

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Soria-Moria 44
3660 RJUKAN
Gnr./Bnr.: 106/251
Tinn kommune

Rapportdato: 27.07.2026
Befaringsdato: 23.07.2026
Referansenummer: 15084183

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 72 m² (BRA-i: 69 m²)
Bod
Bruksareal: 6 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 78 m² (BRA-i: 69 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 sjablongmessig 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, byggteknisk 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	23.07.2026
Referansenummer	15084183
Meglerforetakets oppdragsnummer	328-26-0065
Hjemmelshaver/selger	Stian Svendsen/Jannike Meier
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Stian Svendsen og Jannike Meier
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	27.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Soria-Moria 44
Postnummer/sted	3660 RJUKAN
Kommune	4026 - Tinn
Gnr./Bnr.:	106/251
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 855 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2006		
Bod	Omkring 2018		

Tomtebeskrivelse

Halvpart av vertikaldelt fritidsbolig beliggende på Gaustadblikk i Tinn kommune. Skrånende naturtomt opparbeidet med blant annet gruset gårdsplass.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av ringmurselementer og mur-/betongkonstruksjon og støpt plate på mark. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i laftet tømmerkonstruksjon. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med torv. Ytterdører med profilert flate og glassfelt. Vinduer og terrasse-/balkongdør med karmen/rammer av tre med to-lags glass. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Boligen inneholder

Entre, to bad, tre soverom, kjøkken og stue. Hems med lav takhøyde. Badstue med utvendig tilkomst ved inngangsparti. Østvendt veranda på ca. 36 m². Platting ved inngangsparti med svalgang til veranda på tilsammen ca. 42 m².

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad ved entre		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
		Ventilasjon	9	
		Utført kontroll i tilleggende konstruksjon	9	
		Fagmessig utførelse	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	Kr 10 000 - 50 000
Våtrom - Bad ved soverom		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	10	
		Ventilasjon	10	
		Fagmessig utførelse	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	Kr 10 000 - 50 000
Kjøkken		Vannrør	11	
		Ventilasjon	11	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	11	
		Varmtvannsbereder	11	
Andre rom		Ventilasjon	12	
Spesialrom		Ventilasjon	12	
		Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstueovn med mer)	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	Kr 10 000 - 50 000
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	13	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	13	
Yttertak		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	14	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	14	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	15	
Andre byggverk		Yttertak og takkonstruksjon	16	

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	69	3		72	
	Entre, to bad, tre soverom, kjøkken og stue.	Badstue.			
SUM	69	3		72	
Total bruksareal: 72 m ²					

Bruksareal (BRA)					
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		6		6	5
		Bod.			Platting med jacuzzi.
SUM		6		6	5
Total bruksareal: 6 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Arealet på hems måles til 12 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

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:
Fra 2,39 meter til 4,03 meter i stue (skråtak). 2,22 meter i soverom mot sørøst.

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 17.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen. Det er gjort utbedring av lekkasje som forsikringsak og enkelte elektrikerarbeider.
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 ikke fremlagt samsvarserklæringer.

Rapport

Våtrom - Bad ved entre

Bad fra byggeår. Gulv med flis og varme. Vegger med laftet tømmer. Himling med panel. Gulvstående innredning. Benkeplate av laminat. Nedsenket servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedør. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplate. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
		Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved dusjkabinett) målt til 25 mm.
TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Dusjkabinett kan ikke flyttes tilstrekkelig grunnet fastmontert innredning. Konsekvensen er at eksakt utførelse og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Utført kontroll i tilleggende konstruksjon	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av massivt tømmer er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Det observeres fuktmerker i vegg under dusjkabinett. Ukjent årsaksammenheng. Konsekvens er at skjulte skader kan være oppstått. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,6 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser. Se også kommentar under punktet "Vanntett sjikt".
	Fagmessig utførelse	Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke på/ved gulv, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Det er synlige åpninger i tilstøtende konstruksjoner ved gulv. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte og fremtidige fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det etableres tilstrekkelig tettesjikt i våtsoner. Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av vanntett sjikt på gulv med oppkant på vegg. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk under dusjkabinett



Utført kontroll i tilleggende konstruksjon - Eksempel på fuktmerker i vegg under dusjkabinett

Våtrom - Bad ved soverom

Bad fra byggeår. Gulv med flis og varme. Vegger med laftet tømmer. Himling med malt panel. Downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Benkeplate av laminert tre. Ovenpåliggende steinservant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedør. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av rør-i-rør og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

 TG 1 Overflater gulv Det er registrert hull i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Ved utbedring av tettesjikt må fliser byttes. Se kommentar under punktet "Vanntett sjikt".

Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte yteler). På grunn av bruk av dusjkabinett vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.

Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved dusjkabinett) målt til 20 mm.

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av massivt tømmer er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk på bad ble målt med piggelektroder til 10,6 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

 TG 2 Tettesjiktets tilslutning til sluk Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Dusjkabinett kan ikke flyttes tilstrekkelig grunnet fastmontert innredning. Slukramme er løs. Konsekvensen er at eksakt utførelse og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.

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

Fagmessig utførelse Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke på/ved gulv, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

 TG 3 Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Det er synlige åpninger i tilstøtende konstruksjoner ved gulv. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte og fremtidige fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det etableres tilstrekkelig tettesjikt i våtsoner. Sjablommessig prisanslag gjelder etablering av vanntett sjikt på gulv med oppkant på vegg. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk under dusjkabinett



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Eksempel på åpninger ved vegg og manglende tettesjikt ved gulv

Kjøkken

Kjøkkeninnredning opplyses å være fra omkring 2018. Profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Glassplate på vegg bak nedfelt platetopp. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap med frysedel. Ventilator under overskap. Vannrør av rør-i-rør og armerte flexrør og avløpsrør av plast fra byggeår og 2018. Komfyrvakt er etablert. Gulvflater belagt med fliser. Vegger av laftet tømmer. 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	Innredning Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje under vask. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	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.
		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 dørblander.

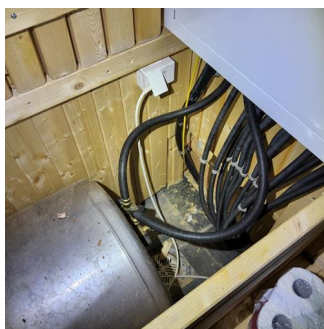
Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.
Fordelerskap for rør-i-rør system, varmtvannsbereder av type Høiax RS200 fra byggeår er plassert i badstue.
Hovedstoppekrane er plassert i fordelerskap.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekrane - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
	TG 2	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
		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
- Plassert i badstue



Varmtvannsbereder -
Varmtvannsbereder og røropplegg
under sittebenker i badstue

Andre rom

Gulvflater med fliser. Vegger av laftet tømmer. Himlinger med panel. Profilerte innerdører. Trappestige til hems og garderobeskap på soverom mot sørøst.

-  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.

Spesialrom

Badstue fra ukjent årstall. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Sittebenker i to høyder. Badstuovn og fordelerskap for rør-i-rør system på vegg. Varmtvannsbereider under sittebenker. Sluk i gulv.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv
-  TG 2 Ventilasjon
- Ventilasjonen er redusert. Kun to ventiler i dør nær badstuovn. Det anbefales at ventiler står med størst mulig avstand mellom tilførsel og avtrekk. Avtrekksventil bør stå lengst unna ovnen. Foreslått tiltak oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
- Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstuovn med mer)
- Badstueovn er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. På bakgrunn av alderen 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 ytterligere undersøkelser og oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
-  TG 3 Konstruksjonsoppbygging
- Det er ikke er benyttet vanntett sjikt på gulv-/veggflater. Konsekvensen er at badstue uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte og fremtidige fuktskader. Foreslått straktiltak er at det etableres tilstrekkelig tettesjikt i våtsoner. Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av vanntett sjikt på gulv med oppkant på vegg.
- TGIU:
- Konstruksjonen er lukket og oppbyggingen er ukjent. Badstuer skal ha en spesiell konstruksjonsmetode for å fungere optimalt og for å redusere faren for skader. Det er økt risiko for skader ved feil oppbygning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Konstruksjonsoppbygging -
Eksempel på manglende tettesjikt
og spor etter skadedyr/mus under
benker

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Peisovn med glassdør i stue. Stålpipe fra omkring 2018.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ildsteder	
	TG 2	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). Pipe er byttet. Dette er et søknadspliktig tiltak. Det er ukjent om dette er byggemeldt eller godkjent. Det er uklart hvilke konsekvenser forholdet kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Innvendige trapper

Trappestige av trekonstruksjon til hems.

	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.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. 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. Det er gjort målinger i stue og kjøkken.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1.etasje	
	TG 1	1.etasje	Det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm i stue og kjøkken. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner/spor etter skadedyr. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

	TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere/mus i badstue. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
---	------	---------	--

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i laftet trekonstruksjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Ytterdører med profilert flate og glassfelt. Vinduer og terrasse-/balkongdør med karmen/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 er foretatt stikkprøvekontroll av enkelte vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
- Ytterdører og omramming Ytterdører har stedvise bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Foreslått tiltak er vedlikehold/overflatebehandling.

Yttertak

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

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Takrenner og utvendige nedløp - 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).
- Tekking (med tilhørende beslag) Torvtak trenger vedlikehold.
- Skorsteiner (over tak) Popen kunne med fordel hvert høyere over tak med tanke på torvtak.
-  TG 2 Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) 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 Vindskier/israfter/torvstokker viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå og delvis på tak. Manglende beslag mellom tak/takrenne ved inngangsparti. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold eller lokal utbedring hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
-  TGIU Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning Boligen har en lukket takkonstruksjon. Takgjennomføringer er ikke synlige. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Terrasse / platting

Østvendt veranda på ca. 36 m². Vestvendt platting inkludert svalgang til veranda på tilsammen ca. 42 m². Gulv med terrassebord av tre. Rekkverk av trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Jacuzzi på platting ved bod.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
	TG 1	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflater har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Foreslått tiltak er vedlikehold/overflatebehandling.
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene er skjult under trekonstruksjonene og er ikke tilgjengelige for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres at rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Utbedring anbefales.

Utvendig trapp

Trapp/trinn av betongkonstruksjon belagt med fliser ved inngangsparti.

	TG 2	Utvendig trapp	Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
---	------	----------------	--

Grunnmur, fundament

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

	TGIU	Grunnmur og fundament	Grunnmuren er stedvis ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av plattinger.
---	------	-----------------------	---

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende naturtomt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Bortledning av takvann	
	TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av plattinger. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt.

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	
---	------	---	--

Andre byggverk

Utvendig bod er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av tre. Yttervegger med laftet tømmerkonstruksjon. Yttertak med saltaksform belagt med torv. Innvendig gulv med fliser. Himling med panel. Bygningen er delt med nabo.



TG 1

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

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter



TG 2

Yttertak og takkonstruksjon

Ventilasjonen av takkonstruksjonen er usikker. Det er ingen synlige luftespalter ved takutstikk. Konsekvens er at manglende ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Stedvise overflateslitasjer på vindskier. Vedlikehold anbefales.

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):

Nei.

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 på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at 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 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.

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

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 befaringstidspunktet, 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?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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 byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske 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:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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 helseisiko. 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

Soria-Moria 44, 3660 RJUKAN

17 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Soria-Moria 44

Postadresse

Soria-Moria 44

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

August 2021

Har du selv bodd i boligen?☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Svendsen, Stian

Selger

Meier, Jannike

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

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**
Det var lekkasje i lufting på tak. Lekkasje til soverom. Utbedret gjennom forsikringselskap.
- 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**
2021
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Opplegg til lampe i stue, montering av lader til el-bil, samt montert ett ekstra stikk.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rjukan vvs & elektro as
- 10.1.6 **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 sjenanse 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

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 46969569

Egenerklæringsskjema

Name

Stian Svendsen

Date

2026-07-17

Name

Jannike Meier

Date

2026-07-20

Identification



Stian Svendsen

Identification



Jannike Meier



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 106, Bruksnr 251, Seksjonsnr 2	Kommune:	4026 Tinn
Adresse:		Grunnkrets:	207 Rollag
Veiadresse:	Soria-Moria 44, gatenr 3330	Valgkrets:	6 Rjukan
(fra bruksenhet)	3660 Rjukan	Kirkesogn:	5140306 Tinn
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	05.09.2014	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	855,1 kvm
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	Mottaker	4026/106/251	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4026/106/251/0/1	0,0
			Mottaker	4026/106/251/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/106/251	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4026/106/251/0/1	0,0
			Mottaker	4026/106/251/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.08.2014	Etablert/Endret	4026/106/251	0,0
	Matrikkelført:	20.08.2014	Etablert/Endret	4026/106/251/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4026/106/251/0/2	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Soria-Moria 44	Fritidsbolig	74,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.03.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	74,0	Igangset.till.:	20.07.2005
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	74,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	148,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	25.10.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21375772			Antall etasjer:	1

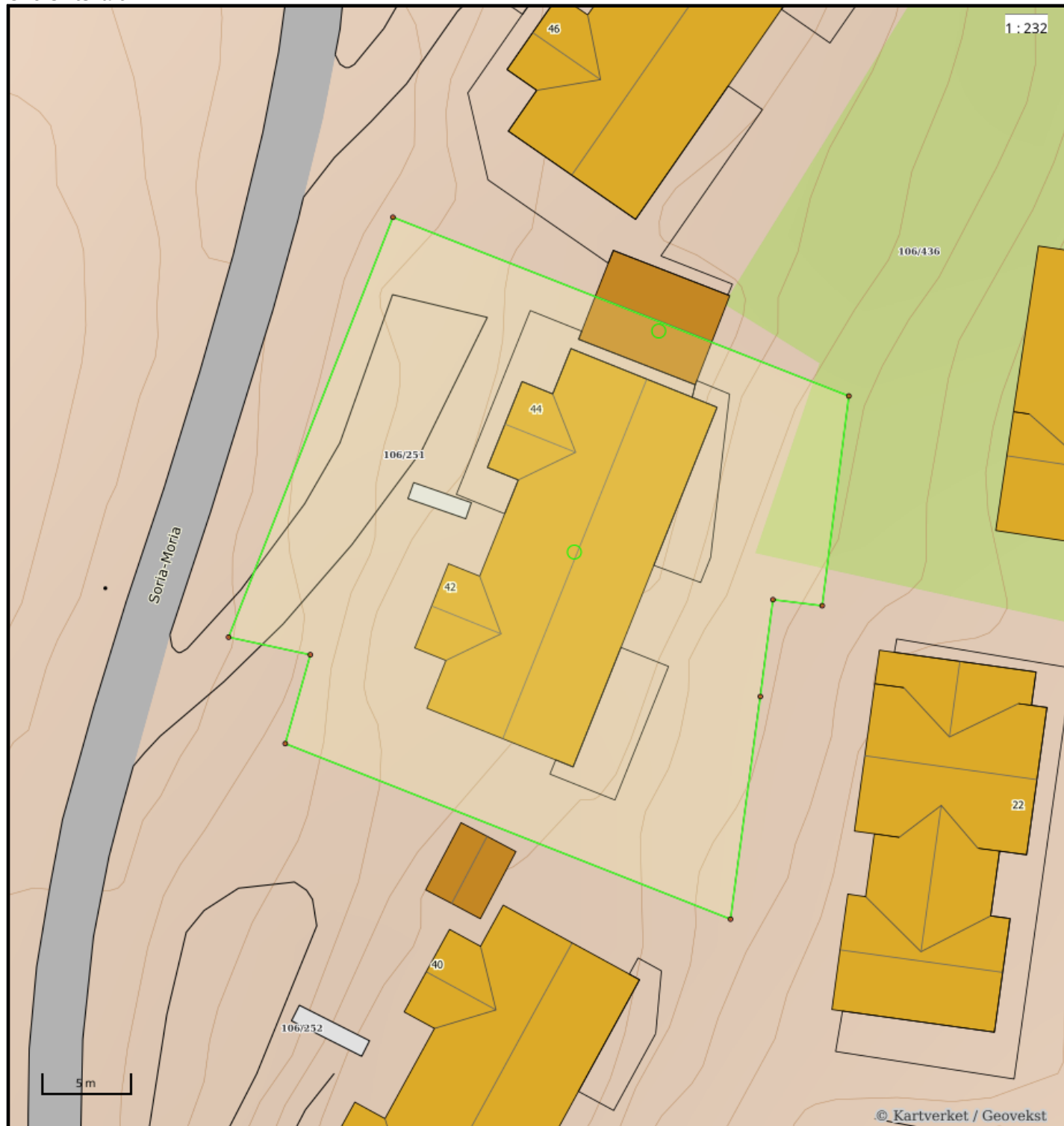
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		74,0	74,0	148,0				

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 |

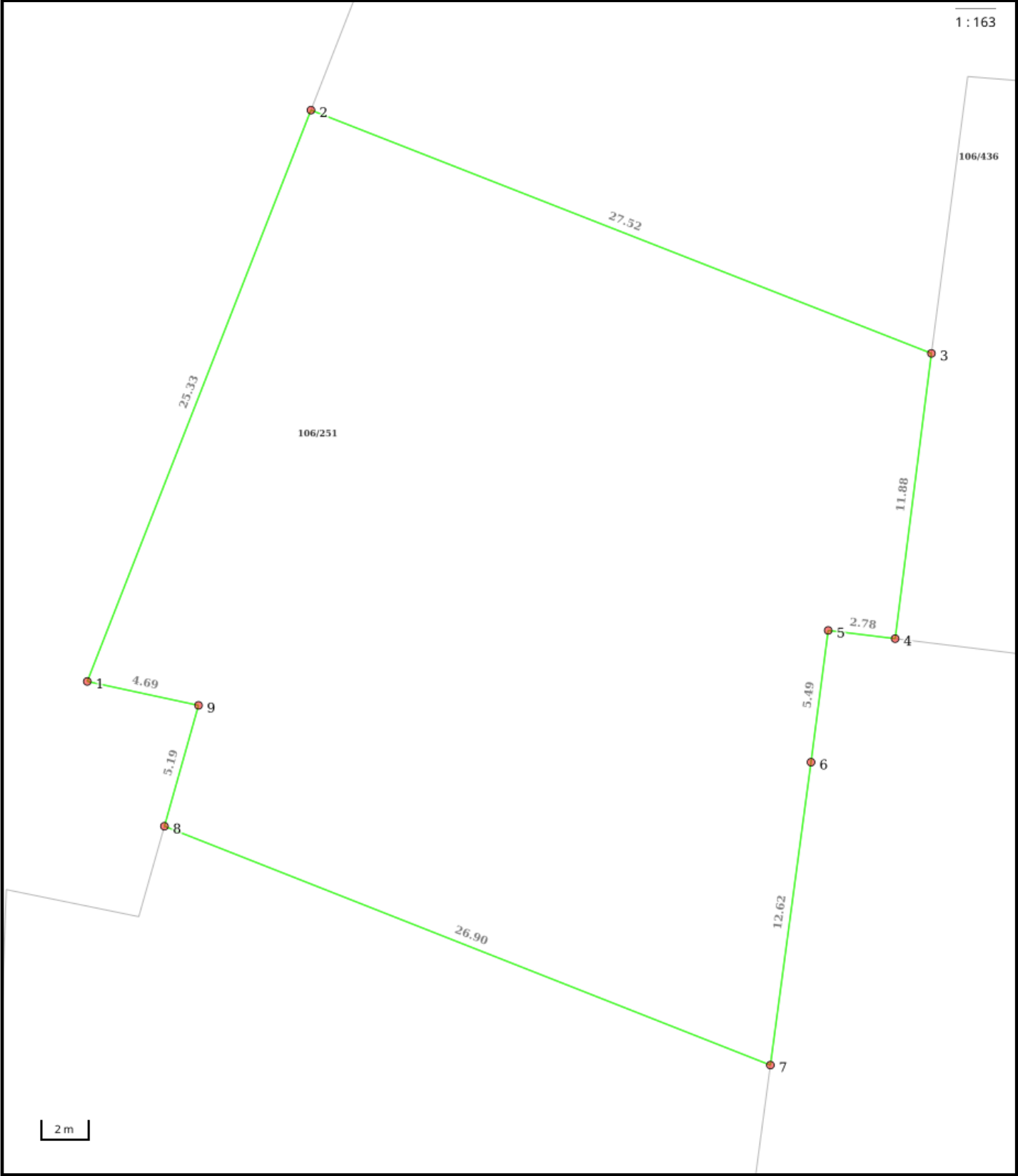
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 855,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 405,88	486 121,58	25,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 430,21	486 128,64	27,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 422,53	486 155,07	11,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 410,66	486 154,64	2,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 638 410,75	486 151,86	5,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 638 405,26	486 151,65	12,62m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 638 392,65	486 151,11	26,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 638 400,21	486 125,29	5,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 638 405,31	486 126,24	4,69m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

15.07.2026

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/106/251/02
Adresse: Soria-Moria 44, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 9330386

Registrerte avvik på eiendommen.

- Takstige mangler

Det er ikke utført tilsyn så det kan være avvik som ikke er avdekket.

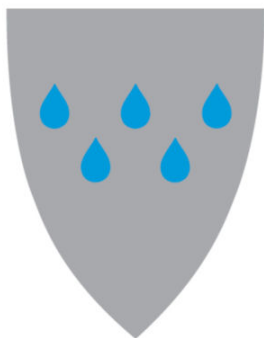
Siste skorsteinsfeiling: 26.07.2022

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann



Tinn kommune

Kommunale avgifter for eiendom gnr. 106/251/0/2. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 74 m². Samlet avgifter for 2026 er kr. 13.616,- inkl. mva

Det er mulig å få tilsendt faktura 1, 4 eller 12 ganger pr. år, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf 35082600

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

VANNAVGIFTER:

Vann etter grunnlag kr. 1.598,-

Fastandel vann hytte kr. 1.889,-

KLOAKKAVGIFTER:

Kloakk etter grunnlag kr. 2.930,-

Fastandel kloakk hytte kr. 2.560,-

FEIEAVGIFT:

Tilsyn pipe/ildsted hytte kr. 101,-

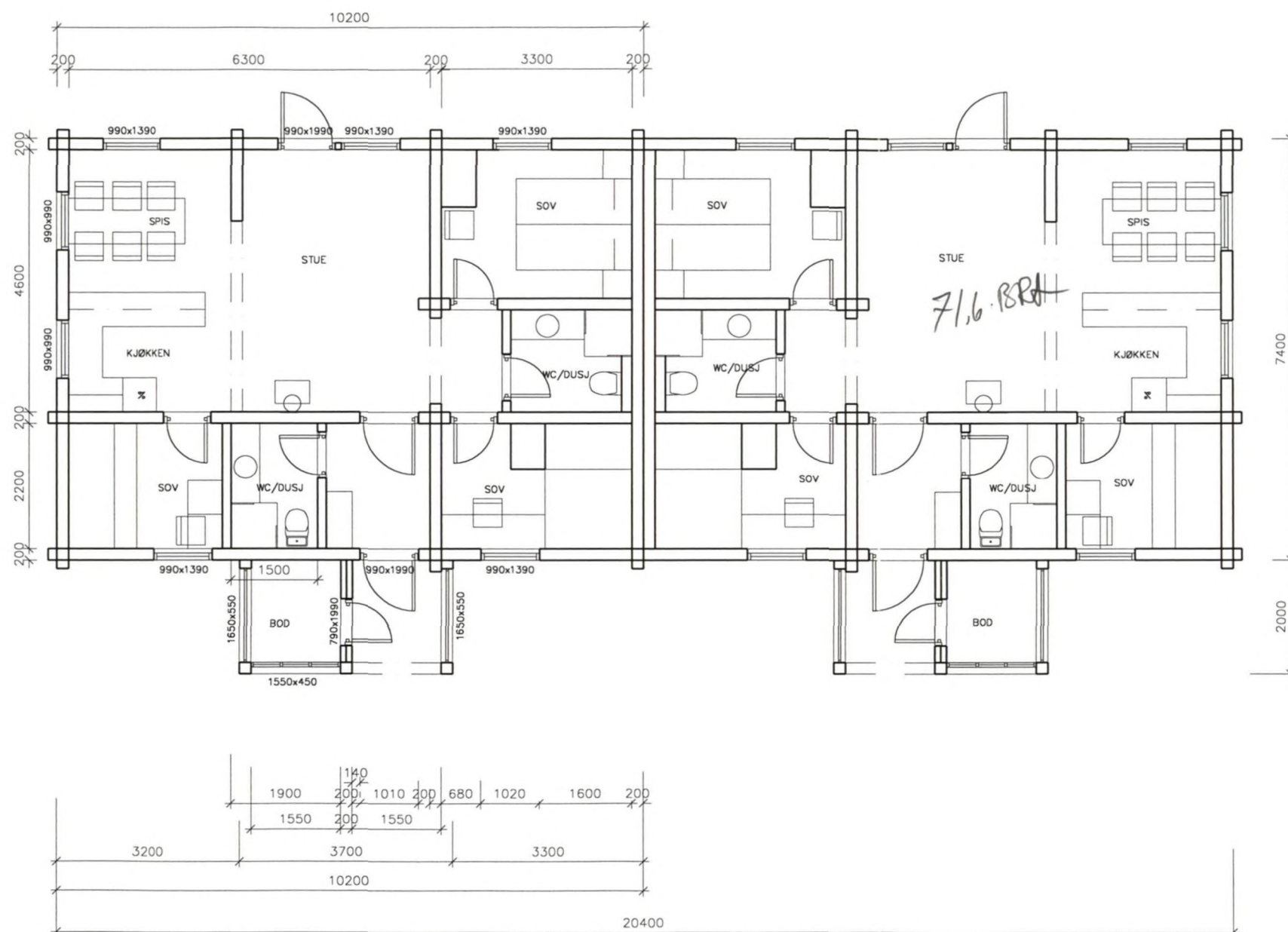
Feieavgift hytte kr. 394,-

RENOVASJON:

Hytterrenovasjon kr. 2.237,-

NB! Prisene er ekskl. mva.

Hilsen Servicetorget



$BRA = 146,9$
 $TILL = 3,8$

Tegn.nr. **A100** Rev. **-**
 Tittel **PLANTEGNING**

Vedlegg E-5

Rev. Ktr. NN Sign. NN Dato 00.00.00

SØK

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

MOTTATT
11 FEB 2005

SORIA MORIA

HILLE MELBYE
 ARKITEKTER AS
 Hille Melbye Arkitekter AS
 Hausmannsgate 16
 0182 Oslo
 Tlf 23 32 72 00
 Fax 23 32 72 99
 firmapost@hilmel.no

PLANTEGNING

Kontr. Fil: F:\kontor intern\ny logo\ TITTELFELT-2
 Tegn. Mål Dato
HTM/JH 1:100 10.02.05
 Saksnr. Tegn.nr. Rev.

3533

A100

-



INNGANGSFASADE

Tegn.nr.	A102		Rev.	-
Tittel	FASADER			
Vedlegg E-7				
Rev.	Ktr.	Sign.	Dato	00.00.00
	NN	NN		
SØK				
A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299			
I	- -			
BL	- -			
B	- -			
E	- -			
V	- -			
SORIA MORIA				
Hille Melbye Arkitekter AS Hausmannsgate 16 0182 Oslo Tlf 23 32 72 00 Fax 23 32 72 99 firmapost@hilmel.no				
FASADER				
Kontr.	Fill:	F:\kontor intern\ny logo\TITTELFELT-2		
Tegn.	Mål	Dato		
HTM/JH	1:100	10.02.05		
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.		
3533	A102	-		

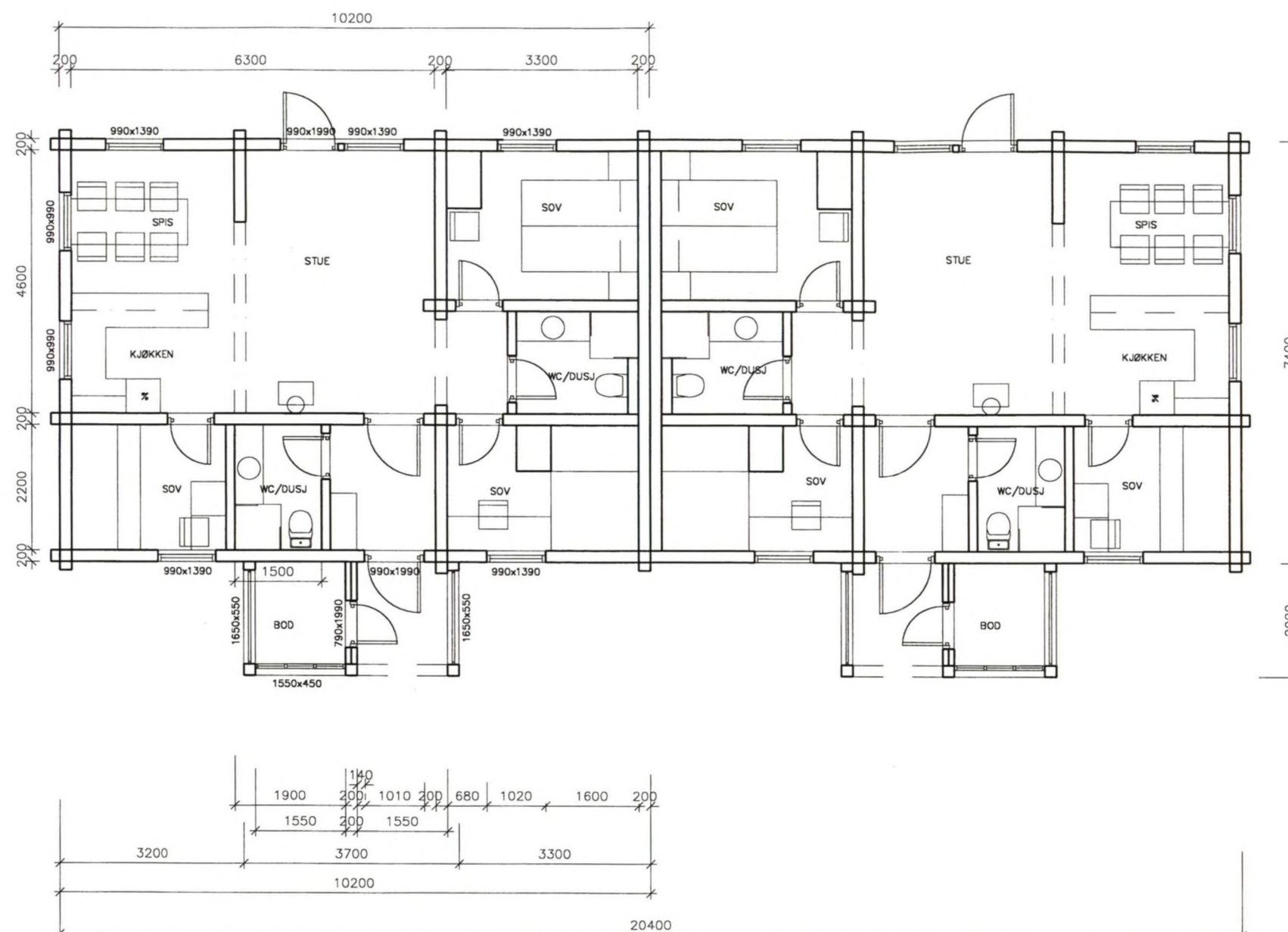


SNITT



UTSIKTSFASADE

Tegn.nr.	A101			Rev.	-
Tittel	SNITT & FASADER				
Vedlegg E-6					
Rev.	Ktr.	NN	Sign.	NN	Dato 00.00.00
SØK					
A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299				
I	- -				
BL	- -				
B	- -				
E	- -				
V	- -				
SORIA MORIA					
			Hille Melbye Arkitekter AS Hausmannsgate 16 0182 Oslo Tlf 23 32 72 00 Fax 23 32 72 99 firmapost@hilmel.no		
SNITT & FASADER					
Kontr.	Fil: F:\kontor internt\ny logo\ TITTELFELT-2				
Tegn.	Mål	Dato			
HTM/JH	1:100	10.02.05			
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.			
3533	A101	-			



Tegn.nr. **A100** Rev. **-**
 Tittel **PLANTEGNING**

Vedlegg E-5

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato
-	NN	NN	00.00.00

SØK	
A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

SORIA MORIA

HILLE MELBYE
 ARKITEKTER AS

Hille Melbye Arkitekter AS
 Hausmannsgate 16
 0182 Oslo
 Tlf 23 32 72 00
 Fax 23 32 72 99
 firmapost@hilmel.no

PLANTEGNING

Kontr. Fil: F:\kontor internt\ny logo\ TITTELFELT-2

Tegn. Mål Dato
HTM/JH **1:100** **10.02.05**

Saksnr. Tegn.nr. Rev.
3533 **A100** **-**



SNITT



UTSIKTSFASADE

Tegn.nr.

A101

Rev.

■

Tittel

SNITT & FASADER

Vedlyg E-6

Rev.	Ktr.	Sign.	Dato
	NN	NN	00.00.00

SØK

A HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299

I . . .

BL - -

B . .

E . .

V ..

MOTTATT

11 FEB 2005

SORIA MORIA

HILLE · MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

SNITT & FASADER

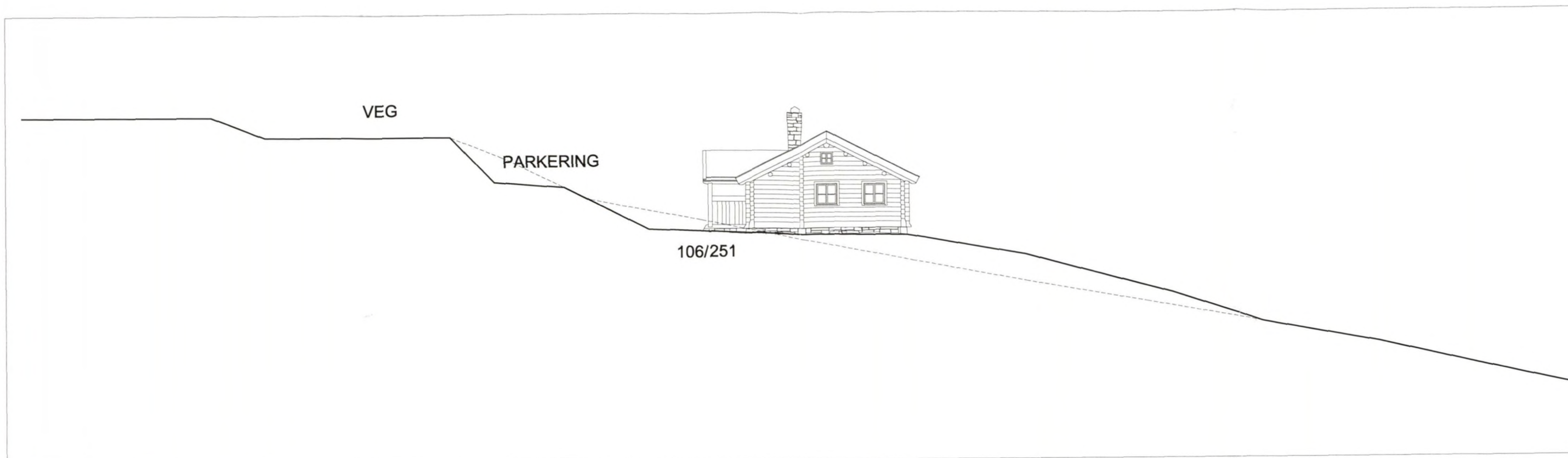
Kontr. Fil: F:\kontor internt\ny logo\
TITTELFELT-2

Tegn.	Mål	Dato
HTM/JH	1:100	10.02.05

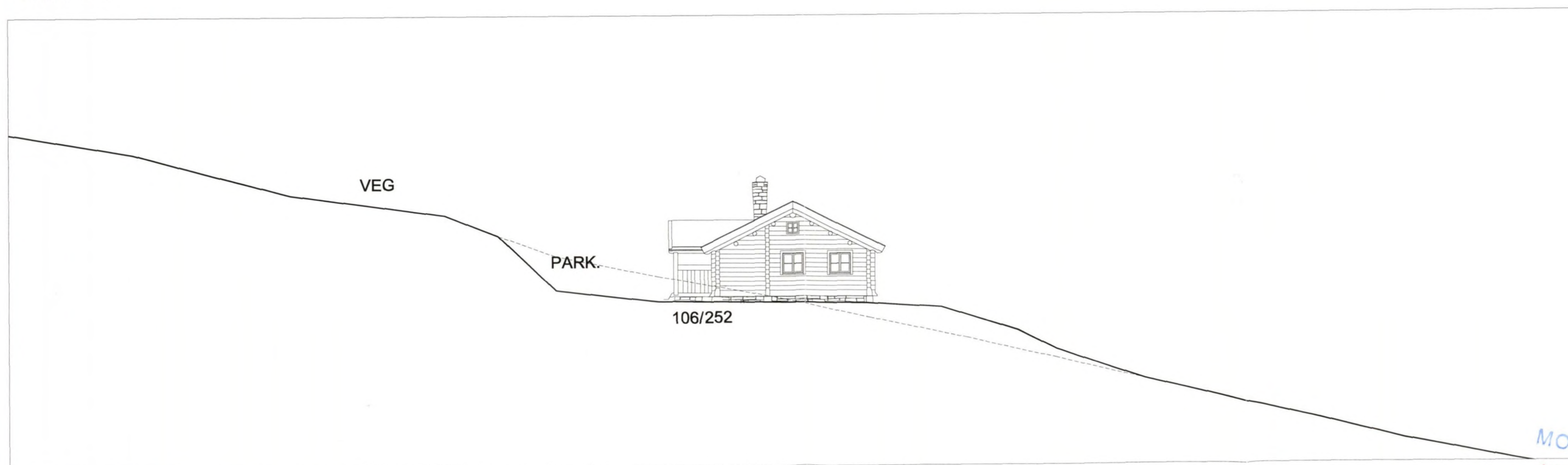
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
---------	----------	------

3533

A101



SNITT C-C



SNITT D-D

MOTTATT
11 FEB 2005

Saksnr.	Tittel	Saksbeh.	Mål	Dato	Rev.	
3533	SORIA MORIA - TERRENGSNITT GAUSTABLIKK - TINN KOMMUNE - Gbnr:106/249-253	HTM/JH	1:200	06.02.05	-	

HILLE · MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

UTSIKTSSFASADE

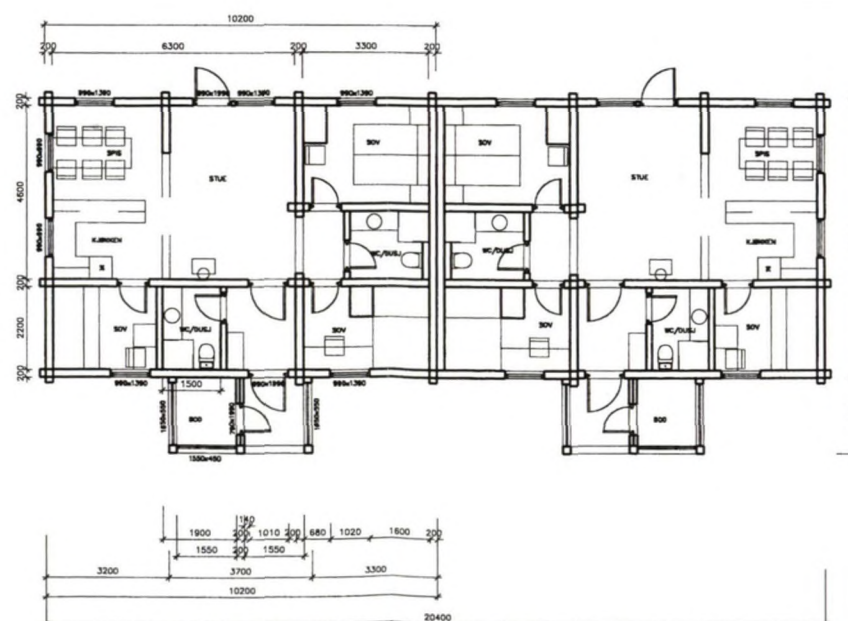


INNGANGSFASADE



SNITT

PLAN



A305

A

Tittel PLAN, SNITT, FASADER

Vedlegg E-4

Vindu inntegnet i begge gavlfasader
Rev. Ktr. NN Sign. JH Dato 19.01.05

SØK

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

MOTTATT
11 FEB 2005

SORIA MORIA

HILLE MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLAN, SNITT OG FASADER

Kontr. Fil: F:\kontor internt\ny logo\ TITTELFELT-2
Tegn. HTM/JH Mål 1:200 Dato 07.01.05
Saksnr. Tegn.nr. Rev.
3533 A305 A



INNGANGSFASADE

Tegn.nr. **A102** Rev. -
Tittel **FASADER**

Vedlegg E-7

Rev. Ktr. NN Sign. NN Dato 00.00.00

SØK

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	- -
BL	- -
B	- -
E	- -
V	- -

MOTTATT
11 FEB 2005

SORIA MORIA

HILLE · MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

FASADER

Kontr. Fil: F:\kontor internt\ny logo\
TITTELFELT-2
Tegn. Mål Dato
HTM/JH 1:100 10.02.05
Saksnr. Tegn.nr. Rev.
3533 **A102** -



Fareområder

Ingen fareområder er registrert for eiendommen 106/251, Soria Moria 44.





Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 09.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 106 **Bruksnr.:** 251 **Seksjonsnr.:** 2

Adresse: Soria-Moria 44, 3660 RJUKAN

Referanse: 328260065

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

[FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER.](#)

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 106 **Bruksnr.:** 251 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Soria-Moria 44, 3660 RJUKAN
Referanse: 328260065

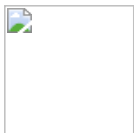
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTOVERING 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: 09.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Restanser og legalpant	Kilde: Tinn kommune
---------	------------------------	---------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 106 **Bruksnr.:** 251 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Soria-Moria 44, 3660 RJUKAN
Referanse: 328260065

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

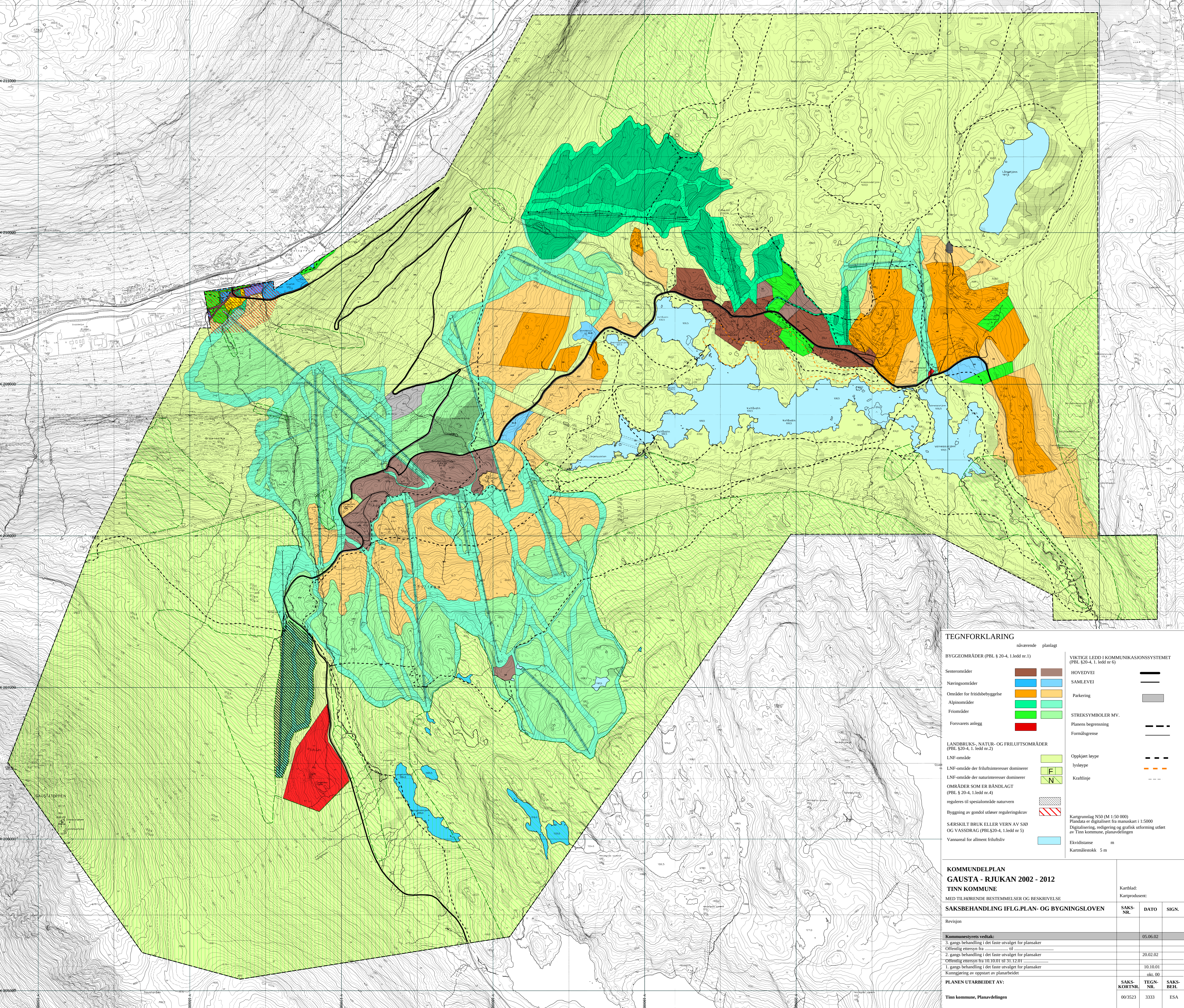
Kommentar
Ingen restanser pr. dags dato

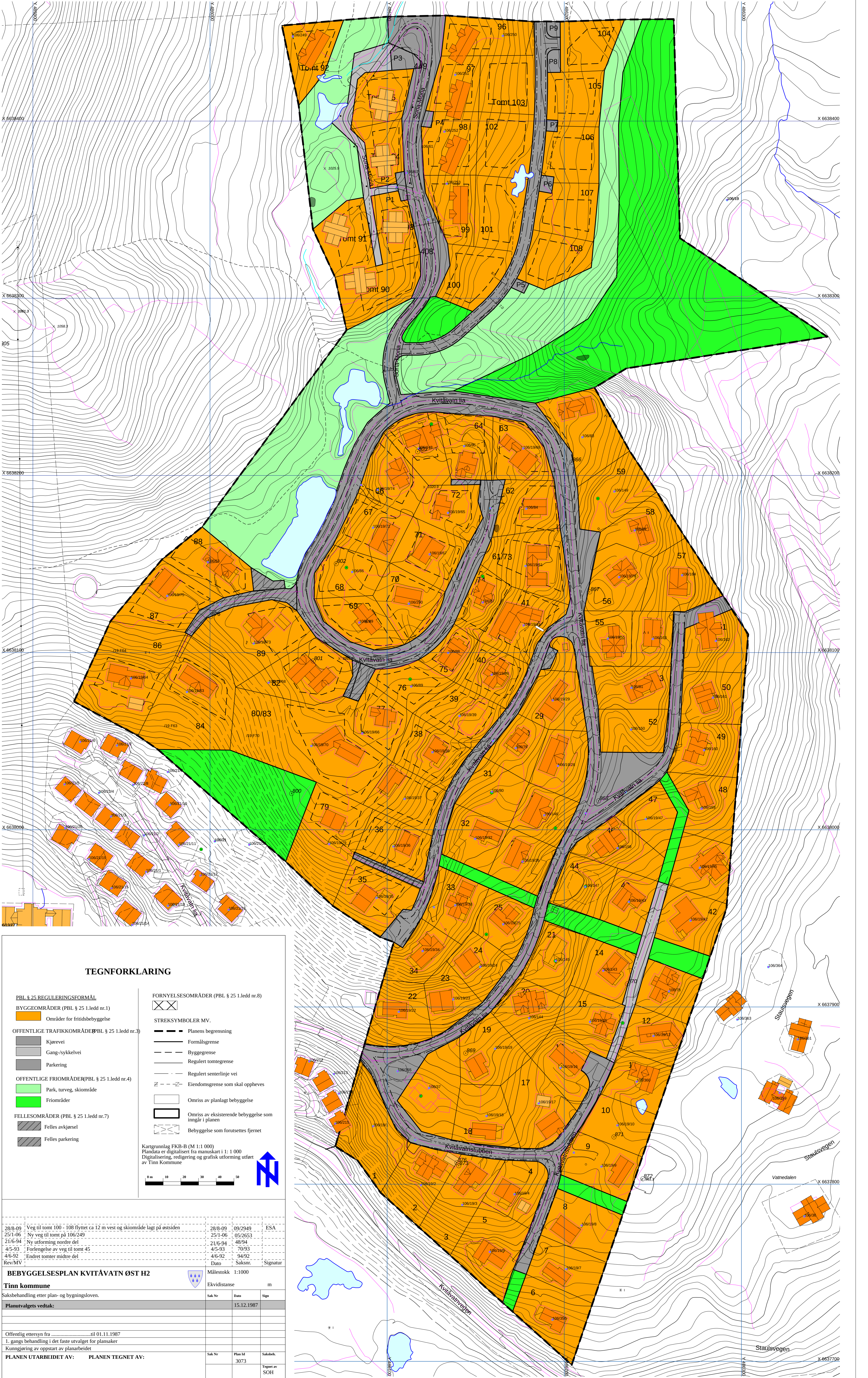
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.





TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSMÅL

- BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)
- Områder for fritidsbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.3)

- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Parkering

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.4)

- Park, turveg, skiområde
- Friområder

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkering

FORNYLESEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.8)



STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggelse
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartgrunnlag FKB-B (M 1:1 000)
Plandata er digitalisert fra manuskart i 1:1 000
Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført
av Tinn Kommune

0 m 10 20 30 40 50

28/8-09	Veg til tomt 100 - 108 flyttet ca 12 m vest og skiområde lagt på østsiden	28/8-09	09/2949	ESA
25/1-06	Ny veg til tomt på 106/249	25/1-06	05/2653	
21/6-94	Ny utforming nordre del	21/6-94	48/94	
4/5-93	Forlengelse av veg til tomt 45	4/5-93	70/93	
4/6-92	Endret tomt midtre del	4/6-92	94/92	
Rev/MV		Dato	Saksnr.	Signatur
BEBYGGELSESPLEN KVITÅVATN ØST H2				
Tinn kommune		Målestokk	1:1000	
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven.		Ekvidistanse	m	
		Sak Nr	Dato	Sign
Planutvalgets vedtak:			15.12.1987	
Offentlig ettersyn fratil 01.11.1987				
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker				
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet				
PLANEN UTARBEIDET AV:		Sak Nr	Plan Id	Saksbeh.
PLANEN TEGNET AV:			3073	Tegnet av SOH

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 m² kan bebygges med fritidsbolig inntil 100 m² 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.

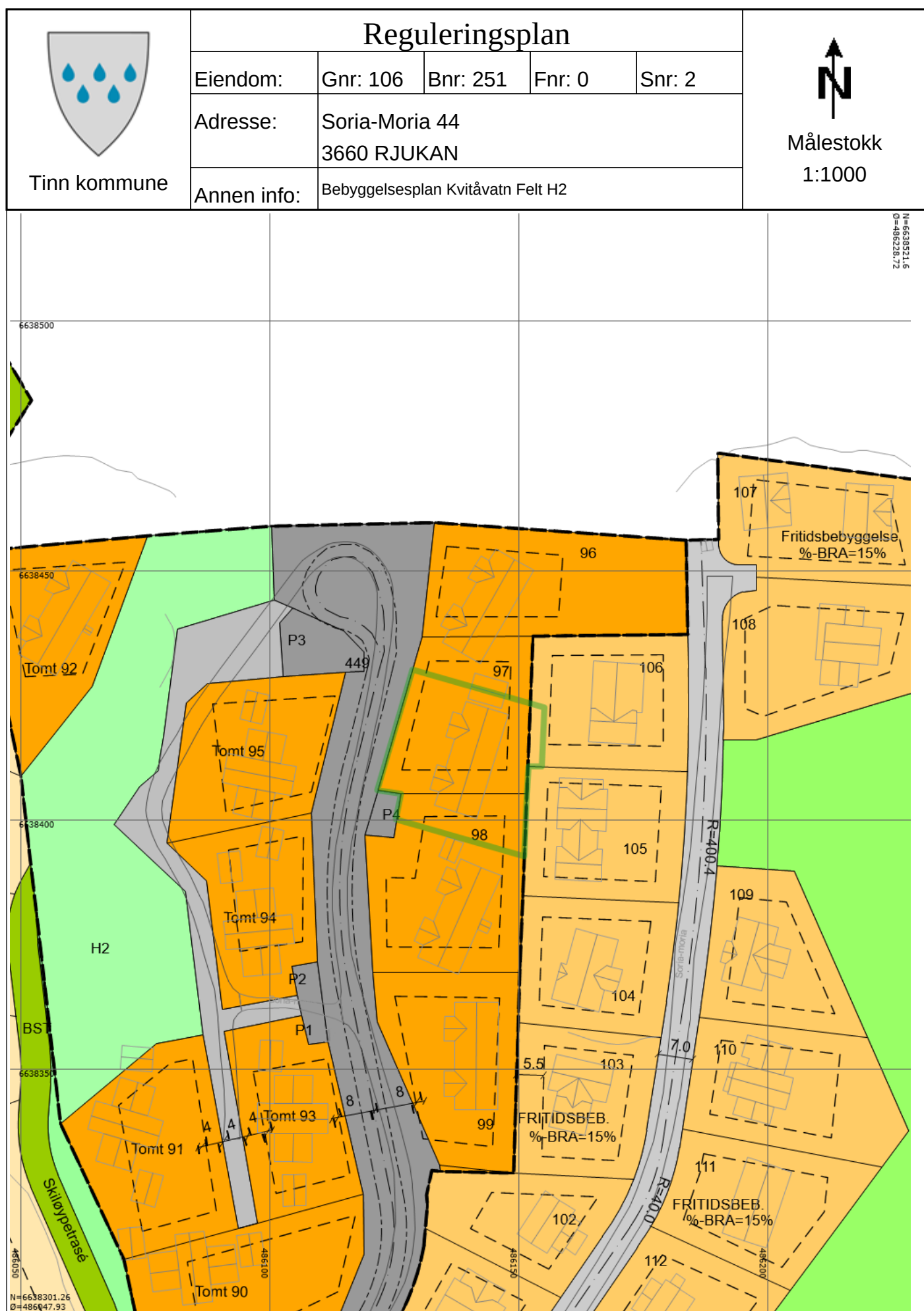
5.8 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følge terrengsnitt og illustrasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse og inngrep av vegetasjon, terreng og evt- forstøtningsmurer .

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.



Tegnforklaring

	RpOmråde		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Elv og bekk
	Gang- og sykkelveg		Veg		RpGrense
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje		Fritidsbebyggelse
	Kjøreveg		Gangveg		Parkeringsplass
	Skiløype		Fritidsbebyggelse		Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Skianlegg		Skiløypetrase		Veg
	Naturområde		Friluftsmål		Privatveg gatenavn_

Kommunedelplan Gausta - Rjukan

Bestemmelser og retningslinjer.

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

1. Byggeområder (§20-4 nr 1)

Bestemmelser

1.1 Plankrav

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

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

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

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

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

Retningslinjer

Planen skal redegjøre for

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

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

- Arkitektur

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

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

- Fjernvirkning

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

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

- Registreringskart

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

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

- Terreng

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

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

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

Vannressurslovens § 11.

- Energi

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

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

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

- Gjeldende planer

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

1.2 Krav om rekkefølge

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

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

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

Etappe 1:

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

Etappe 2:

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

Etappe 3:

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

1.3. Krav til byggeområdene

1.3.1 Senterområder

Bestemmelser

Utnytting:

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

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

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

Retningslinjer

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

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

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m² BRA.

Det skal opparbeides 1 bussoppstillingsplass pr. utbygd faktisk heiskapasitet 250 pers/time. Bussoppstillingsplasser skal opparbeides innenfor område O1.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

Senterområde S4

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

Bestemmelser S4:

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

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

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

Terrenginngrep skal i tillegg dokumenteres ved snittegninger.

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

Volumene kan bygges sammen der terrengforholdene er egnet.

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

Takvinkel skal være mellom 27° og 34°.

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

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

Retningslinjer S4:

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

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

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

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

1.3.2 Næringsområder

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m² BRA.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

1.3.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelser

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

For område H2 er maksimal TU=7%.

For område H3 er maksimal TU=5%.

For område H9 er maksimal TU=5%.

For område D3 er maksimal TU=7%.

For område D11 er maksimal TU=7%.

I områdene kan det tillates fritidsboliger med tilhørende anlegg.

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.4 Alpinområder (unntatt fra plankrav)

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

Fotomontasjer eller illustrasjoner som viser tiltakets fjernvirkning

Registeringskart som viser terreng og vegetasjon.

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

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

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For 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 friluftformål.

Retningslinjer

Flatehogst bør ikke forekomme.

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

3. Båndlagte områder (§20-4 nr 4)

Område A1 båndlegges for regulering til spesialområde naturvern.

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

Bestemmelser

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

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

Bestemmelser

Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan

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

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

Retningslinjer

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

6. Dispensasjoner

Retningslinjer

Kommunen vil ha en restriktiv holdning til dispensasjoner.

7. Kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

7.1 Gjeldende regulerings og bebyggelsesplaner

Vedtatte bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt på plankartet.

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

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



Tinn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	106	251	0	2	Soria-Moria 44, 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)	855.07m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
		Fritidsbebyggelse	817.87m ²
4026 3077	Kvitåvatn Øst H2 reguleringsendring (27.2.2013)	Fritidsbebyggelse	33.96m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
3073	Kvitåvatn Øst H2 (15.12.1987)
3080	H2 utvidelse nordvest (10.6.2020)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4026 3073	Bebyggelsesplan Kvitåvatn Felt H2 (15.12.1987)	Fritidsbebyggelse	817.87m ²

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

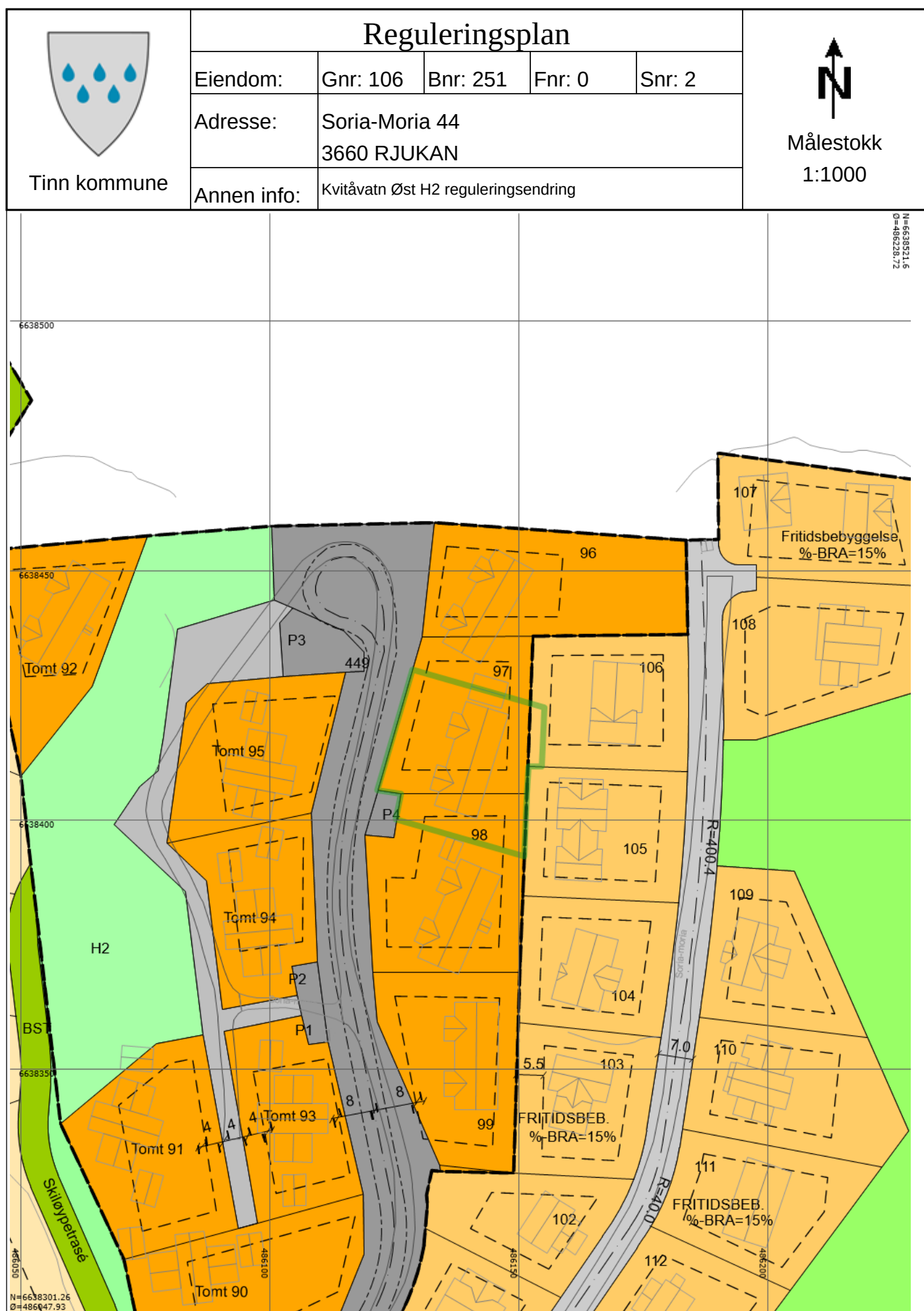
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	KpOmråde		KpOmråde		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Elv og bekk
	Gang- og sykkelveg		Veg		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Skitrekk - Nåværende		Hovedturveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Fritidsbebyggelse - Nåværende		Fritidsbebyggelse - Fremtidig		Park/turveg - Fremtidig
	Skiløype - Fremtidig		Privatveg gatenavn_		



Tegnforklaring

	RpOmråde		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Elv og bekk
	Gang- og sykkelveg		Veg		RpGrense
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje		Fritidsbebyggelse
	Kjøreveg		Gangveg		Parkeringsplass
	Skiløype		Fritidsbebyggelse		Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Skianlegg		Skiløypetrase		Veg
	Naturområde		Friluftsmål		Privatveg gatenavn_

DETALJPLAN

OMRÅDE H2 KVITÅVATN ØST – TOMTENE 100-113

BESTEMMELSER ENDRET 30.04.2013 – VEDTATT 03.05.2013

Områdene er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDE

Fritidsbebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

Kjøreveg

Annet vegareal – grønt

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

Friluftsmål.

Turveg

§1 BYGGEOMRÅDER

1.0 Fritidsbebyggelse

1.1 I området skal det bygges frittliggende fritidsbebyggelse.

% tomteutnyttelse (TU) pr. tomt = 15% for tomtene innenfor dette plankartet tomt 100-113

Areal beregnes slik det framgår av teknisk forskrift. Areal til parkering inngår ikke.

Bygningene må tilpasses terrenget. Det er ikke tillatt å bygge opp terreng for å unngå sokkel på tomter som naturlig krever sokkeletasje. Sokkel skal ha fasadekledning. Der det er fyllingshøyde på 1,5 m under fasade skal sokkeletasje som hovedregel benyttes.

Tomter med størrelse under 770 m² kan bebygges med fritidsbolig inntil 100 m² 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 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg

I området skal etableres privat veg med begrenset kjøring. Parkering skal foregå inne på tomtene.

I enden av privat veg skal det opparbeides snuplass.

§3 LANDBRUKSOMRÅDE

Det ligger slepeheis-trase innenfor området så fremt det ikke kommer i konflikt med slepetraseen. Det kan anlegges enkle turstier/løyper i landbruksområde. For staulsområdet i H3 vises det til kommunedelplan Gausta – Rjukan.

§4 ANDRE FORHOLD I DETALJPLANEN

4.1

Innenfor tomtene 103-106 skal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor tomtene 100-102 og tomtene 107-113 skal mønehøyde ikke overstige 6m.

Grunnmurshøyde bør ikke overstige 0,5 m, med max. høyde 1,0 m.

4.2 Ved terrassering eller behov for forstøtning, skal brukes lokal naturstein/blokker.

4.3 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 tomta.

4.4 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.

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

4.6 Gjerder, flaggstenger og portaler er ikke tillatt.

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

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

4.9 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.

Meldeplikt etter kulturminneloven:

Dersom det under arbeid med anlegget kommer til syne kulturminner, skal arbeidet straks stanses og regionetaten hos Telemark fylkeskommune varsles.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

Friluftformål

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

Regulert tomtgrense

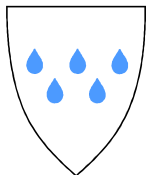
Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje



Detaljplan Kvitåvatn Øst H2-Tomt 100-113 Alt. 1 Med tilhørende reguleringsbestemmelser Tinn kommune			Arealplan-ID: 3073
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven			Forslagstiller: Ørnes Sameige
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Kommunestyret sitt vedtak			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra.....til			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 27.JAN-2012 - 11APR-2012			
Oppstartsmøte 3.1-12			
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		TEGNNR.	DATO
SØNDERGAARD			SIGN.
RICKFELT AS			
SIVILARKITEKTER MNAL			
NOTODDEN			
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av			Dato
			Plussstet
			15. april 2013



SAKSFRAMLEGG

Endring av reguleringsplan H2 i kommunedelplan Gausta - Rjukan

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Samfunns- og miljøutvalget	44/12	26.09.2012

Rådmannens innstilling:

Reguleringsplan for del av H2 med bestemmelser datert 29. juni 2012 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan og bygningslovens § 12-10.

Kommunen har tidligere vurdert økt utnyttingsgrad og avslått søknad om dette.

Journalposter i saken:

1	U	10.01.2012	Møtereferat - Endring av reguleringsplan H2 og H10 i kommunedelplan Gausta - Rjukan	Søndergaard Rickfelt AS
2	I	10.04.2012	Telemark Fylkeskommune - Kopi av svar på varsel om igangsetting med mindre endring av reguleringsplan	Telemark Fylkeskommune
3	I	16.04.2012	Dalan advokatfirma DA - Merknad	Dalan advokatfirma DA
4	I	16.04.2012	Fylkesmannen i Telemark - Merknad	Fylkesmannen i Telemark
5	I	02.07.2012	Kvitåvatn Øst H2- Tomt 100-113 - reguleringsendring	Søndergaard Rickfelt as
6	U	25.07.2012	Kvitåvatn Øst H2- Tomt 100-113 - reguleringsendring	Søndergaard Rickfelt AS
9	I	05.07.2012	Kvitåvatn Øst H2 Tomt 100-113 - Endring av reguleringsplan	Søndergaard Rickfelt AS
10	S	07.09.2012	Endring av reguleringsplan H2 i kommunedelplan Gausta - Rjukan	

Vedlegg:

- 1 Kvitåvatn Øst H2 Tomt 100-113 - Endring av reguleringsplan
- 2 Telemark Fylkeskommune - kopi av svar
- 3 Kopi av merknader og møtereferat
- 4 Kvitåvatn Øst H2 tomt 100 -113

Innledning:

Tiltakshaver Ørnes sameie har fått utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan del av H2 i kommunedelplan Gausta - Rjukan.

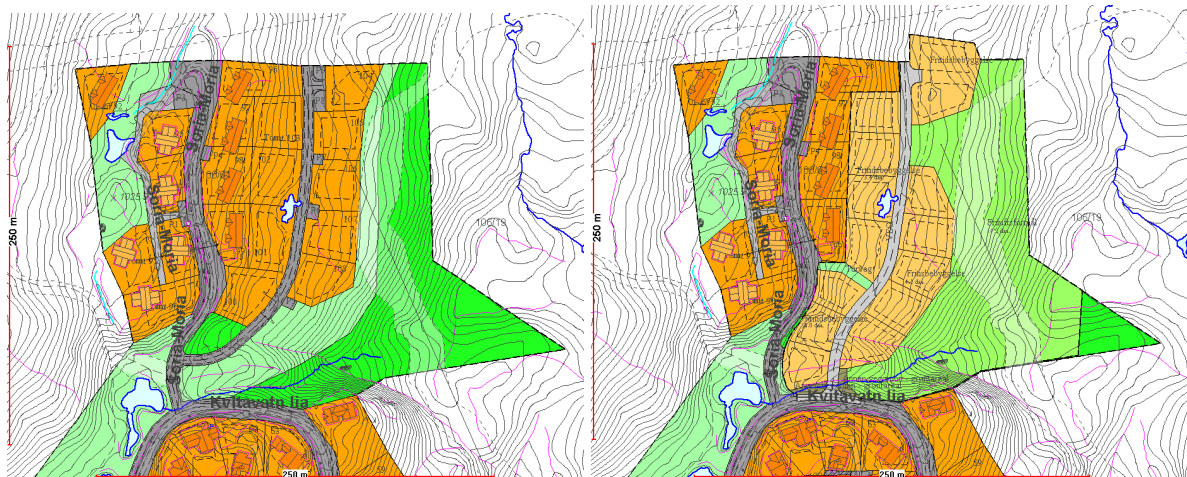
Planen er utarbeidet av Søndergaard Rickfelt AS.

Bakgrunn for reguleringsforslaget

Tiltakshaver ønsker å få endret reguleringsplan for ubebygd del av område H2 i kommunedelplan Gausta - Rjukan. Området er allerede regulert for fritidsbebyggelse og er vist som område for fritidsbebyggelse og alpinformål i kommunedelplanen.

I søknad beskrives og vurderes endringene fra Søndergaard Rickfelt AS:

Foruten fortetting med 5 nye tomter, søkes det endring av utnyttingsgrad fra 13 til 15 %.



Gjeldende plan

Nytt planforslag

Vurdering:

Beskrivelsen av planforslaget er vedlagt saken. Denne redegjør for endringsforslagene.

Kommunen må ta stilling til om endringen er i samsvar med mål og intensjoner i overordnet plan.

Samfunnsutvalget har tidligere behandlet søknad om endring av utnyttingsgrad for hele område H2, og avslått dette.

Spørsmålet som særlig bør vurderes er om endringene påvirker estetiske og landskapsmessige kvaliteter negativt.

Øvre del av H2 er tidligere bygd ut med dispensasjon fra bestemmelse om utnyttingsgrad.

Beskrivelsen av planforslaget fra Søndergaard Rickfelt AS redegjør på en god måte for innholdet i planforslaget, og planprosessen. Naboer vest for området som søkes endret ønsker å beholde skiløypetrase der løype har blitt kjørt opp fram til nå, og er kritiske til fortettingen. Merknadene er kommentert i søknaden.

Overordnede vurderinger av saken er gjort i kommunedelplan. Planavdelingen kan ikke se at det er behov for tilleggsutredninger for naturmangfold eller landskap.

Det bør imidlertid utarbeides terrengsnitt med bebyggelse inntegnet som grunnlag for sluttbehandling av planen. Terrenginngrep for tomtene og adkomstveien lengst sør bør vurderes nøye, sammen med spørsmål om å sikre en gjennomgående grønn korridor.

Konklusjon:

Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn, da det er innenfor rammene som angis i kommunedelplanen. Søknad om økt utnyttingsgrad for hele H2-området er behandlet og avslått tidligere.

Saksprotokoll i Samfunns- og miljøutvalget - 26.09.2012

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Reguleringsplan for del av H2 med bestemmelser datert 29. juni 2012 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan og bygningslovens § 12-10.

Kommunen har tidligere vurdert økt utnyttingsgrad og avslått søknad om dette.

Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/106/251/0/2

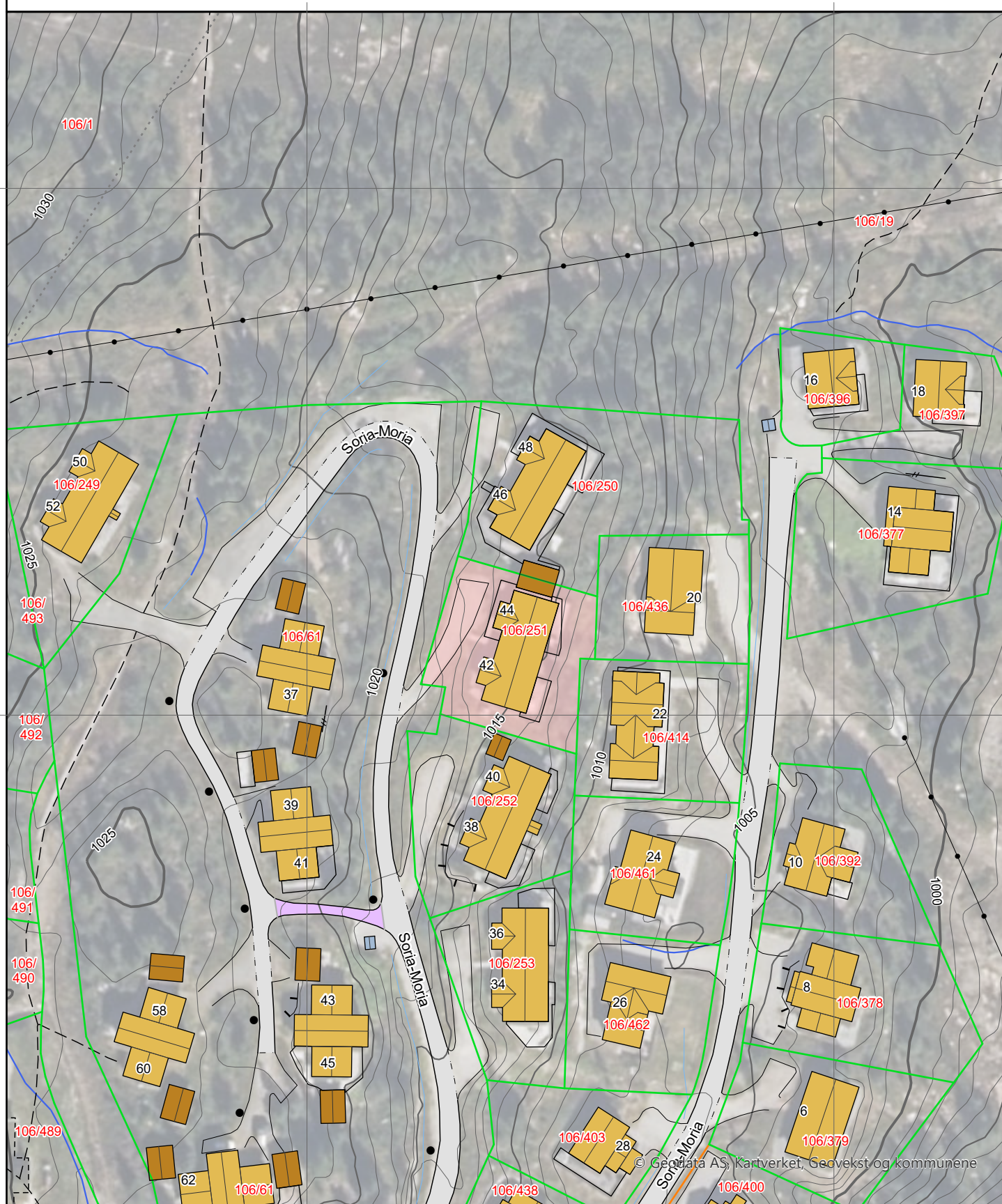
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — 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 |



Målestokk 1:1000

Dato: 3.7.2026



0 25 50 m

Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/106/251/0/2

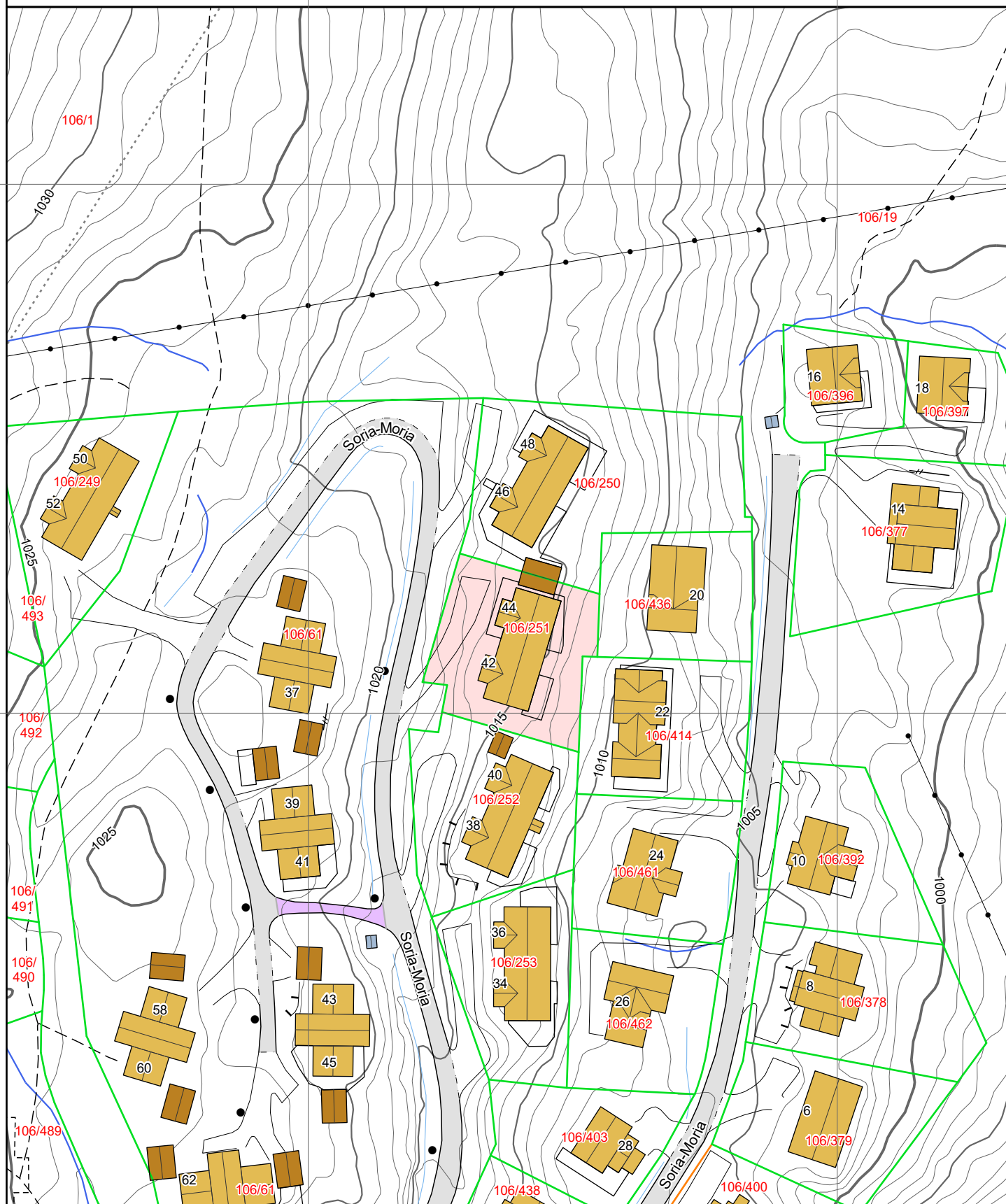
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — 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 |



Målestokk 1:1000

Dato: 3.7.2026



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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601625325
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864963552	TINN KOMMUNE	Postboks 14, 3661 RJUKAN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989059610	SORIA MORIA FERIE BORETTSLAG		c/o Oddvar Kristoffersen, Vesterøyveien 15C, 3235 SANDEFJORD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0826	106	251

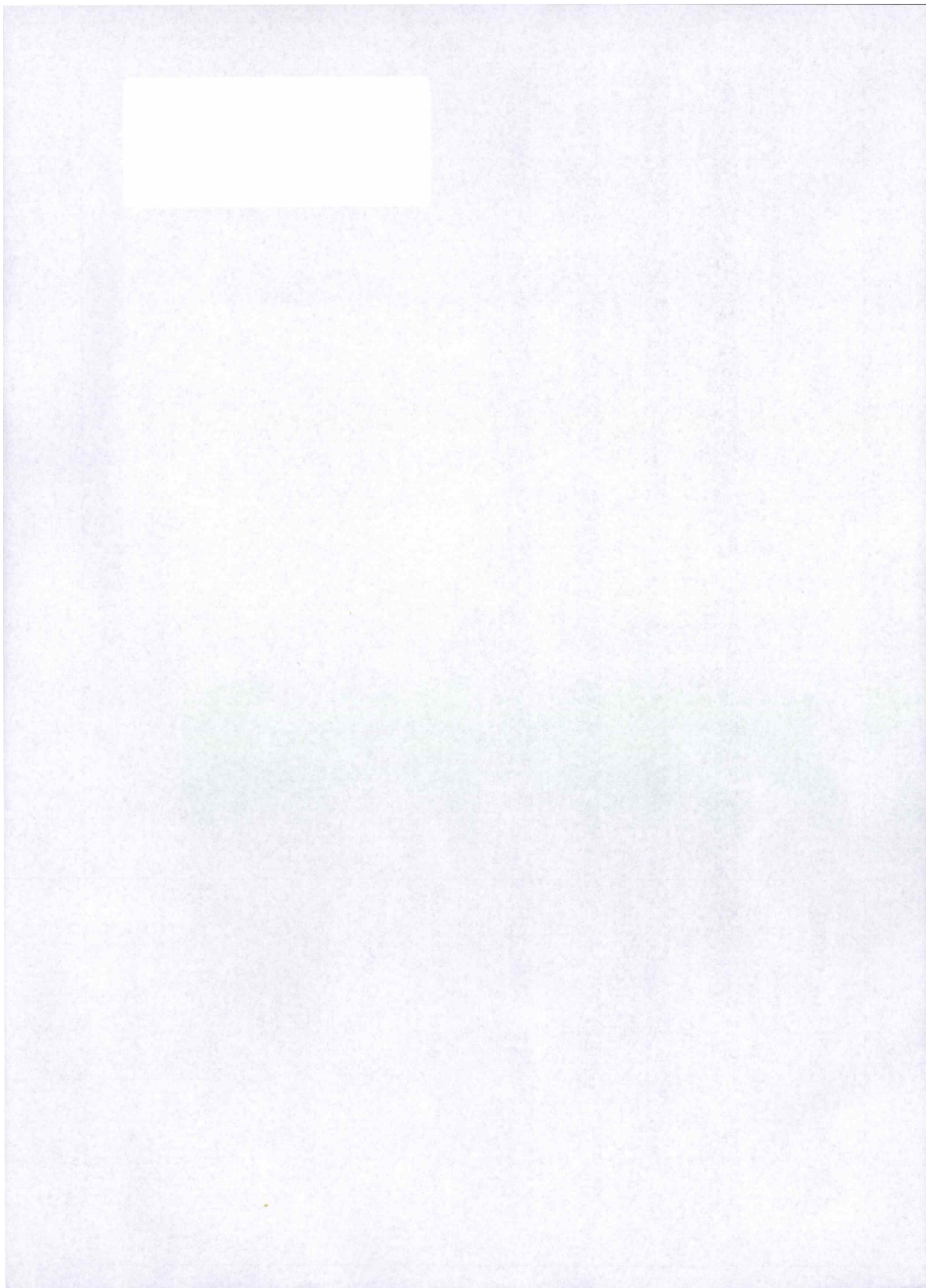
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0826	106	251	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
0826	106	251	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 750970 Tinglyst: 05.09.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Returneres eller tinglysing til



14/2543
**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Kommunenr	Kommunens navn				
0826	Tinn	106	251		

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel ³⁾
Fodselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
989059610	Soria Moria jernborettslag	1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	1		13				25				37			49
2	B	1		14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:				2	= nevner:				2						

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortlopende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Oslo, 24 juni 2014

Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)

Bent Wessel Eide
 BENT WESSEL EIDE

Oddvar Kristoffersen
 ODDVAR KRISTOFFERSEN

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sied, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☒ Tillatelsen er innlagt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
106	251		1-2	Tinn kommune

Dato | Stempel og underskrift

21/8-14

 TINN KOMMUNE
Eli Mari Haland

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskjema.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrok med hele tall i teller og nevner.
- Satt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett innlagt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskjema.

Referat fra Ordinær Generalforsamling i Soria Moria Ferieborettslag 2013.

1 Konstituering.

- **Valg av møteleder.**

Oddvar Kristoffersen ble valt til møteleder.

- **Opptak av navnefortegnelse.**

Oddvar Kristoffersen, Jean Linnae, Rune Allerød, Erik Huseby, Hans Jørgen Johnsrud, Tore Løveid, Bent Wessel Eide, Geir P. Rosenlund.

- **Valg av referent.**

Geir P. Rosenlund ble valgt til referent.

- **En eller to til å skrive under protokollen.**

Møteleder og referent ble valgt til å underskrive protokollen.

- **Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.**

Det ble vedtatt at møtet var lovlig innkalt.

2 Årsberetning og regnskap for 2013.

- **Årsberetning 2013.**

Årsberetningen ble godkjent.

- **Regnskap 2013.**

Regnskapet ble godkjent.

- **Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.**

Beslutningen ble godkjent

3 Godtgjørelser.

- **Styret.**

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2013.

- **Revisor**

Revisjon er honorert i henhold til mottatte fakturaer. I og med at avtalen med OBOS er avsluttet, er det opprettet avtale om regnskapsføring med Rolf Hobæk, Sandefjord. Revisjon er avtalt med Hem, Langemyhr, Olsen AS, Sandefjord.

4 Saker fra styret.

- **Oppløsning av borettslaget**

Det ble lagt frem et forslag fra styret om å oppløse og avvikle borettslaget etter borettslagsloven kapittel 11, og etablere aktiviteten i sameieform.

Forslaget er begrunnet i at sameieformen anses mer riktig i forhold til attraktivitet utad og enklere administrasjon. Bent Wessel redegjorde for saksgangen. Det ble besluttet at Bent videreførte overgangen.

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å oppløse og avvikle borettslaget.

- **Valg av avviklingsstyret.**

I samsvar med beslutningen om oppløsning av borettslaget, ble det lagt frem forslag til valg av avviklingsstyre for selskapet.

- o Oddvar Kristoffersen (Styreleder)
- o Geir Petter Rosenlund (Styremedlem)
- o Bent Wessel Eide (Styremedlem)

Det foreslåtte avviklingsstyret ble enstemmig valgt.

- **Fastsettelse av felleskostnader.**

Det ble besluttet å opprettholde dagens felleskostnader første halvår. Felleskostnadene vurderes deretter.

- **Terrasser og tomtegrenser hytte 1 - 8.**

Konflikt vedrørende terrasser / tomtegrenser mellom SMF / Ørnes er nå tilsynelatende avsluttet. Andel 1 og 2 foretar riving / ombygging.

- **Innkjøring / brøyting hytte 9 / 10.**

Siste kapittel er innledet; avtale mellom brøyteansvarlig og løypelegger må opprettes og tinglyses før saken kan avsluttes.

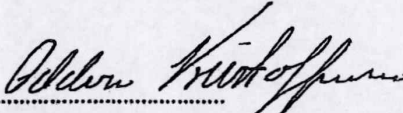
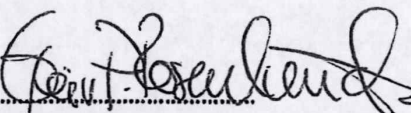
- **Pumpestasjon for hytte 1 – 8 / tilkobling til nytt avløpssystem.**

Styret avventer utspill vedrørende krav / kostnader fra utbygger.

- **Eventuelt**

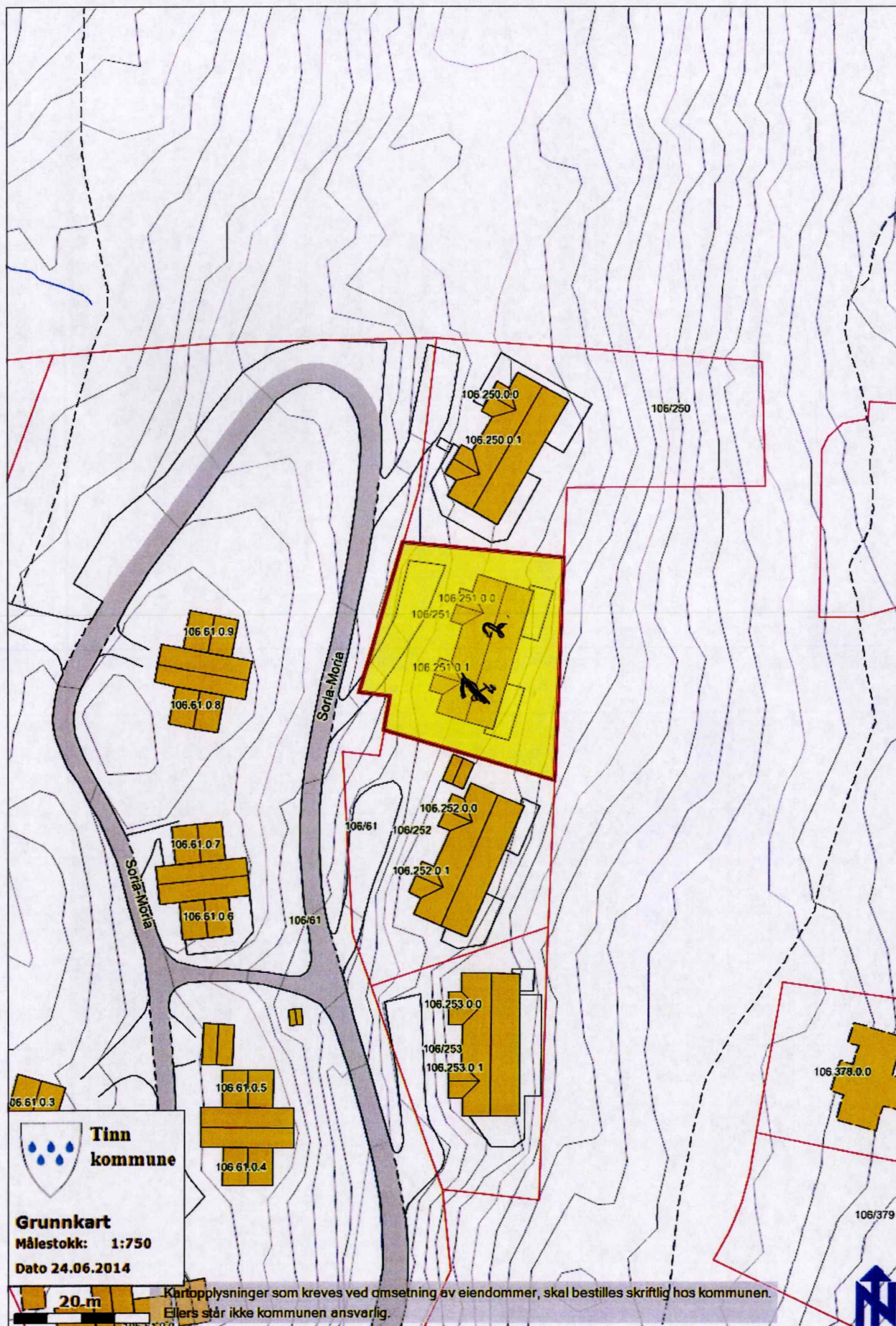
Ingen saker under eventuelt

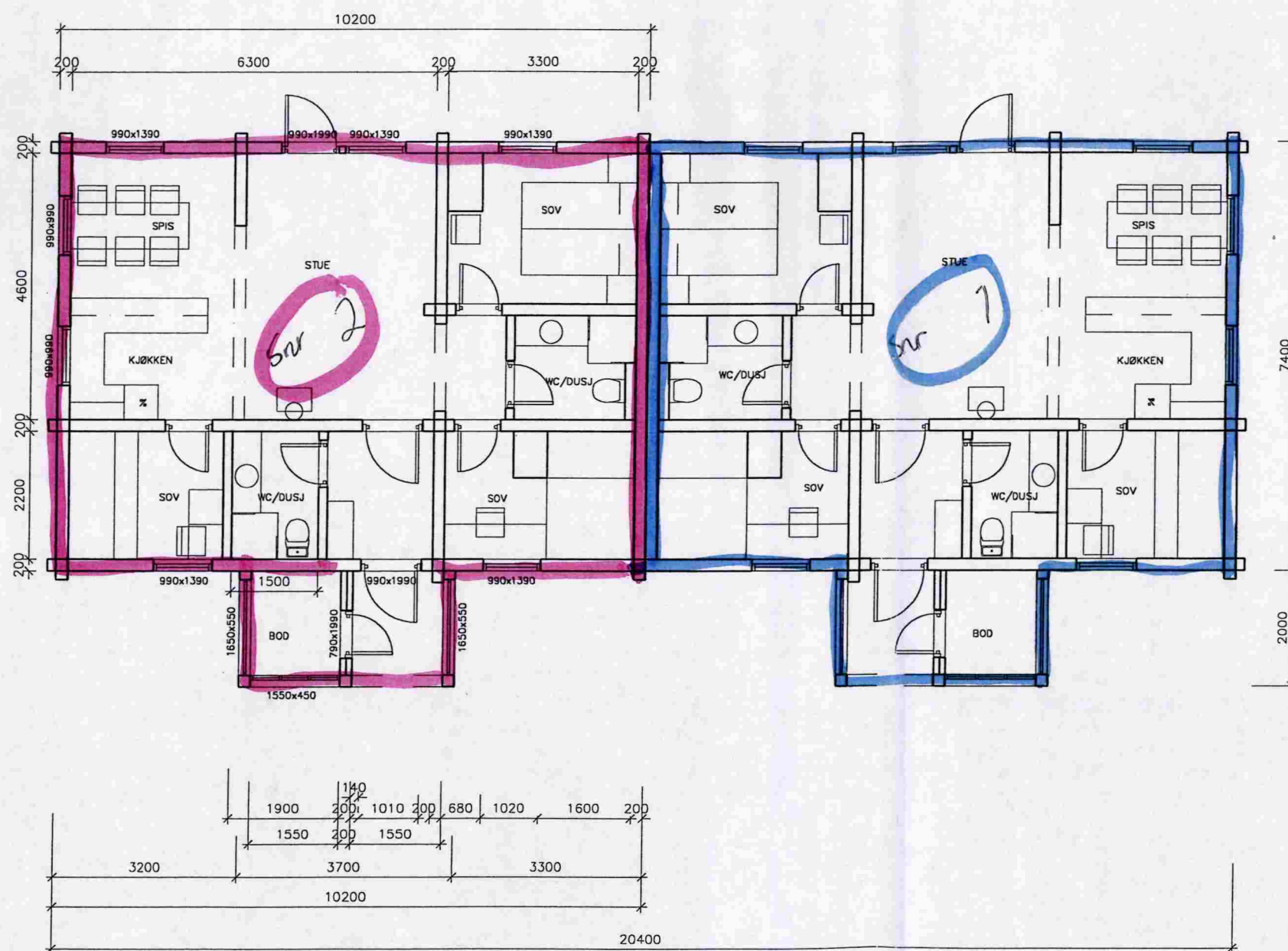
Gaustablikk, 17. april 2014.


.....
Oddvar Kristoffersen
.....
Geir Petter Rosenlund

24.6.2014

GIS/LINE Weblnnsyn - Kartutskrift





Tegn.nr. **A100** Rev. -
Tittel **PLANTEGNING**

Vedlegg E-5

Rev. Ktr. NN Sign. NN Dato 00.00.00

SØK

A	HILLE MELBYE Arkitekter AS: 23327200 / 23327299
I	-
BL	-
B	-
E	-
V	-

SORIA MORIA

HILLE MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99
firmapost@hilmel.no

PLANTEGNING

Kontr. Fil: F:\kontor internt\ny logo\TITTELFELT-2

Tegn. HTM/JH Mål 1:100 Dato 10.02.05

Saksnr. Tegn.nr. Rev.

3533 **A100** -



Adresse

Soria-Moria 44, 3660 RJUKAN

Dato for energimerking

24.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-323719

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

21375772

Gårdsnummer

106

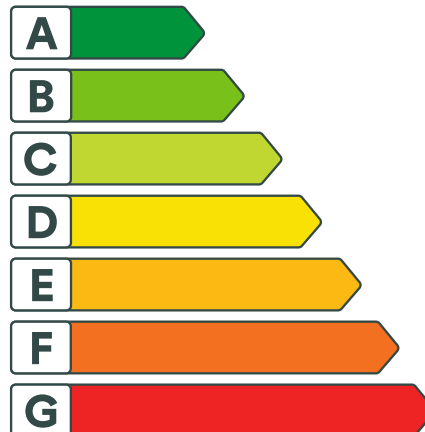
Bruksnummer

251

Seksjonsnummer

2

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

2006

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

181,74 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

193,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 901 kWh



Soria-Moria 44, 3660 RJUKAN



Detaljering

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



Soria-Moria 44, 3660 RJUKAN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad 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>

Soria-Moria 44

Høyde over havet

1016 m



Offentlig transport

🚗 Dalelia 14 min 🚗
Linje 185, 209 12.6 km

🚗 Mår 15 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

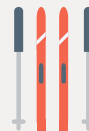
🚗 Kvitåvatn Fjellstoge 18 min 🚶

🚗 Gausta Skisenter 18 min 🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 65 m
- 28 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell 3 min 🚗

Gaustabanen 9 min 🚗

Rjukanbadet 20 min 🚗

Sport

⚽ Dale-bakhus - fotballbane 16 min 🚗
Fotball 13.5 km

⚽ Aktivitetsområde svadde 16 min 🚗
Fotball 13.8 km

🏊 Rjukanbadet/Trimrom 20 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Rjukan 17 min 🚗
PostNord, søndagsåpent 14.8 km

Kiwi Rjukan Sentrum 22 min 🚗
Søndagsåpent 17.7 km

Varer/Tjenester

🏪 Handelshuset Rjukan 21 min 🚗

