 min 🚗

Rjukanbadet 20 min 🚗

Sport

⚽ Dale-bakhus - fotballbane 15 min 🚗
Fotball 13.5 km

⚽ Aktivitetsområde svadde 16 min 🚗
Fotball 13.8 km

🏊 Rjukanbadet/Trimrom 20 min 🚗

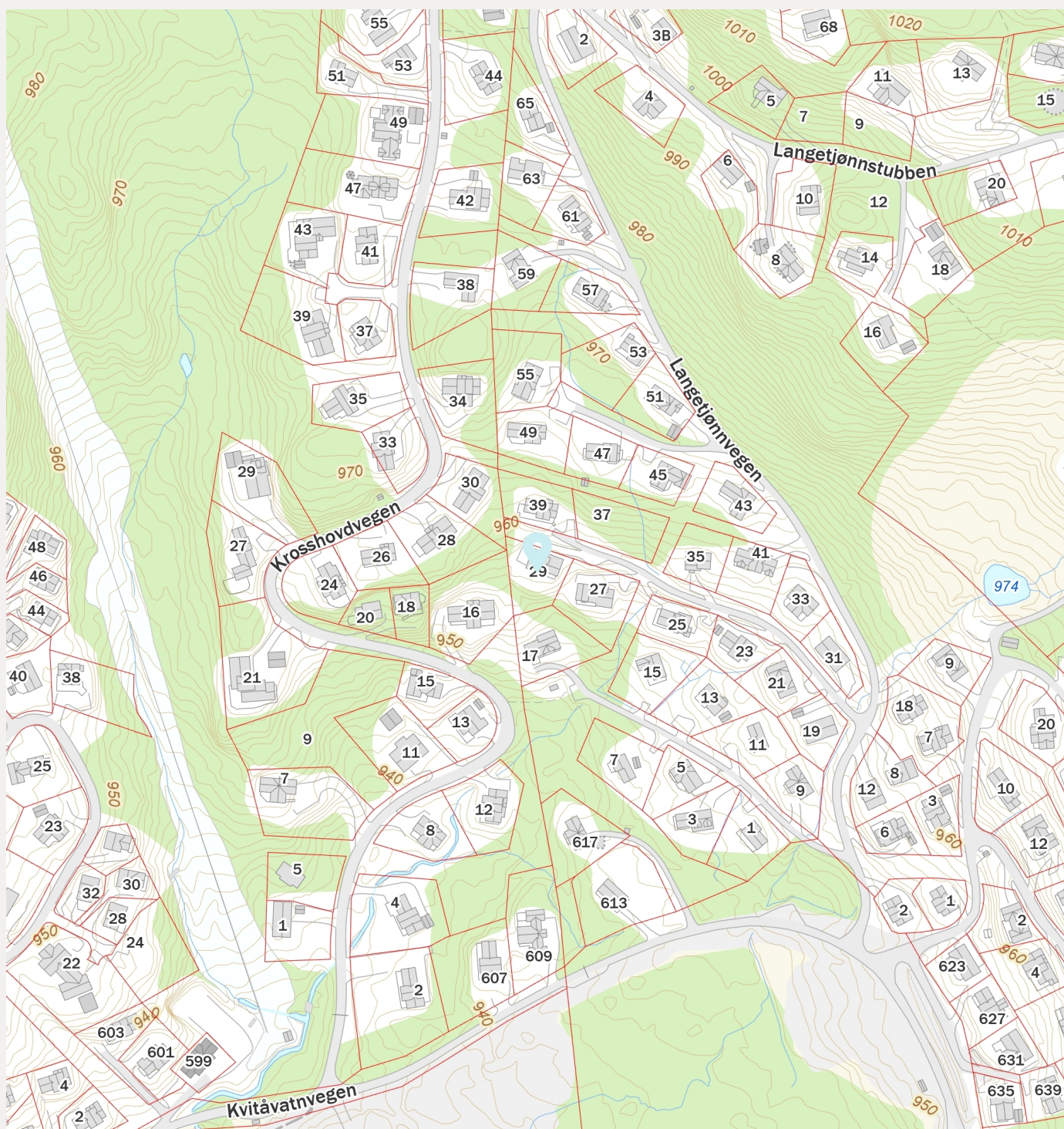
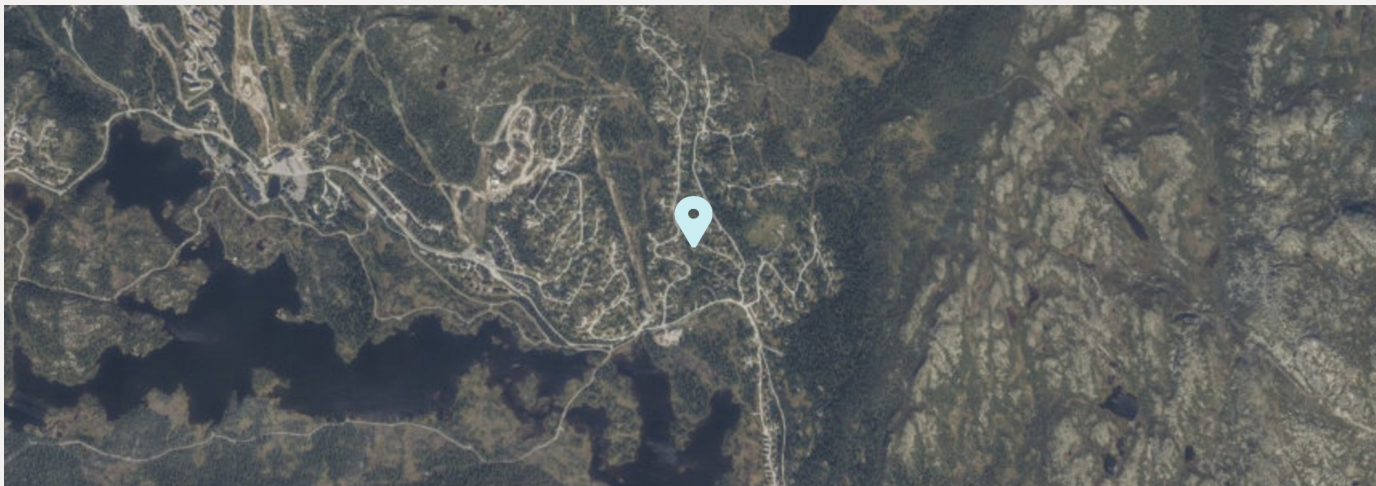
Dagligvare

Kiwi Rjukan 17 min 🚗
PostNord, søndagsåpent 14.9 km

Kiwi Rjukan Sentrum 21 min 🚗
Søndagsåpent 17.7 km

Varer/Tjenester

🏪 Handelshuset Rjukan 21 min 🚗



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 106, Bruksnr 177	Kommune:	4026 Tinn
Adresse:		Grunnkrets:	207 Rollag
Veiadresse:	Langetjønnvegen 29, gatenr 2003	Valgkrets:	6 Rjukan
	3660 Rjukan	Kirkesogn:	5140306 Tinn
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 18 Kvitåvatn H3	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.11.2000	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	818,0 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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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 verning / 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
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	4026/106/177	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4026/106/177	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 20.11.2000 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4026/106/24 4026/106/177	-819,9 819,9

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langetjønnvegen 29	Fritidsbolig	98,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	121,0	Rammetillatelse:	25.04.2002
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.05.2002
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	97,9	Ferdigattest:	16.09.2004
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	97,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21367842			Antall etasjer:	2

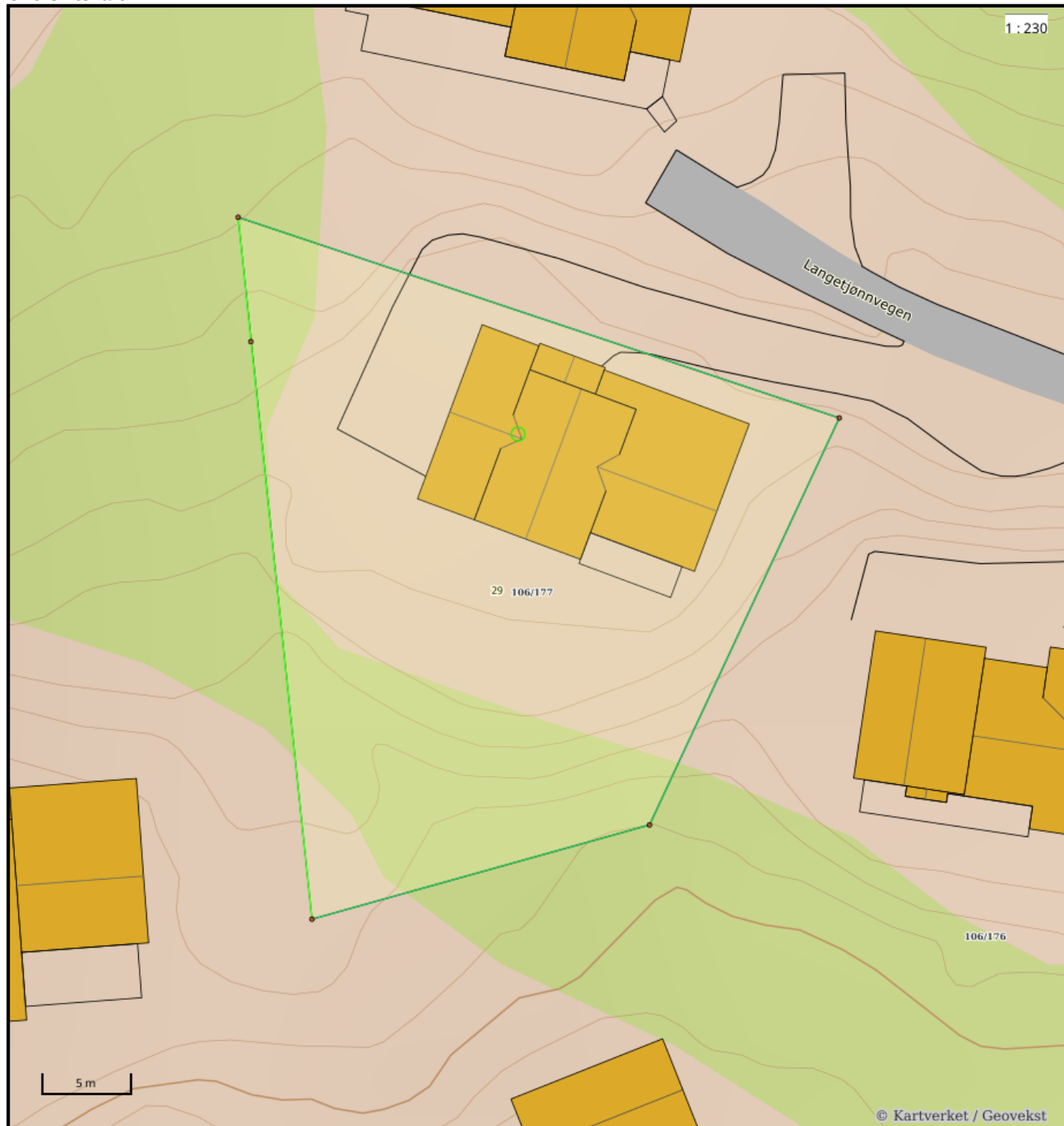
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				86,4	86,4			93,0	93,0
H02				11,5	11,5			14,0	14,0

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 |

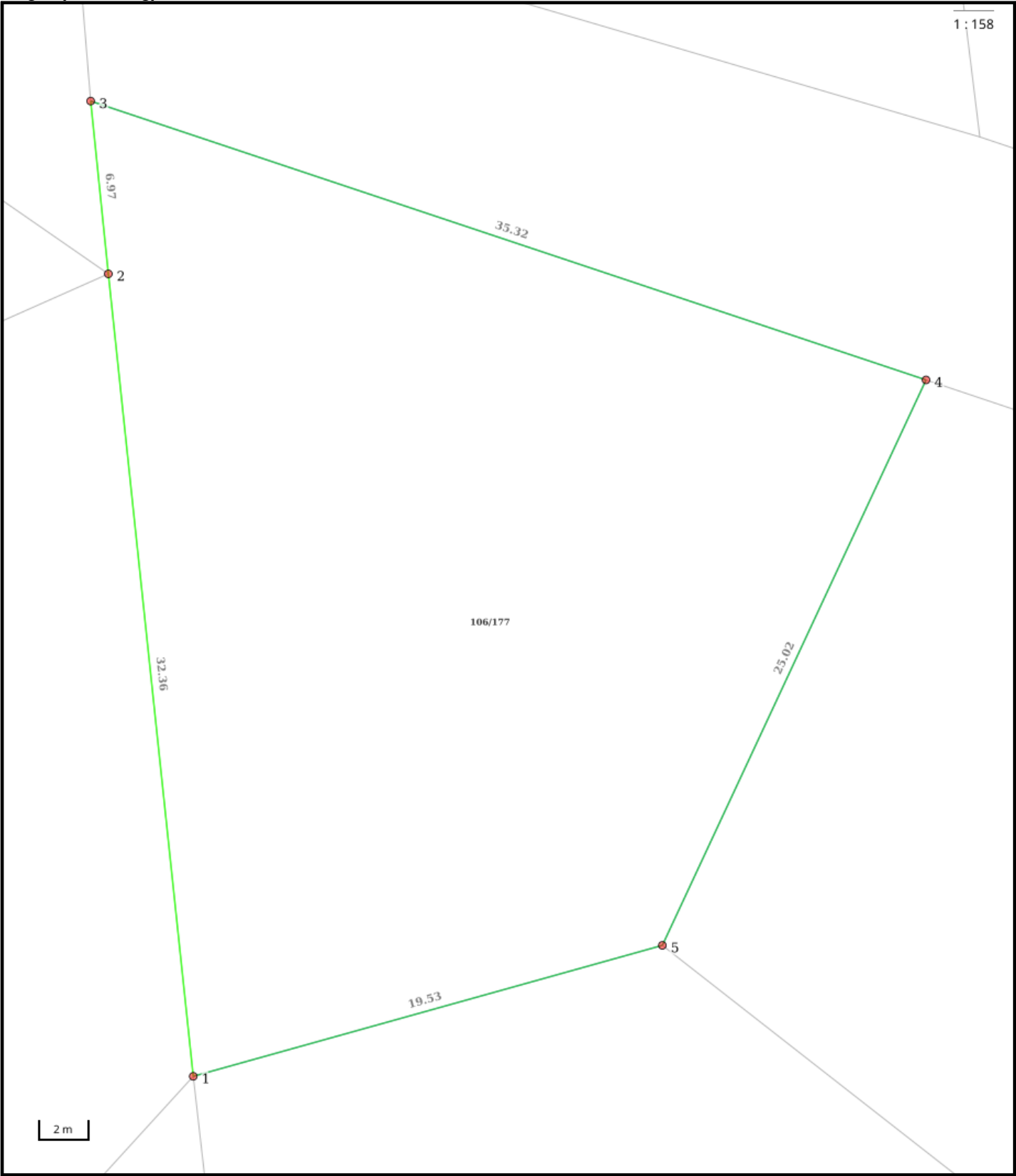
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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

11 - 30 cm.

31 - 200 cm
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant

Veikant
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt

Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 818,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 008,04	486 580,01	32,36m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 039,78	486 573,71	6,97m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 046,62	486 572,37	35,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 038,51	486 606,75	25,02m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 638 014,97	486 598,27	19,53m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	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
Enhet for brann

22.07.2026

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/106/177
Adresse: Langetjønnvegen 29, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 9352122

Registrerte avvik

- Innerrør i pipa skal ikke være fastmontert med ytterelement på toppen

Registrert anmerkning

- Takstige mangler. Det er krav til takstige på alle tak, risikoen for fall blir vurdert ved hvert arbeidsoppdrag. Det kan komme pålegg om takstige ved behov.

Siste skorsteinsfeiling: 14.03.2022

Siste tilsyn: 14.03.2022

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann



Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr. 106 bnr. 177, adresse Langetjønnvegen 29 er kr. 10 077,-.
Faktura tilsendes 4 ganger pr. år. Det er mulig å få tilsendt faktura oftere ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: 350 82 600.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

Eiendommen betaler for Akonto 20 m³.

Målerleie kr. 497,- pr. år

VANNAVGIFT (m/mva):

Vann fast abonnementsandel kr. 2172,-

Vann etter måler kr. 414,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk fast abonnementsandel kr. 2944,-

Kloakk etter måler kr. 759,-

RENOVASJON (m/mva):

Hytterrenovasjon kr. 2796,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

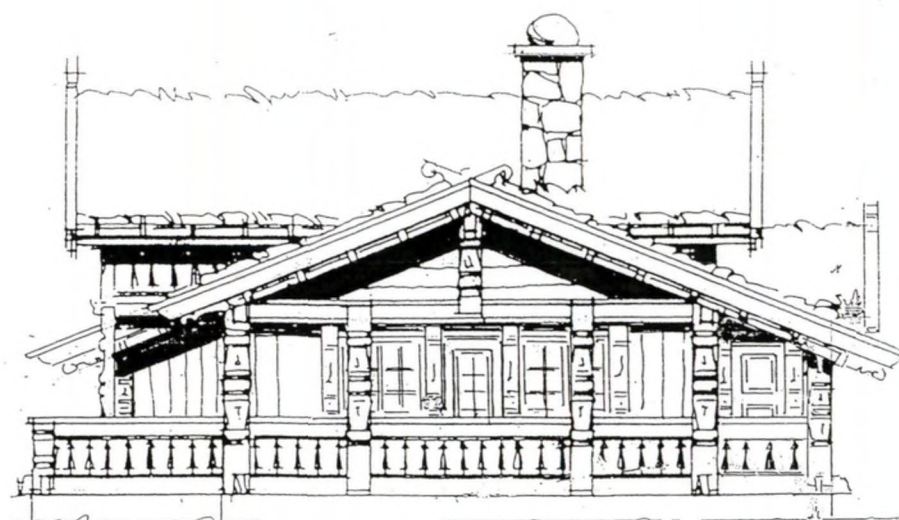
Tilsyn pipe/ ildsted kr. 101,-

Feieavgift kr. 394,-

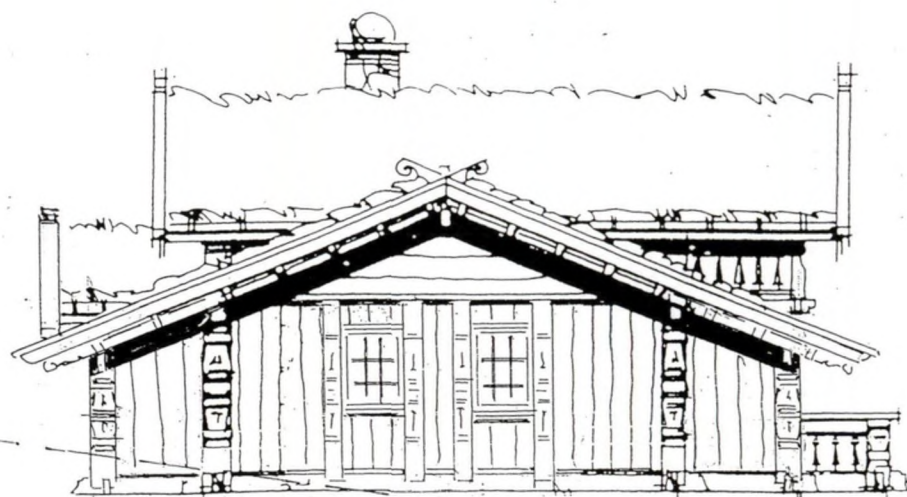
Hilsen Servicetorget



D-4



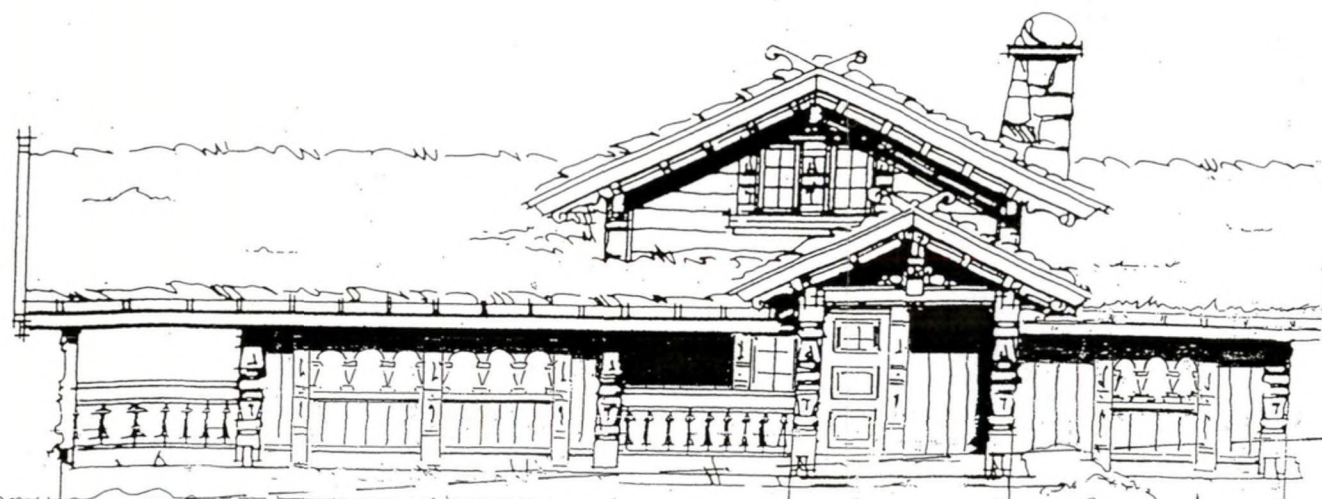
VEI



--- Eksisterende terreng
 — Fremtidig terreng

1.etg:	Tegn.dato	Tegn.sign
2.etg:	5/11-01	ES/TEL
Veranda:		
U.etg:		
Kunde	Målestokk	
Aksei Hotter	7:100	
BUEN STAV OG LAFT 3800 BØ Tlf. 35 95 40 68 www.buenstavoglaft.no	Erst.for	
	Tegn.nr	07.018
	Erst.av	

D-5

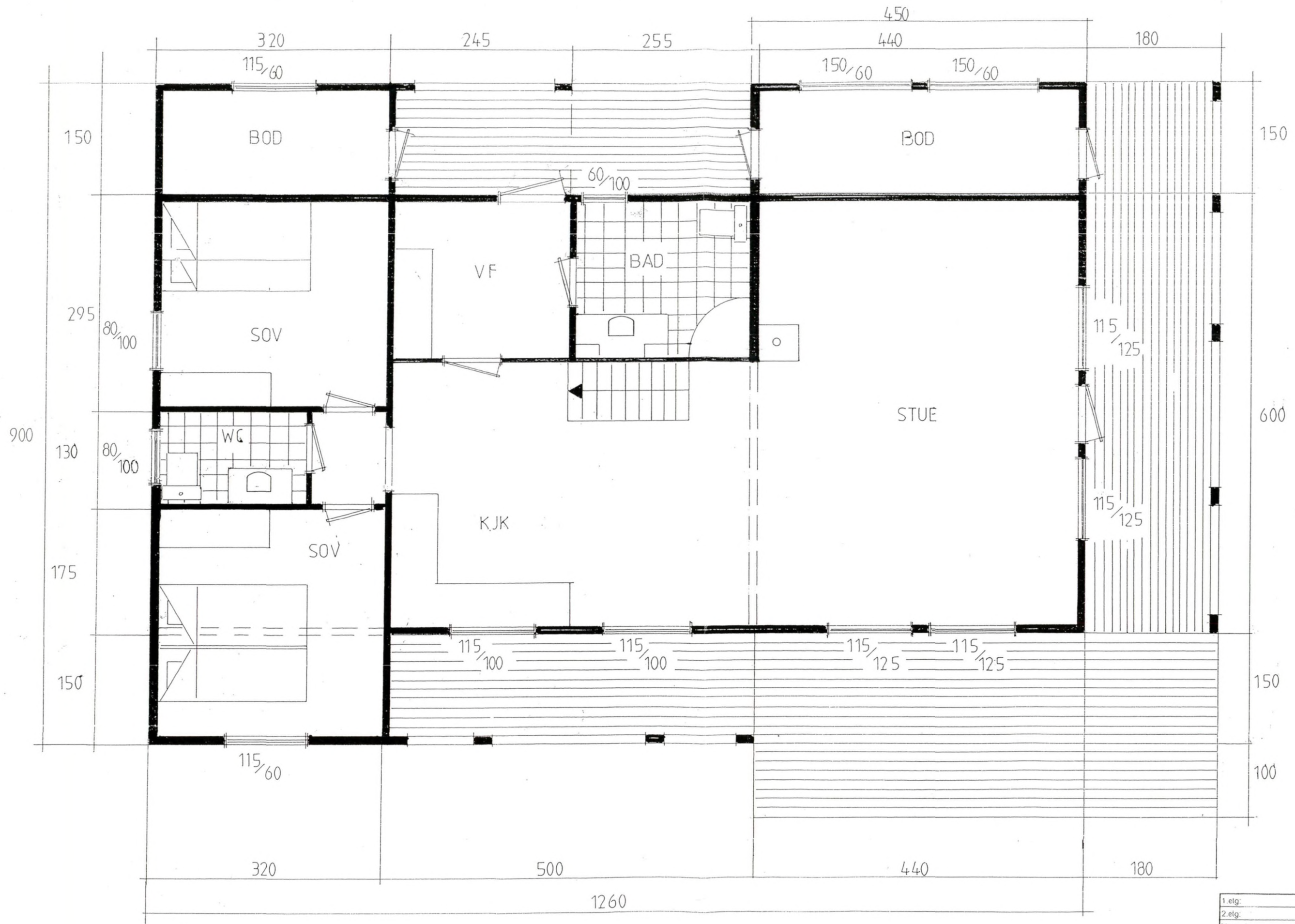


— — — = Eksisterende terreng
 ~~~~~ = Fremtidig terreng

|                                                                                         |           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 1.etg:                                                                                  | Tegn.dato | Tegn.sign |
| 2.etg:                                                                                  | 5/11-01   | ES/TEL    |
| Veranda:                                                                                |           |           |
| U.etg:                                                                                  |           |           |
| Kunde                                                                                   | Målestokk |           |
| Aksel Holter                                                                            | 1:100     |           |
| Erst.for                                                                                |           |           |
| Tegn.nr                                                                                 |           | 07.018    |
| Erst.av                                                                                 |           |           |
| <b>BUEN</b><br><b>STAV OG LAFT</b><br>3800 BØ Tlf. 35 95 40 68<br>www.buenstavoglaft.no |           |           |



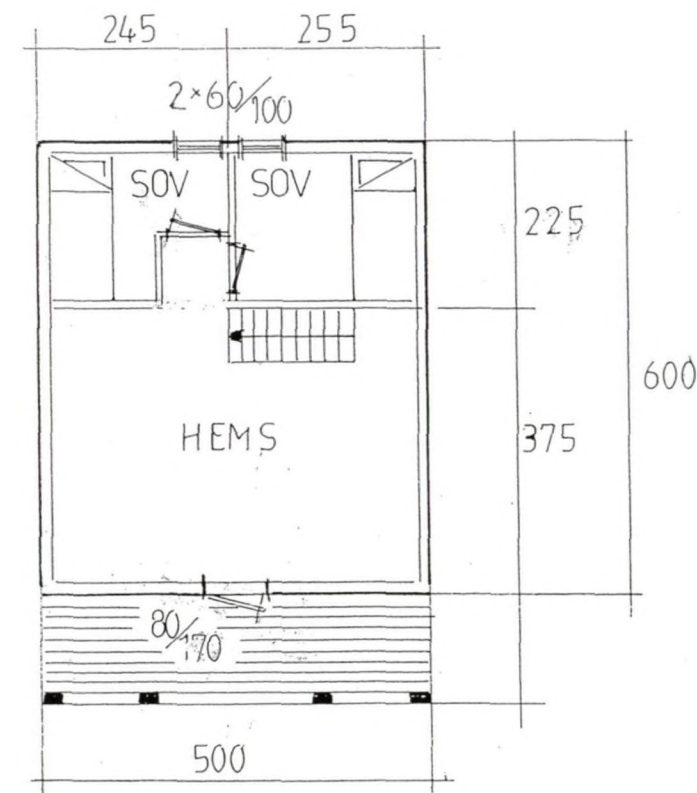
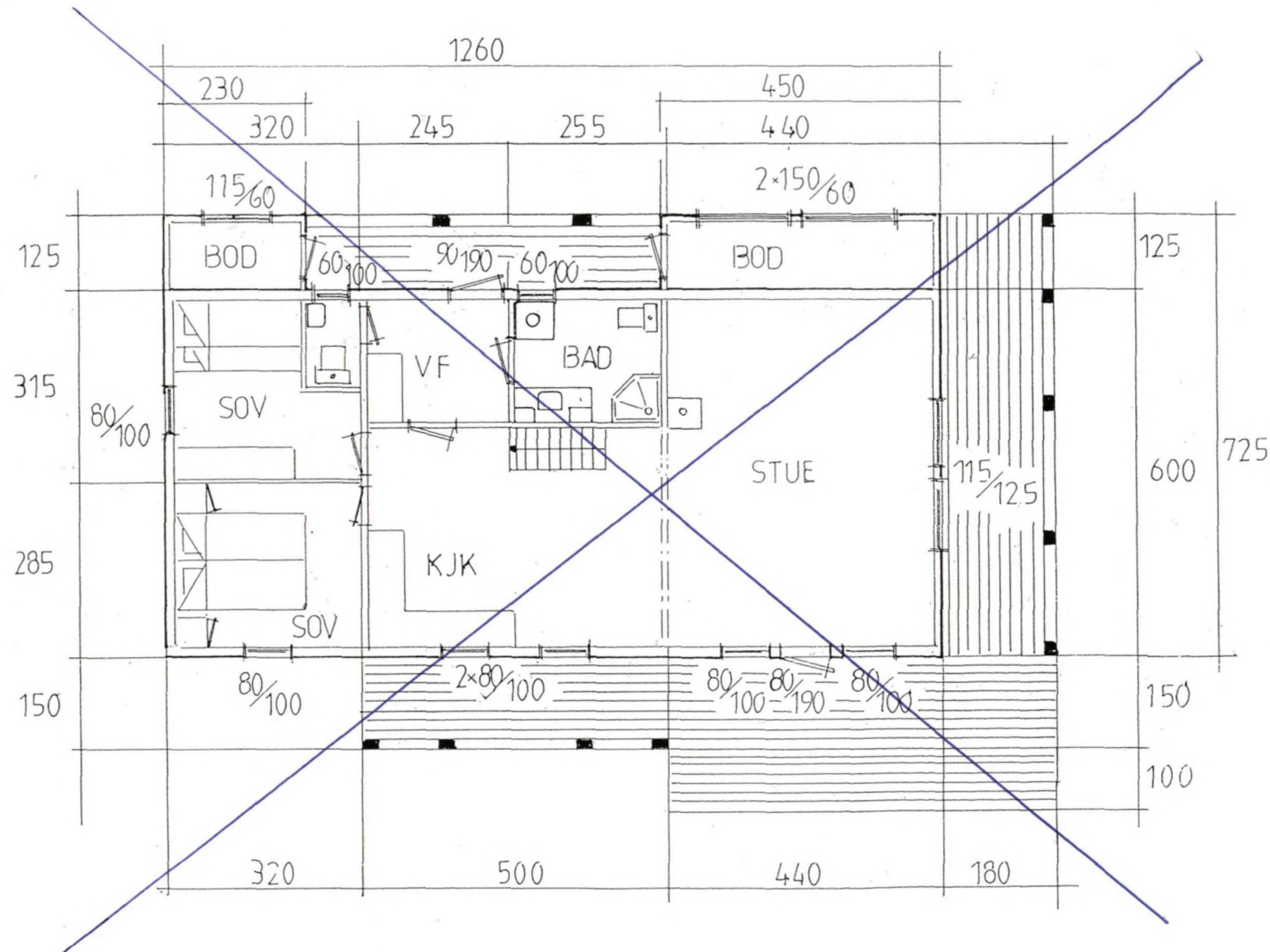
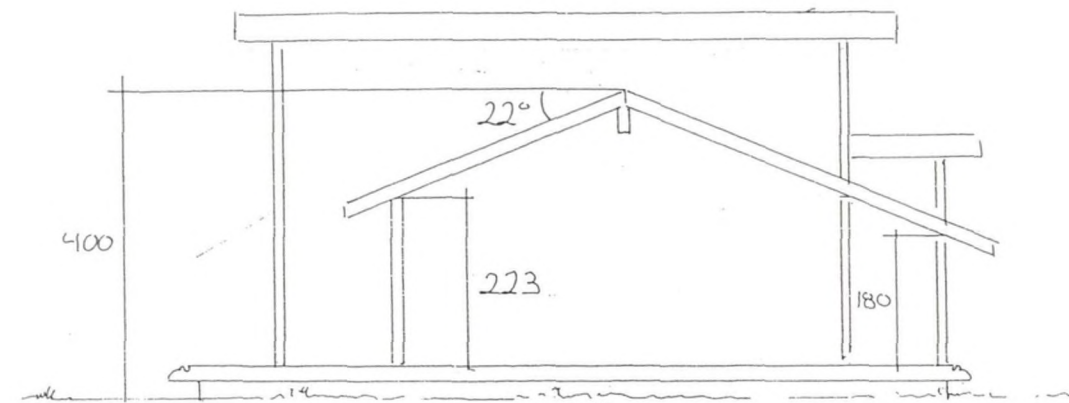
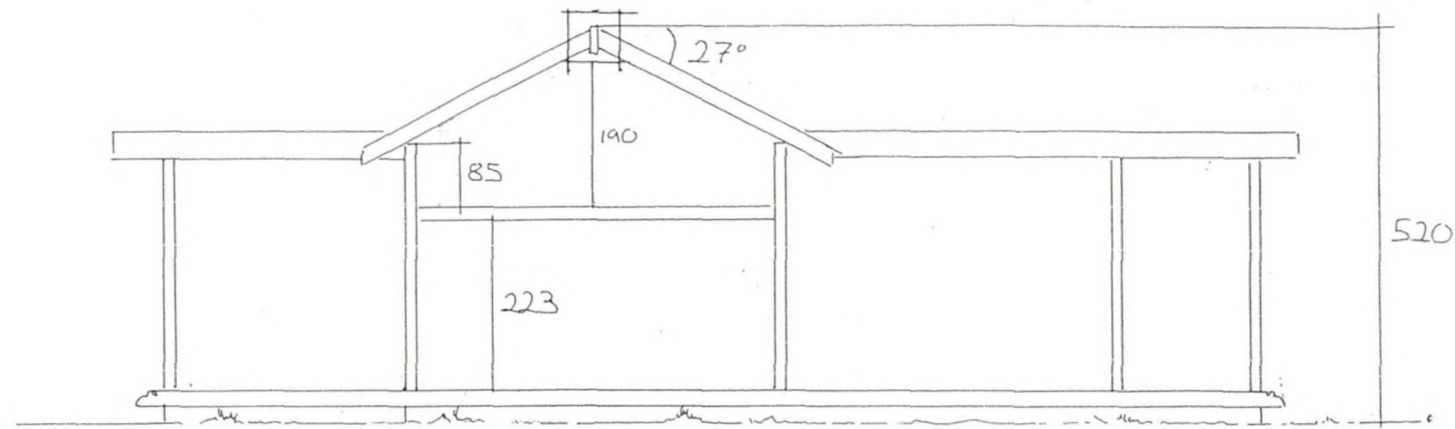
D-6



|                          |            |                    |
|--------------------------|------------|--------------------|
| 1. etg.                  | Tegn. date | Tegn. sign         |
| 2. etg.                  | 12/3-02    | ES                 |
| Veranda:                 |            |                    |
| U. etg.                  |            |                    |
| Kunde                    | HOLTER     | Målestokk<br>1:100 |
| BUEN                     |            | Erst. for          |
| STAV OG LAFT             |            | Tegn. nr           |
| 3800 BØ Tlf. 35 95 40 68 |            | Erst. av           |
| www.buenstavoglaft.no    |            |                    |



D-3



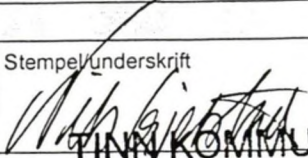
|                                                                                         |                    |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| 1.etg: 84.1m <sup>2</sup>                                                               | Tegn.dato: 2/10-01 | Tegn.sign: ES    |
| 2.etg: 30 m <sup>2</sup>                                                                |                    |                  |
| Veranda:                                                                                |                    |                  |
| U.etg:                                                                                  |                    |                  |
| Kunde: HOLTER                                                                           |                    | Målestokk: 1:100 |
| <b>BUEN</b><br><b>STAV OG LAFT</b><br>3800 BØ Tlf. 35 95 40 68<br>www.buenstavoglaft.no | Erst.for:          |                  |
|                                                                                         | Tegn.nr: 08.214    |                  |
|                                                                                         | Erst.av:           |                  |

|                                                                                                                                                           |                                 |            |                    |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|--------------------|------------|
| Kommune<br><br><br><b>TINN KOMMUNE</b><br>Postboks 14<br><br>3661 RJUKAN | <b>Ferdigattest er gitt for</b> |            |                    |            |
|                                                                                                                                                           | Saksnr<br>01/03821              |            | Løpenr<br>11136/04 |            |
|                                                                                                                                                           | Eiendom/byggested               |            |                    |            |
|                                                                                                                                                           | Gnr<br>106                      | Bnr<br>177 | Festenr            | Seksjonsnr |

|                                                                                    |                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Ansvarlig søker (navn og adresse)<br>RA Bygg AS<br>Sam Eydesgt. 203<br>3660 Rjukan | Tiltakshaver (navn og adresse)<br>Aksel Holter<br>Trollheggvn. 24<br>3152 TOLVSRØD |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

| Vedtak/tillatelse                   |                                               | Søknad datert |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|
| <input type="checkbox"/>            | Rammetillatelse etter søknad                  |               |
| <input type="checkbox"/>            | Igangsettingstillatelse etter søknad          |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling | 05.11.01      |

|                                                   |                         |                  |
|---------------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Spesifikasjon</b>                              |                         |                  |
| Tiltaket/byggets art<br>Nybygg/Fritidsbolig       |                         |                  |
| Vedtak fattet av<br>Utviklingsutvalget/plansjef   | Vedtak dato<br>25.04.02 | Saksnr<br>B38/02 |
| Kontrollansvarlig<br>RA Bygg AS                   |                         |                  |
| Merknader<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br> |                         |                  |

|                    |                      |                                                                                                                                     |
|--------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Underskrift</b> |                      |                                                                                                                                     |
| Sted<br><br>Rjukan | Dato<br><br>16.09.04 | Stempel/underskrift<br><br><b>TINN KOMMUNE</b> |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| <b>Kopi til</b>  |                         |
| Likningskontoret | Storgata 2, 3660 Rjukan |

PLANAVDELING





Opplysninger til eiendomsmegler

|         |                                    |                     |
|---------|------------------------------------|---------------------|
| EM §6-7 | Tilknytning til vei, vann og avløp | Kilde: Tinn kommune |
|---------|------------------------------------|---------------------|

Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4026 **Gårdsnr.:** 106 **Bruksnr.:** 177  
**Adresse:** Langetjønnvegen 29, 3660 RJUKAN  
**Referanse:** 328260067

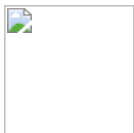
|       |                                                                      |
|-------|----------------------------------------------------------------------|
| Vann  | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.<br>Eiendommen har vannmåler |
| Avløp | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.                             |
| 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: 20.07.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7      Restanser og legalpant

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4026 **Gårdsnr.:** 106 **Bruksnr.:** 177

**Adresse:** Langetjønnvegen 29, 3660 RJUKAN

**Referanse:** 328260067

### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

#### Kommentar

Faktura på kommunale avgifter for perioden 01.07.26 - 30.09.26 forfaller 25.08.26 og er fakturert ut til nåværende tinglyst eier.

#### 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.

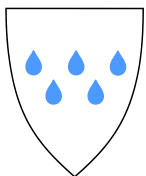
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Fareområder

Ingen fareområder er registrert for eiendommen 106/177





[MottakerNavn]  
[Adresse]  
[Postnr] [Poststed]  
[UtlandsAdresse]  
[Kontakt]

## Administrativt vedtak delingssak - nr. 55/2021

### 120/24 og 106/97 tomt 64 felt H3 - Godkjent reguleringsendring. Gjennomføring av grensejusteringer

Søknad mottatt: 22.4.2021

---

#### Vedtak i delingssak

- Vi godkjenner omsøkte endring av reguleringsplanen Kvitåvatn øst H3 (planid 3074) innafor kommunedelplan Gausta – Rjukan for justering av tomt 64. Et areal på 111m<sup>2</sup> regulert til felles parkeringsplass omreguleres til byggeområde og legges til tomt 64. Et areal på 88m<sup>2</sup> utgår fra tomt 64 og omreguleres til vegformål.

Det er søkt om endring av eksisterende reguleringsplan. Plan og bygningsloven §12-14 gir kommunen anledning til å godkjenne reguleringsendringen.

---

#### Vilkår og rettigheter for tillatelsen

- Planendringen medfører behov for grensejusteringer mellom sameiet Vatnedalen, 106/24 og tomt 64; 106/97. Det er rekvirert oppmålingsforretning for gjennomføring av arealbyttet.
- Vår frist for gjennomføring av oppmåling er 16 uker etter mottatt rekvisisjon. Tidsfristen løper ikke i perioden fra 1. november til 15. mai.
- Gebyr for planendring og endring av matrikkelenhet betales før arbeid med oppmålingsforretning og føring i matrikkelen kan starte.
- Du kan klage på vedtaket innen 3 uker etter at du har mottatt dette. Klagen skal adresseres til Fylkesmannen og brevet sendes til kommunen. Dette følger av forvaltningsloven § 28.

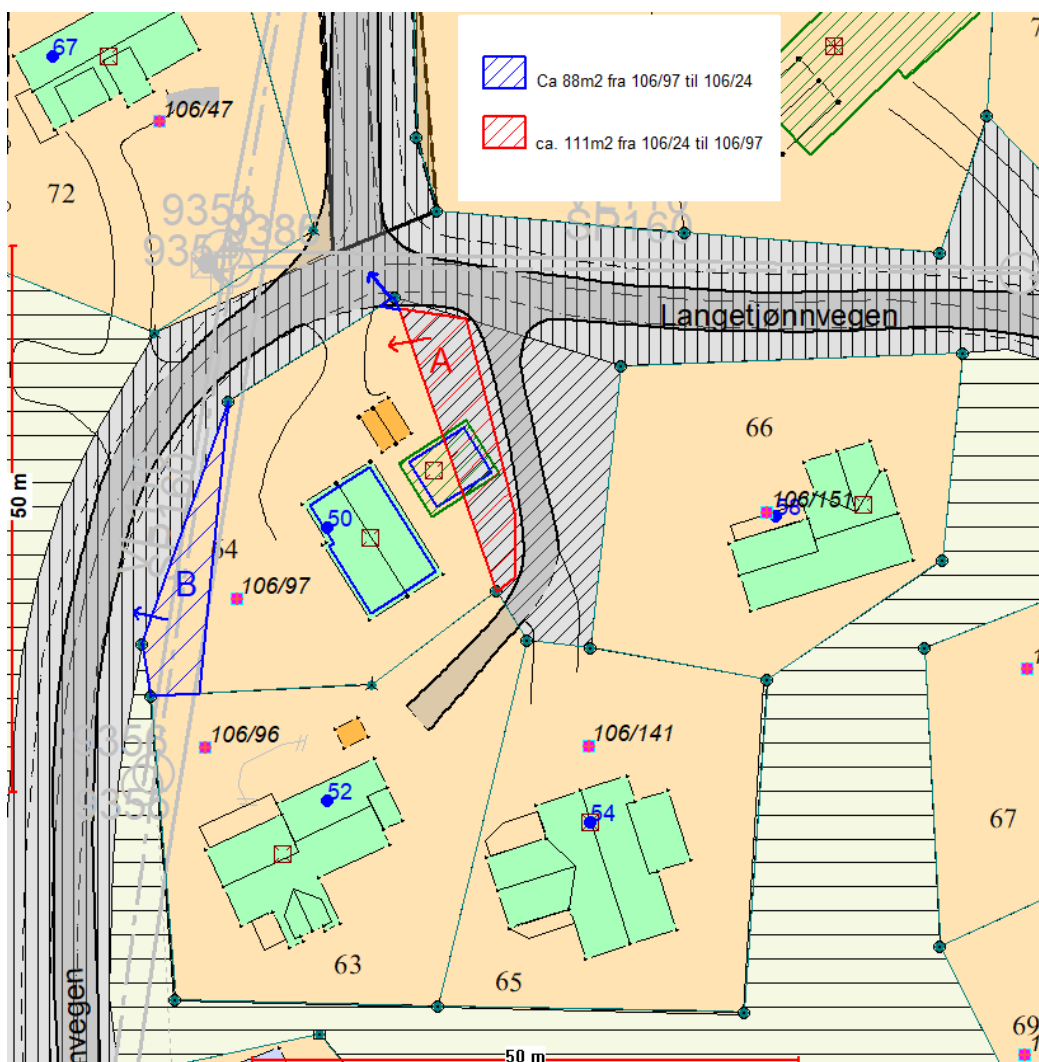
## Plan- og saksopplysninger

| Plantype                  | Plan nr - Navn                      |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Gjeldende reguleringsplan | 3074 – Kvitåvatn øst H3             |
| Gjeldende kommunedelplan  | 3333 - Kommunedelplan Gausta-Rjukan |

| Merknad     | Rolle     | Navn                                                  | Adresse             |
|-------------|-----------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Eier 106/24 |           | Dag Helge Klonteig                                    | Venstøphøgda 147 B  |
| Eier 106/24 |           | Geir Egil Aavik                                       | Gyvingjordet 25     |
| Eier 106/24 | Rekvirent | Svein Jørund Klonteig                                 | Rollagvegen 296     |
| Eier 106/24 |           | Sverre Heide Klonteig                                 | Birkelundveien 49   |
| Eier 106/97 | Rekvirent | Tor Helge Norendal<br>Vaaer og Janne M<br>Tveitstulen | Rådmann Friis Vei 6 |

## Søknad

Søknaden omfatter mindre endring av reguleringsplan for justering av tomt 64. Tomt 64 er søkt utvidet med et areal på 111m<sup>2</sup> mot øst. Arealet er regulert til felles parkeringsplass og søkes omregulert til byggeområde for utvidelse av tomt 64. Mot vest avgir tomt 64 et areal på 88m<sup>2</sup> som omreguleres til vegformål.



Situasjonskart i søknaden. Det er planlagt oppføring av et anneks på tilleggsareal mot øst (areal A). Mot vest avgir tomta et areal på ca. 88m<sup>2</sup>. Her ligger kommunens ledningsnett.

## Fakta

### Omsøkte endringer

Eiere av tomt 64 har fått tillatelse til flytting av et eksisterende anneks / bur fra en nabotomt. Del av arealet der bygningen skal settes opp er regulert til felles parkering for tomtene 63, 64, 65 og 66 og ligger på sameiet 106/24 (areal A). Kommunens tillatelse forutsetter grensejusteringer. Det er søkt om reguleringsendring for å innlemme arealet i tomt 64. I tillegg avgir tomt 64 et areal mot vest til 106/24 der offentlig ledningsnett krysser tomte (areal B).



### Søkers begrunnelse:

- Kommunens hovedvannledning krysser tomt 64 mot vest. Arealet lar seg ikke bebygges.
- Et tilleggsareal mot øst muliggjør oppføring av annekset. Endringen medfører en netto arealøkning på 23m². Søker begrunner denne utvidelsen med et fremtidig ønske om en mindre korridor / gang som knytter annekset sammen med hovedhytta. Dette er ikke omsøkt eller vurdert i byggesak.

### Varslinger

Naboene på tomt 63, 65 og 66 er varslet. Det er ikke merknader til saken. Søknaden er sendt inn i samråd med sameiet 106/24 representert ved Jørund Klonteig. Sameiepartene får kopi av vedtaket.



## Kommunens vurdering

### Regelverk – Endring av reguleringsplaner

Etter reglene for endring av reguleringsplaner (jf. pbl. §12-14) kan kommunestyret delegere myndigheten til å behandle planendringer etter en enklere prosess «*når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*» Før det kan gjøres vedtak skal forslag til endringer legges fram for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte. Omsøkte planendring faller innenfor virkeområdet for plan og bygningsloven §12-14.

### Vurderinger

I realiteten fører denne endringen til at området får innskrenket mulighet for gjesteparkeringer mellom tomt 63,64,65 og 66 slik planen opprinnelig legger opp til. Eiendommene er opprettet i 1999 og har ikke opparbeidet arealet til felles gjesteparkering. Adkomsten til tomt 63 og 65 er ikke berørt av utvidelsen. Tomt 64 og 66 har adkomst direkte fra Langetjønnvegen. Endringene berører ikke natur- og friluftsområder og utløser ikke behov for uttale fra regionale myndigheter. For å unngå at det legges til rette for økt utnyttning avgir tomta et areal mot vest som ikke lar seg bebygge. Planendringen medfører en netto areal økning på 23m<sup>2</sup>. Tomt 64 øker sitt areal fra 747m<sup>2</sup> til 770m<sup>2</sup>.

### Biologisk mangfold

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som berører naturmangfoldet. Søknaden omfattes av areal regulert til byggeområde. Saksbehandler har gjort søk i tilgjengelige databaser angående naturverdier og biologisk mangfold. Det er ikke funnet registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon, naturtyper eller sårbare arter på rødliste som tilsier at ikke omsøkte endring kan godkjennes (jf. artsdatabankens artskart og Miljødirektoratets naturbase).

## Konklusjon

Med bakgrunn i vurderingene godkjenner vi justering av tomt 64 i reguleringsplan Kvitåvatn øst H3 (planid 3074) innafor kommunedelplan Gausta – Rjukan. Et areal på 111m<sup>2</sup> mot øst regulert til felles parkeringsplass legges til tomt 64 som byggeområde for oppføring av annek. Et areal på 88m<sup>2</sup> mot vest på tomt 64 omreguleres til vegformål og legges til naboeiendommen; sameiet 106/24.

### Gjennomføring av oppmålingsforretning

Planendringen medfører behov for grensejusteringer mellom sameiet Vatnedalen, 106/24 og tomt 64; 106/97. Det er rekvidert oppmålingsforretning for gjennomføring av arealbyttet. Vi sender ut varsel 14 dager i forkant. Oppmålingen gjennomføres målesesongen 2021.

Vi anbefaler at du bruker [eDialog](#) for brev til kommunen. Linken finnes på vår hjemmeside. Start gjerne tittelen i meldingen med «Sak: 2021/1165 for henvendelser om denne saken.

Med hilsen

Eli Samuelsen  
fagleder , Planavdelingen

Gunhild Geirsta  
oppmålingsingeniør

*Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen signatur.*

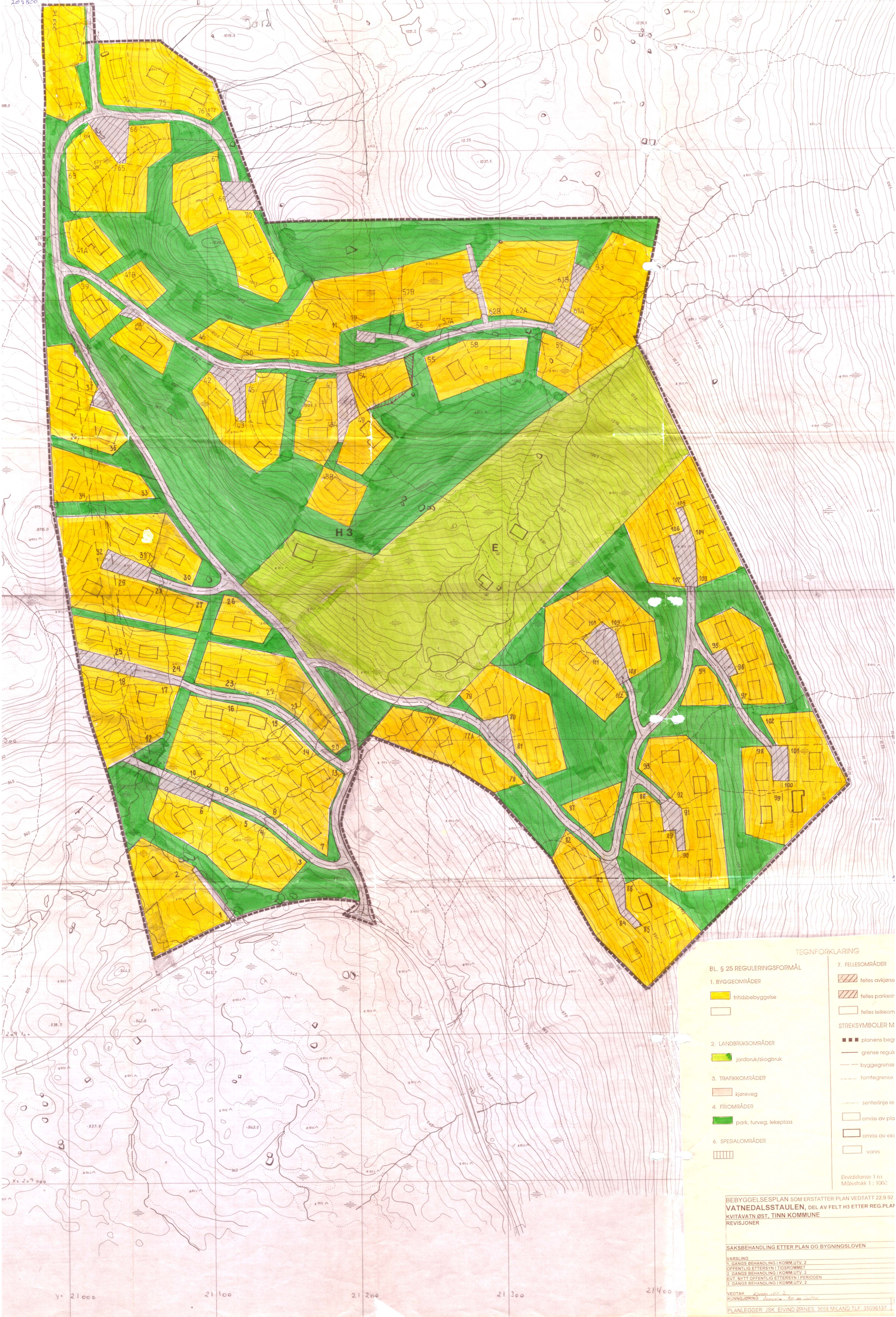
Kopi til:

Geir Egil Aavik  
Sverre Heide Klonteig  
Dag Helge Klonteig

Gyvingjordet 25  
Birkelundveien 49  
Venstøphøgda 147 B

|      |        |
|------|--------|
| 3660 | Rjukan |
| 1481 | Hagan  |
| 3721 | Skien  |





BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- fritidsbebyggelse
- 

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- jordbruk/skogbruk

3. TRAFIKKOMRÅDER

- kjøreveg

4. FRICOMRÅDER

- park, turveg, lekeplass

6. SPESIALOMRÅDER

- 

TEGNFORKLARING

7. FELLESMRÅDER

- felles avkjørse
- felles parkering
- felles lekeom

STREKSMBOLER M

- planets beg
- grense regul
- byggegrense
- tomtegrense
- senterlinje re
- omriss av pla
- omriss av eks
- vann

Ekvivalens 1 m  
Målestokk 1 : 1000

BEBYGGELSESPÅN SOM ERSTATTER PLAN VEDTATT 22.9.92  
VATNEDALSSTAULEN, DEL AV FELT H3 ETTER REG.PLAN  
KVITAVATN ØST, TINN KOMMUNE  
REVISJONER

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN

VARSLING  
1. GANGS BEHANDLING I KOMM.UTV. 2  
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRØMME  
2. GANGS BEHANDLING I KOMM.UTV. 2  
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN I PERIODEN  
3. GANGS BEHANDLING I KOMM.UTV. 2  
VEDTAK  
KUNNGJØRING  
PLANLEGGER JSK EIVIND ØRNES, 3658 MILAND TLF. 35096137



## BEBYGGELSESPLAN

### OMRÅDE H2 OG H3 KVITÅVATN ØST

NYE FELLES BESTEMMELSER 24.08.05

Vedtatt i Samfunnsutvalget i sak 090/05, 12.10.05

Områdene er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDE

LANDBRUKSOMRÅDE

SPESIALOMRÅDER

FELLESOMRÅDER

#### §1 BYGGEOMRÅDER

1.1 I området skal det bygges frittliggende fritidsbebyggelse.

% tomteutnyttelse (TU) pr. tomt = 13%.

Areal beregnes slik det framgår av teknisk forskrift.

Bygningene må tilpasses terrenget.

Tomter med størrelse under 770 m<sup>2</sup> kan bebygges med fritidsbolig inntil 100 m<sup>2</sup> BRA.

1.2 Kommunen skal ved behandling av tiltak ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal ha mørk fargevirkning. Vinduer skal ha oppdelt glassflate og være sidehengslet.

1.3 Alle bygg skal ha sadeltak med min. 23° og max. 34° takvinkel.

1.4 Det totale arealet av verandaer og svalganger (både overbygd og ikke overbygd areal) skal ikke overstige 30% av T-BRA.

Som veranda regnes konstruksjon som ligger mer enn 0,5 meter over bakken, eller som har rekkverk. Hellelagt plass på naturlig terrengnivå inngår eksempelvis ikke i verandaareal.

#### §2 LANDBRUKSOMRÅDE

2.1 Jordbruk/skogbruk/natur.

Det kan anlegges enkle turstier/løyper i landbruksområde. For staulsområdet i H3 vises det til kommunedelplan Gausta – Rjukan.

#### §3 SPESIALOMRÅDE

3.1 I området skal etableres frisktssoner.

#### §4 FELLESOMRÅDE

4.1 I området skal etableres privat veg med begrenset kjøring, samt felles parkering i henhold til plankart.

I enden av privat veg skal opparbeides snuplasser.

## §5 ANDRE FORHOLD I BEBYGGELSESPLANEN

5.2 Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmurshøyde bør ikke overstige 0,5 m, med max. høyde 1,0 m.

5.3 Ved terrasering eller behov for forstøtning, skal brukes lokal naturstein/blokker.

5.4 Nærområder i planen kan opparbeides. De øvrige naturområdene skal være sammenhengende med urørt vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart også i nærområdene. Kommunen skal godkjenne fjerning av trær/annen vegetasjon på tomte.

5.5 Privat veg skal opparbeides før utbygging igangsettes, slik at transport kan foregå på denne. For øvrig skal all transport foregå skånsomt. Privat veg skal i h.h.t. reguleringsplanen anlegges med bredde 3-5 m.

Parkeringsplass for to biler og adkomst i tilknytning til den enkelte hyttetomt skal innpasses skånsomt i terrenget og vises på situasjonsplan sammen med byggemelding. For tomtene 48, 84, 86, 92, 101, 102, 103 som ikke ligger direkte til adkomstvei i H2, skal det opparbeides i biloppstillingsplass som vist på bebyggelsesplanen.

5.6 Felles parkeringsplasser skal utformes slik at den ikke blir dominerende i landskapsbildet. Plassene skal plasseres lavest mulig i terrenget.

5.7 Gjerder, flaggstenger og portaler er ikke tillatt.

5.8 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følge terrengsnitt og illustrasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse og inngrep av vegetasjon, terreng og evt- forstøtningsmurer .

5.9 Kommunen kan utarbeide og vedta videre retningslinjer for utvikling og utforming av tiltak i byggeområdet.

5.10 Planavdelingen har fullmakt til å godkjenne mindre endringer for utformingen og endelig plassering av hytter, parkeringsplasser og vegtraseer.

Til orientering:

Ved vedtak av bestemmelsene i sak 090/05 ba Samfunnsutvalget om at det orienteres om at utvalget har gitt dispensasjoner fra tilsvarende bestemmelser som i pkt. 1.2 for fritidsboliger med annen arkitektonisk utforming enn det bestemmelsene tillater. Dette er gjort i saker hvor utvalget har gjort særskilte vurderinger av bygningenes kvaliteter og tilpasning til omgivelsene.

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 løypetraseenes 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 friluftsførmål.



### **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**

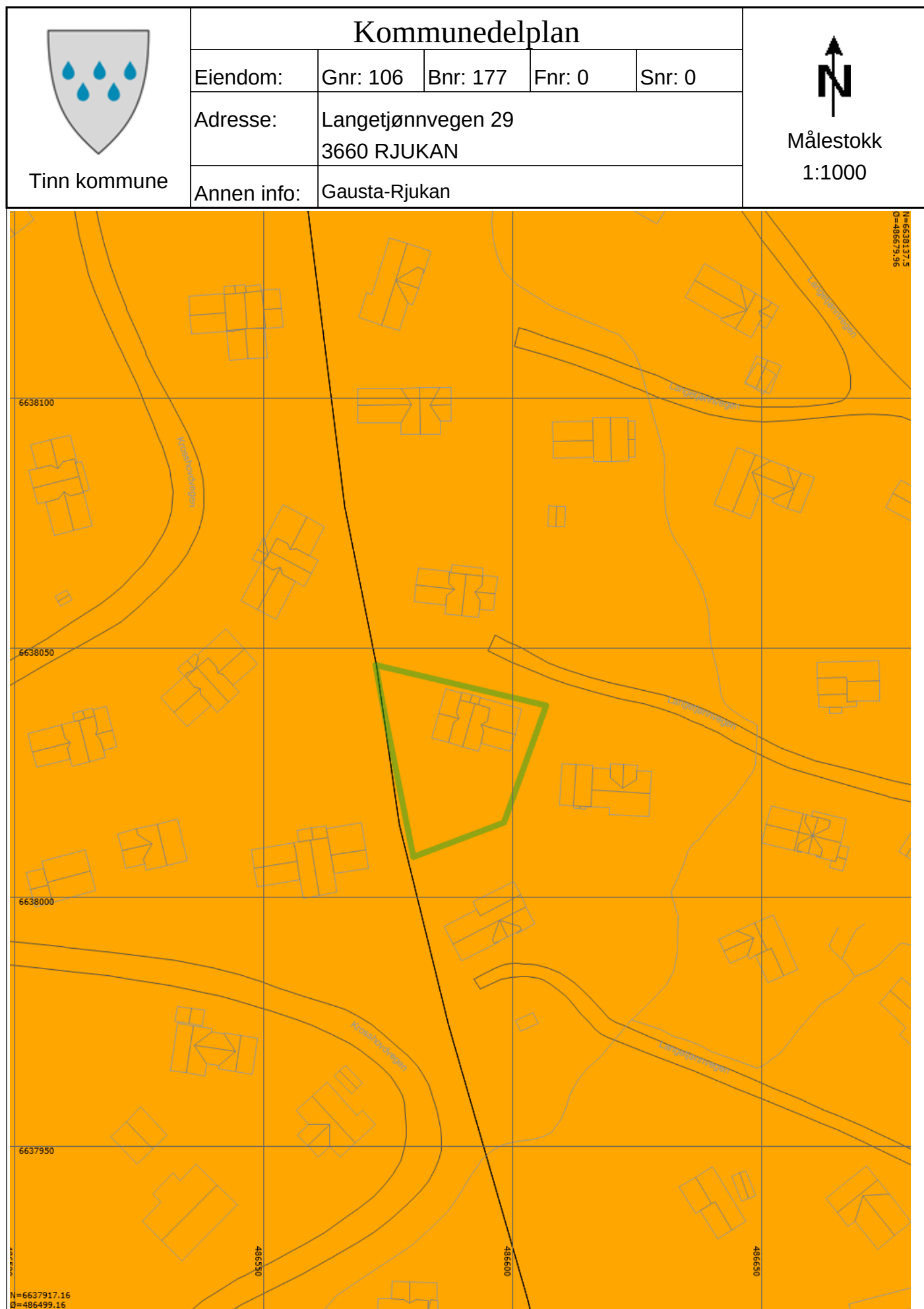
### **7.1 Gjeldende regulerings og bebyggelsesplaner**

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



KpOmråde



Mønelinje



Godkjente byggetiltak



Veg



KpOmråde



Taksprang



Bygning



Grense for arealformål



Bygningslinje



Udefinert bygning



Elv og bekk



Fritidsbebyggelse -  
Nåværende

Privatveg gatenavn\_



Tinn kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune             | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                         |
|---------------------|-----|-----|-----|-----|---------------------------------|
| 4026 - Tinn kommune | 106 | 177 | 0   | 0   | Langetjønnvegen 29, 3660 RJUKAN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                        | Areal                |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| Fritidsbebyggelse - Nåværende                                                 | Kommunedelplan - Gausta-Rjukan (5.6.2002) | 817.73m <sup>2</sup> |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

## BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn (vedtaksdato) Reguleringsformål Areal

Ja

|           |                                                                 |                   |                      |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| 4026 3074 | Bebyggelsesplan H3, Kvitvatn ?st. Vatnedalsstaulen. (22.9.1992) | Fritidsbebyggelse | 817.63m <sup>2</sup> |
| 4026 3083 | H8 ?rnes sameiget, Kvitvatn (7.2.2001)                          |                   |                      |

## REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Ja

|           |            |
|-----------|------------|
| 4026 0301 | KDP Gausta |
|-----------|------------|

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.



## Planavdelingen

### Melding om vedtak nr 012/06

Klonteig Sameige v/Jørund Klonteig  
Einung

3658 MILAND

Deres ref:

Vår ref:  
06/01767-  
8392/06

Saksbeh:  
Eli Samuelsen, 35 08 15 49

Arkivkode:  
3-8 - 5

Dato:  
19.07.2006

### Svar ang. grensejustering - tomt nr. 106 felt H3 Kvitåvatn Øst

**Administrativt vedtak :**

Tomtegrense på tomt nr. 106 i område H3 innenfor kommunedelplan Gausta – Rjukan endres i henhold til søknad av 10.07.06.

Klonteig Sameie har i brev av 10.07.06 søkt endret tomtegrense for tomt nr. 106 i område H3 innenfor kommunedelplan Gausta – Rjukan. Endringen begrunnes med at dette gir mulighet for plassering av bygning på tomte med fall på avløpet uten at bygning blir liggende for høyt i terrenget. Tomtegrense mot nord søkes flyttet ca 7 meter.

Berørte naboer og velforening er varslet. Det er ikke kommet merknader til saken.

Planavdelingens vurdering er at det generelt sett er uheldig å regulere om ”grønne” områder innenfor godkjente planer til byggeområder. I dette konkrete tilfellet er det imidlertid satt av relativt store grønne arealer i nærområdet, slik at endringen ikke vurderes å ha noen stor praktisk betydning.

Med hilsen

Eli Samuelsen  
kommuneplanlegger

Kopi til:

Postadresse: Postboks 14 3661 Rjukan  
Email: [tinn.kommune@tinn.kommune.no](mailto:tinn.kommune@tinn.kommune.no)  
Hjemmeside: [www.Tinn.org](http://www.Tinn.org)

Telefon: 35 08 15 00  
Telefaks: 35 08 16 05  
Org.nr: 00864963552

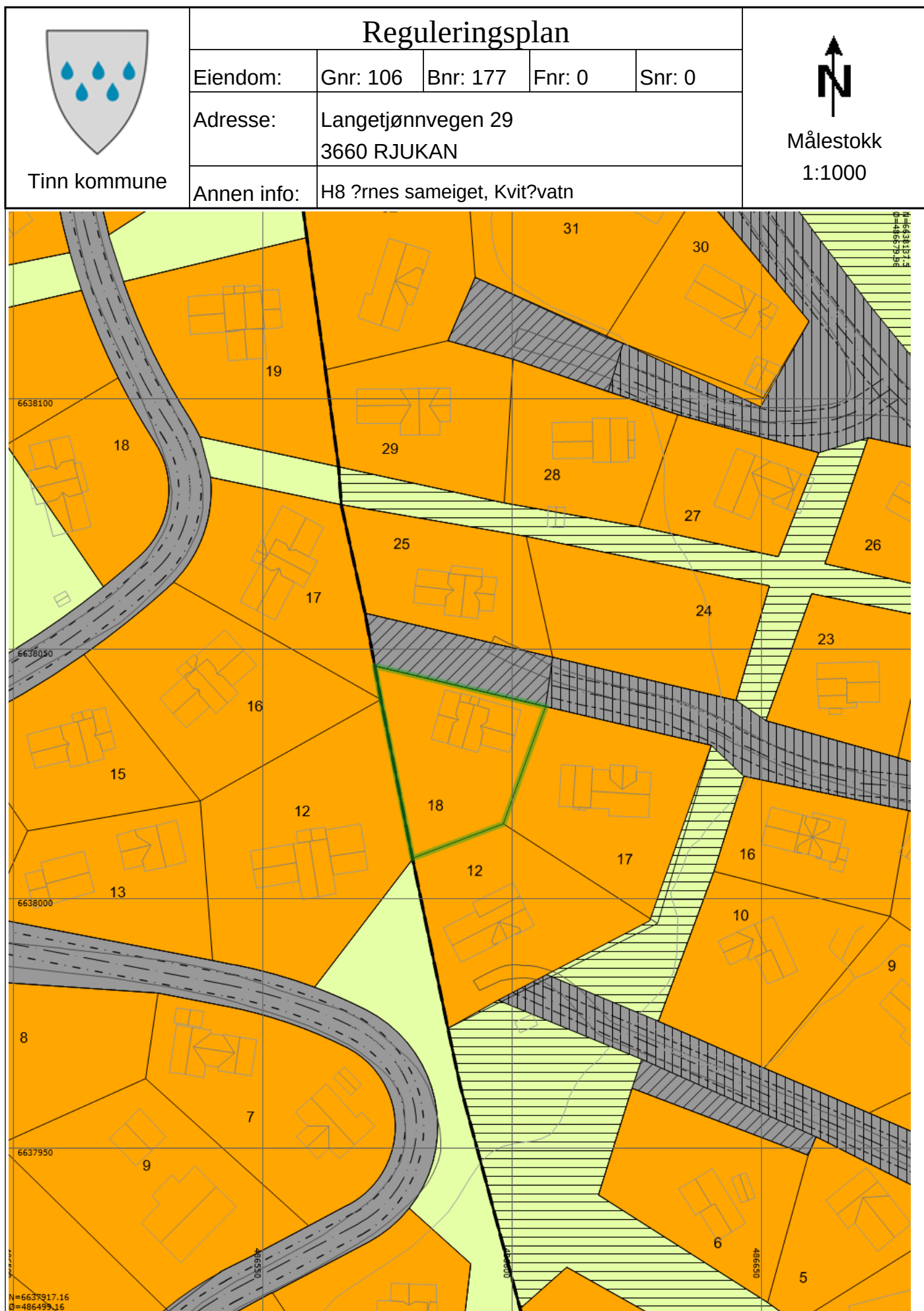
Bankgiro : 2620.05.00007  
Postgiro : 08035579800  
Postgiro (skatt) : 7855 0508264

Steinar Ingebretsen  
Tom Olav Andreassen  
Vatnedalsstøylen hytteeierforening

Haneholmvn. 30 a, 3212 SANDEFJORD  
Henrik Ibsensgate 31, 3022 DRAMMEN  
Finstadvn. 12 K, 1406 Ski

*I henhold til forvaltningslovens §28 kan vedtaket påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

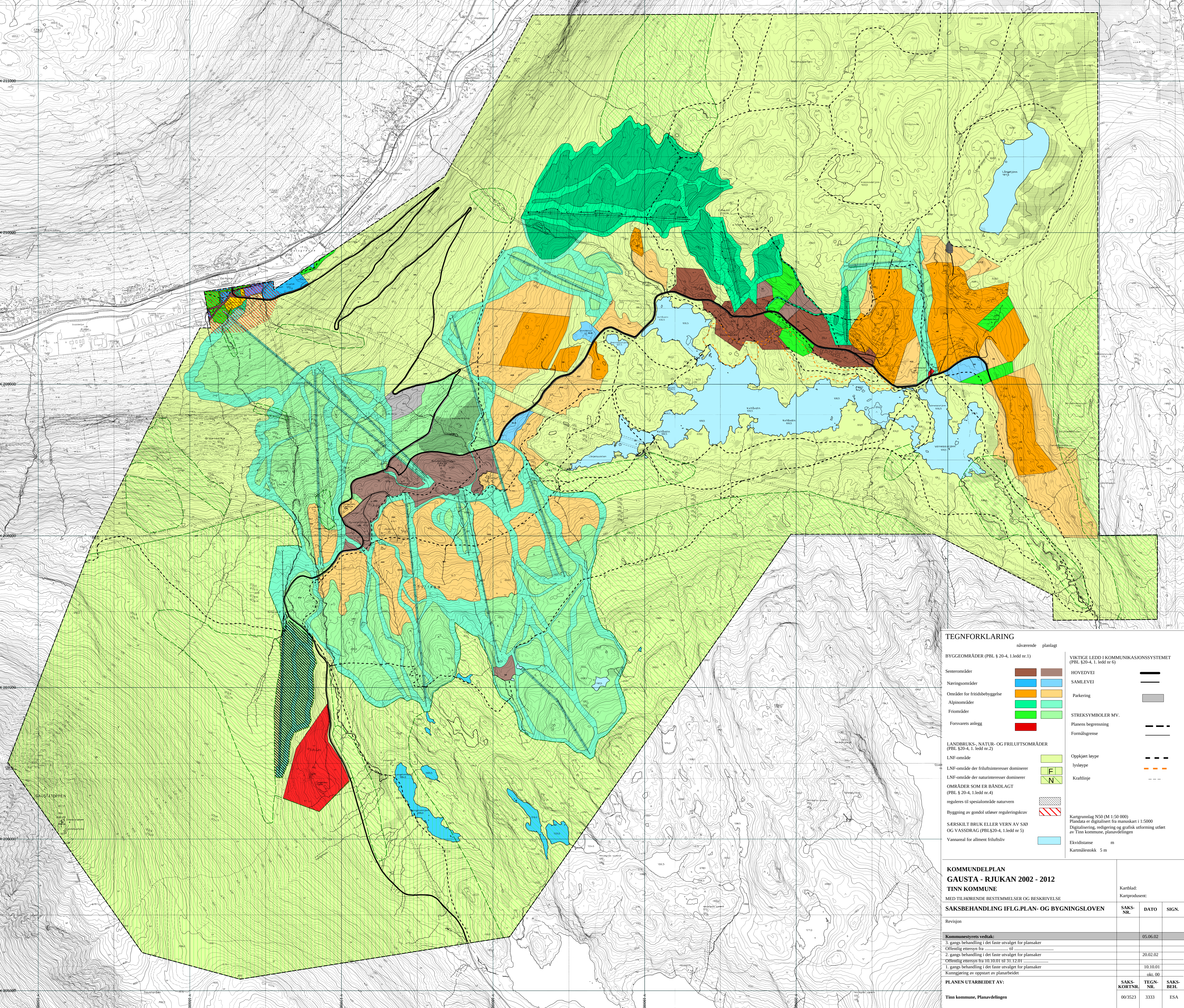




## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |                                                                                   |                        |                                                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | RpOmråde                |  | Bygningslinje          |  | Mønelinje             |
|  | Taksprang               |  | Udefinert bygning      |  | Godkjente byggetiltak |
|  | Bygning                 |  | Elv og bekk            |  | Veg                   |
|  | RpGrense                |  | Regulert tomtegrense   |  | Regulert senterlinje  |
|  | Regulert kant kjørebane |  | Regulert kjørefelt     |  | Fritidsbebyggelse     |
|  | Jord- og skogbruk       |  | Kjøreveg               |  | Privat veg            |
|  | Friluftsområde          |  | Felles parkeringsplass |                                                                                     | Privatveg gatenavn_   |







Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/106/177/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                                                             |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">—</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: gray;">—</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: gray;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: gray;">- - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: gray;">- - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000

Dato: 19.7.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

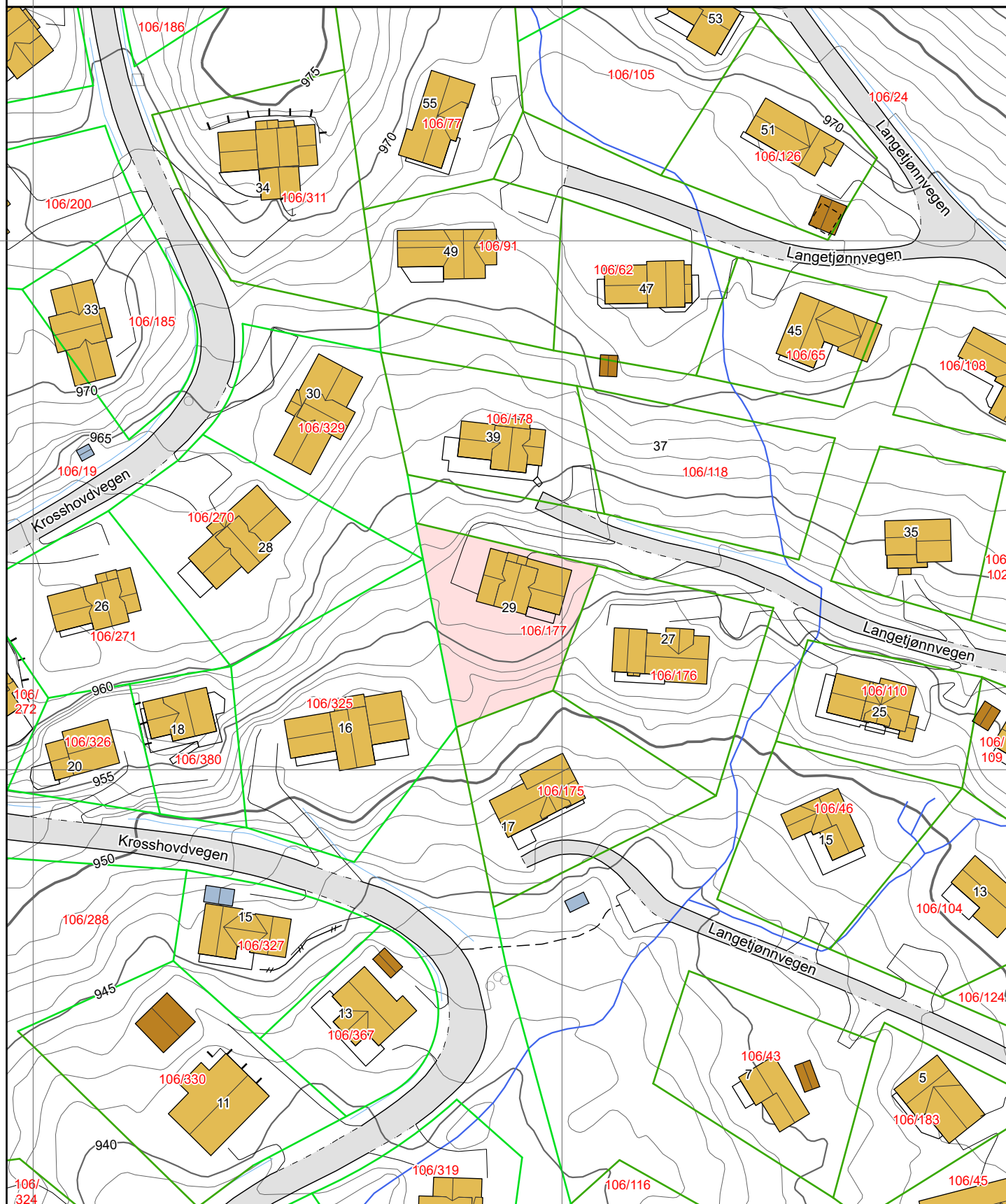
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm            | — Omtvistet grense       |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm          | — Vannkant               |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm          | — Vegkant                |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm           | ..... Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm      | ..... Teigdelelinje      |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | ..... Punktfeste         |



Dato: 19.7.2026



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

# **Vedtekter for Vatnedalsstøylen hytteforening (heretter kalt Foreningen) – Org.nr. 917 990 239**

## **§1 Formål**

Foreningen skal arbeide for medlemmenes felles interesser overfor grunneier, løypeforening og kommunen, og den skal være bindeledd mellom medlemmene og grunneier.

Foreningen skal koordinere medlemmenes forpliktelser knyttet til infrastruktur (vann, vei, kloakk). Omfanget av foreningens virksomhet fastsettes av årsmøtet.

## **§2 Medlemskap**

Alle hytteeiere er forpliktet til å være medlem i Foreningen, som dekker Langetjønnvegen, Langetjønnstubben, Vatnedalsvegen samt Kvitåvatnvegen 613-639.

## **§3 Årsmøte.**

Årsmøtet avholdes årlig i påskeuken. Innkalling skal sendes medlemmene (pr epost) minst to uker før møtet. Innkallingen skal inneholde årsberetning, revidert årsregnskap, budsjett med forslag til årsavgift samt vise hvilke saker årsmøtet for øvrig skal behandle.

Forslag til saker som medlemmene ønsker behandlet må være styret i hende senest innen den 15. februar. Saker som kommer inn etter fristens utløp, eller som tas opp på selve årsmøtet kan ikke realitetsbehandles.

Årsmøtet velger møteleder. Styret lager og distribuerer referat. Eventuelle kommentarer sendes tilbake til styret, senest ved etterfølgende årsmøte, hvor endelig godkjenning av referatet foretas.

Alle tilstedeværende har talerett. Stemmerett er betinget av at årsavgiften er betalt. Hver årlig innbetalt årsavgift gir en stemme. Et medlem kan la seg representere av et annet medlem ved fullmakt. I andre saker enn vedtektsendringer, se §10, fattes beslutninger med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har foreningens leder dobbeltstemme.

## **§4 Årsmøtes oppgaver**

Årsmøtet skal behandle saker som fremkommer av innkallingen, derunder godkjenne regnskapet og fastsette årsavgiften for inneværende år. Årsavgiften skal benyttes til drift av foreningen og til å dekke kostnader i henhold til foreningens formål etter §1.

Det skal i årsmøtet redegjøres for tiltak som planlegges gjennomført frem til neste årsmøte. Orienteringen må vise kostnadsoversikt og finansieringsplan for tiltaket. På dette grunnlag skal årsmøtet gi sin eventuelle tilslutning. Dersom det senere under arbeidet med tiltaket viser seg at kostnadene overskrider mer enn 25% må medlemmene informeres via e-post, eller om nødvendig, må det avholdes ekstraordinært årsmøte (se §5).

Årsmøtet velger styre, revisor og valgkomite.

## **§5 Ekstraordinært årsmøte**

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Hvis mer enn 10% av medlemmene krever det, skal det avholdes ekstraordinært årsmøte.

## **§6 Styret**

Styret skal ha minst 4 medlemmer: leder, sekretær, kasserer og minst ett styremedlem. Det bør være minst ett medlem av hvert kjønn og alle hytteområder bør være representert i styret. Medlemmene i styret velges for 2 år, og fortrinnsvis slik at ikke mer enn halve styret endres per årsmøte, for å sikre kontinuitet. Styret konstituerer seg etter årsmøtet. Ved frafall i styret i løpet av året (f.eks. ved salg av hytte) står styret fritt til å gjennomføre året med færre medlemmer, eller kalle inn til ekstraordinært årsmøte.

Styret skal utføre de oppgavene som fremkommer av vedtektenes formålsparagraf og de oppgavene som blir bestemt i årsmøtet.

## **§7 Styrehonorar**

Hvert styremedlem honoreres med et beløp tilsvarende årsavgift, oppad begrenset til kr 3.000 per år.

## **§8 Innkreving av årsavgift**

Årsavgift skal betales for hytter (bebygde tomter), men ikke for ubebygde tomter inkludert tilleggstomter, fordi felleskostnadene er relatert til hytter og ikke til tomter. Kostnader fordeles likt per hytte i Foreningen.

Løypeavgift er inkludert i årsavgiften, og styret betaler denne videre til løypeforeningen. Styret har generell fullmakt til å kreve purregebyr på kr 300 fom. andre gangs purring hvis dette vurderes hensiktsmessig av styret.

## **§9 Informasjonsplikt til styret**

Medlemmene plikter å underrette styret om endringer i eiers navn, hjemmeadresse, epostadresse og telefonnumre samt forandringer i hyttas eierforhold..

## **§10 Vedtektsendringer**

Forslag til vedtektsendringer behandles av årsmøtet. Endringen krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.