3652 Hovin i Telemark (kommunenr: 4026, gnr: 164, bnr: 19)



PROPR.NO

Selger
Adrian Simensen
98490133

Prisantydning
950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4026 Gnr. 164 Bnr. 19

Velholdt og attraktiv 4-roms hytte, nær turterreng. Innlagt strøm. Bilvei frem. Idyllisk beliggenhet!

PRISANTYDNING
kr 950 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
59kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
7kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 000kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1978









Innglasset balkong





Stue



Stue



Stue



Gang



Stue



Soverom 1 med dobbeltseng og god plass til oppbevaring under seng



Kjøkken med heltre kjøkkenfronter og benkeplate



Soverom 3

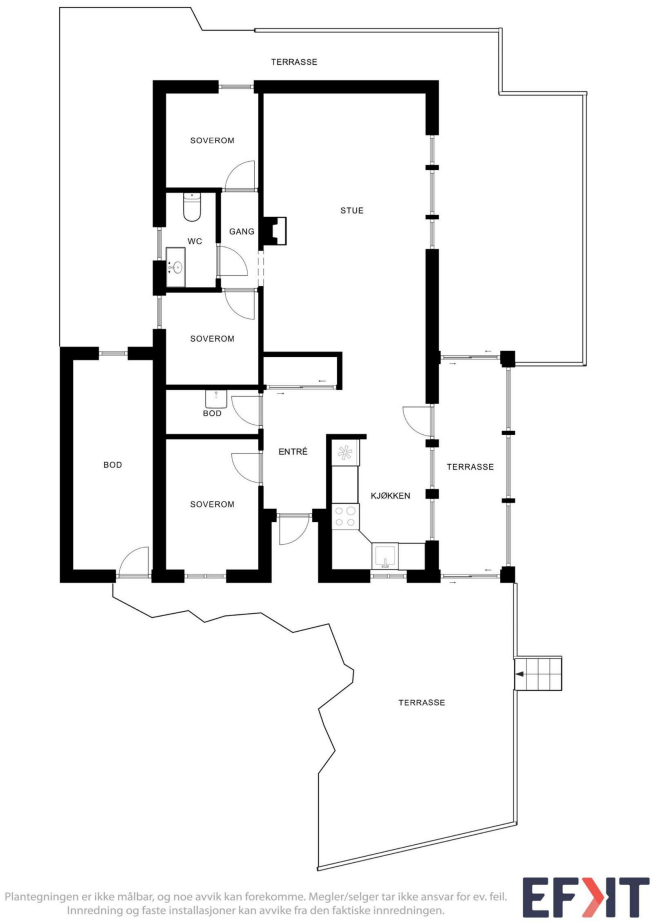


Elektrisk pumpe til håndvask og snurredo



Soverom 2 med familiekøye





Plantegning



Gammelt vindu på bod er byttet ut med nytt, etter at taksten ble laget.

Om boligen

Drømmehytte med fantastisk utsikt mot Blefjell! Bilvei helt frem og gode solforhold. Hytta har 3 soverom, nytt tak, og egen brønn med pumpe. Stille og rolig hytteområde med kort vei til Gjuvhovd, Sandviken camping og matbutikk. Flotte turområder og nærhet til skiløyper. Hytta selges ferdig møblert, og klart til bruk. – ta kontakt for visning!

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
23 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

40 740 kr (Omkostninger totalt)

---

990 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og

private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport - NS 3600

Vatnali hyttefelt, tomt nr.17

3652 Hovin I Telemark

Gnr: **164** Bnr: **19**



Bygningssakkyndig
Nils Gjelstad

Rapport kode: *402200*
Opprettet: *15.06.2025*
Utskrift: *07.08.2025*

EIENDOMSTAKSERING
Ing. NILS GJELSTAD - MNITO

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Nils Gjelstad

Bygningsansvarlig



Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad.
Han er utdannet ved Forikringsakademiet, og er ingeniør og driftsøkonom, utdannet takstingeniør. I tillegg har Gjelstad svennebrev som tømrer.
Nils Gjelstad har 20 års erfaring innenfor entreprenørbransjen og 10 år på byggherre siden i tillegg drevet med taksering siden 1989.
Har godkjennelse innenfor Verditaksering, tilstandsrapport NS3424, NS3600, skade og skjønn,
byggelånskontroll, bygg og prosjektleder rolle.
Erfaring innenfor byggforvaltning og vedlikehold av bygningsmassen. Har jobbet som
byggesaksbehandler i 17 år og tar oppdrag med byggesøknader og samt søkerfunksjon. Godkjent som våtromsbedrift.
Har gått på brannskolen og bestått eksamen og jobbet som overordnet vakt og stedfortreder for
brannsjef i Tinn Brannvesen.

Godkjenningsmerker / logoer

NITO

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

EIENDOMSTAKSERING
Ing. NILS GJELSTAD - MNITO

Premisser og forutsetninger

Premisser

En uavhengig takstingeniør skal på eget grunnlag vurdere objektet (boligen, tilleggs bygg, leilighet, osv.) etter gjeldende standard NS 3600:2018, byggeforskriften på oppførings tidspunktet, opp mot dagens krav/ byggeforskrift TEK 17. Sammen med eiers/rekvirents sine opplysninger, observasjoner og resultater ved prøvetaking på befaringsdagen. Med bakgrunn i dette skal det settes en tilstandsgrad (TG) fra 0 til 3.
Eier/selger må lese rapporten, og melde ifra om feil, manglende, eller ukorrekte opplysninger.
Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier eller som er skjult på befaringsdagen.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/ fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Rapporten kan omhandle noen bygningsdeler som er boligbyggelaget sitt ansvarsområde. Det kan være gitt bemerkninger på disse områdene for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i borettslagets/sameiets økonomi.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag/estimat basert på bygningsdelens standard, kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik, og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak, som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, markedspris på materialer og tjenesteyter.
Arealene er målt med lasermåler fra LEICA Disto D 810 touch.
Ved horisontale og vertikale mål på baderommet og etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen PLS 180
Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 2, samt vurdering av sansbare inntrykk.
Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.
Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befarings-dato, men kan fornyes etter avtale, og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
15 stk

Yttervegg
Konstruksjon
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag
- Beslag

Bad
- Overflater - Himling

Toalett (ikke våtrom)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater
- Innvendige dører

Kjøkken
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

TG 2
19 stk

Grunnmur og fundamenter
- Fundamenter

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Krypkjeller
- Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Bad
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)
Ventilasjon
Innvendige overflater
Overflater
Kjøkken
Overflater - Gulv
Innredning
Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller
Radon
Radon
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3
4 stk

Bad

Overflater - Gulv	150 000,-
Overflater - Vegger	100 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	50 000,-
Ventilasjon	15 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**315 000,-**

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Adrian Simensen	**Rekvirert dato:**	13.06.2025

Besiktigelse

Til stede:	Adrian Simensen Nils Gjelstad	**Besiktigelsesdato:**	16.07.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Vatnali hyttefelt, tomt nr.17, 3652 Hovin I Telemark **Kommunnr:** **Kommune:** Tinn

Gnr	Bnr
164	19

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Adrian Simensen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Meldin		
Godkjent om utvidelse av hytte	28.08.2004	Utvidelse av hytte som omfatter boder samt overbygd terrasse.
Tinn Enerig AS	02.10.2019	Kontroll av el.anlegg.
Tinn Ener		
Tinn Energi AS	25.11.2019	Bekreftelse på at feil påpekt i brev datert 02.10.2019 er utbedret.
Tinn Ener		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 000
Areal innhentet fra: Skylddelingsforretning

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880

Tomtebeskrivelse

Tomta består av noe naturtomt og noe opparbeidet nærmest bygningskroppen. Ingen bil adkomst inn til hytte, parkering ca.15m fra hytte. Hytta har ikke innlagt vann. Hytta står på en skrånede tomt hvor det er synlig fjell i dagen bak hytta. På framsiden av hytta skråner terreng fra hyttevegg og ned mot adkomstvegg. Sti fra adkomstveg til hytte er noe bratt, og det ligger ingen hytter rett bak, men foran og på siden noe lavere i terrenget og derfor lite innsyn på hytta.

Andre opplysninger

Eiendommen er en eiendomstomt som ikke er oppmålt, men skyldelingsforretning er tinglyst 10.09.1974 og angir 1.000m2 som areal. Hytta har eget vannkilde, borhull foran trapp opp til terrasse/inngang. Fjellab har foretatt undersøkelse av vann; analyserapport 2008-262-1 og måling er foretatt fra drikkevannsforskriften av 04.12.2001 nr.1372 Heterotoft overstiger veiledende verdi. Slike mikroorganismer har begrenset hygienisk betydning i vann, men kan blant annet betraktes som et mål for vannets innhold av organisk stoff. I nye borebrønner kan det ofte være forhøyede heterotroft kimtall.

Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår

1978



Terrasse foran inngnagsparti til hytta.



Terrasse på baksiden av hytte med trapp opp til utedo.



Utsikt fra terrasse foran inngang.

Utedo

Byggeår

1970



Utedo



Utedo

Kommentar til bygning

Bygget står på stedlig masser av jord og stein, ingen grunnundersøkelse er foretatt. Betongmurer med luke hvor avføring havner.
Vegger av bindingsverk med utvendig tømmermannskledning og panel innvendig.
Pultak med sperrer, taktro og papptekking fra byggeår ; bør sjekkes og det må forventes utskifting de nærmeste årene.
Bygget har innvendig sittebenk med luke ned til avføringskammer.
INNVENDIG:
Himling/tak: Malt Møllerstuepanel.
Vegger: Malt Møllerstuepanel.
Gulv: Lakkert tregulv.
Ytterdør:Panelt trefyllingsdør uten tetningslister.
Vindu: Trevindu med enkelt glass.
Trapp som adkomst har rekkverk en side hvor kravet er at det skal være rekkverk på begge sider.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
1.etg.	72	59	13

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.	Entre/kjøkken/, bad, stue, soverom 1-2-3, gang, WC.	Bod, innglasset balkong

Utedo

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
1.etg.	1		1

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.		Utedo

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
Hytte	72	59	13
Utedo	1		1
Sum:	73	59	14

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.
Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.
Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede vurdere dette på denne boligen.
Merk spesielt at rom kan være ett P-rom selv om det ikke er godkjent for varig opphold. Innglasset balkong med spotter i himling er vurdert som S-rom ettersom rommet er uisolert og vil ikke kunne brukes på vinteren uten å bruke forholdsvis store kostnader for oppvarming når ute temperaturen er lav. Hagestue og bod har skråtak med redusert høyde ved yttervegg. Forrige eier opplyser at bod er isolert

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.	59	6	7	75
Sum BRA:	**72**			

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etg.	**BRA-i:** Entre/kjøkken/stue, bad, soverom 1-2-3, gang, WC, vinterhage. **BRA-e:** Bod **TBA:** Terrasse ved inngang, ved siden av innglasset verande, på endevegg samt på baksiden av hytta

Utedo

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1.etg.	1
Sum BRA:	**1**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etg.	**BRA-e:** Utedo

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hva er bruksareal?Hva er måleverdig areal? Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.
BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig.
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.
Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.
Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling. Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen.
Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.
Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.
Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk..

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

I hovedsak naturtomt. Hytta står på en blanding av fjell og løs masser av type silt i grunnen. Det er ikke foretatt
grunnundersøkelser. Det ble registrert oppløsning av betong i ytterkant betongpilarer som indikerer fuktighet eller
redusert kvalitet på sement/betong. Det ble registrert opptrekking av vann på eternittkanaler(asbest) fylt med betong. Terreng/fjellet faller mot bygning mot bygningen på baksiden av bygningskroppen.
Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren, løsningen her tilfredsstiller ikke TEK
TILTAK: Arrondere terrenget slik at terreng har fall vekk fra bygning med inntil 3m avstand hvor det er løsmasser og eventuelt etablere avskjærende dreneringsledning ved pilarer på baksiden av hytte

TG 2

Fundamenter

Betongpilarer/eternittkanaler/pappforskaling/trepilarer som står på blanding av fjell og jordmasser uten isolasjon som beskyttelse mot frost/tele. Det ble registrert at betong i ytterkant støpte pilarer har gått delvis i oppløsning som indikerer fuktig miljø, samt redusert kvalitet på betong/sement. Det ble registrert fukt opptak i pilarer av eternittkanaler(asbest) som er fylt med betong

Årsak / Konsekvens:

Noen pilarer er ut av lodd(inntil 25mm målt på 60 cm vater og det er kanskje årsak til setning i etasjeskille innvendig) og har derfor redusert funksjon og eier opplyser at han tidligere har byttet noen pilarer samt montert inn drager i lange spennvidder på bjelkelag. Endrede naturforhold ettersom det i det senere år så kommer kulda før snøen har resultert i telehevinger og at det som var "vanlig" fundamentering på byggeår ikke fungerer like bra i disse tider.

Anbefalt tiltak:

Fundamenter/pilarer må genrelt gås over og eventuelt byttes ut og jekke opp hytta. Det er påvist avvik og det
må påregnes kostnader og tiltak for å lukke de avvik som er nevnt over her, men det er ikke umiddelbart behov for utbedringer hvis man kan leve med skjevheter.

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880

Bilder



Bilde viser "betongkae" under betongplilar direkte på terreng uten isolasjon som beskyttelse mot telehiv.



Betongpilar med etrnittkanal som forsklaing.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Uklart hvordan drenering rundt grunnmur er utført. Drenering er vanligvis eventuelt nedgravd i terreng og ikke tilgjengelig for inspeksjon og kan følgelig ikke beskrives på tilstandsnivå. På baksiden av hytte ligger fjellet i dagen og det er derfor ingen drenering som fører vekk fra bygning.

Årsak / Konsekvens:

Eier opplyser at noe av den dårlige massen er transportert ut og det er lagt inn noe drensledninger samt vann fra taknedløp er ført ut av byggegrube. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (TG2) hvis drenering på endevegger av hytte.

Anbefalt tiltak:

Normal byggemåte. TGiU = ingen kontrollmulighet. Eventuelt dreneringen er blitt 55 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Hytta antas å være oppført i bindingsverk 48x98mm Hytta antas isolert med 100mm isolasjon. Hvis vindsperre antas det være forhudningspapp. NB! Vanskelig å registrere tilstand på bindingsverk som er bygd inn.

TG 2

Kledning

Tømmermanns kledning. Det ble registrert råte i bunn kledning ved nedløpsrør på syd fasade.

Årsak / Konsekvens:

Tømmermanns kledning på sydvegg er sprukket og råte registrert, kledning på de andre veggen har ikke så store vær påkjenninger. Kledning på baksiden av hytte er avsluttet tett ned til terreng og kan derfor være utsatt for fuktighet og eventuelt råte på sikt.

Anbefalt tiltak:

Fungerer som tiltenkt men merk at isolasjonsverdier mv som ikke er etter dagens standard. Værslitasjer og behov for overflatebehandling. TILTAK; det er påvist avvik og det må påregnes kostnader og tiltak for å lukke de avvik som er nevnt over her, men det er ikke umiddelbart behov for utbedringer. Vurdere å bytte kledning på sydvegg på sikt.

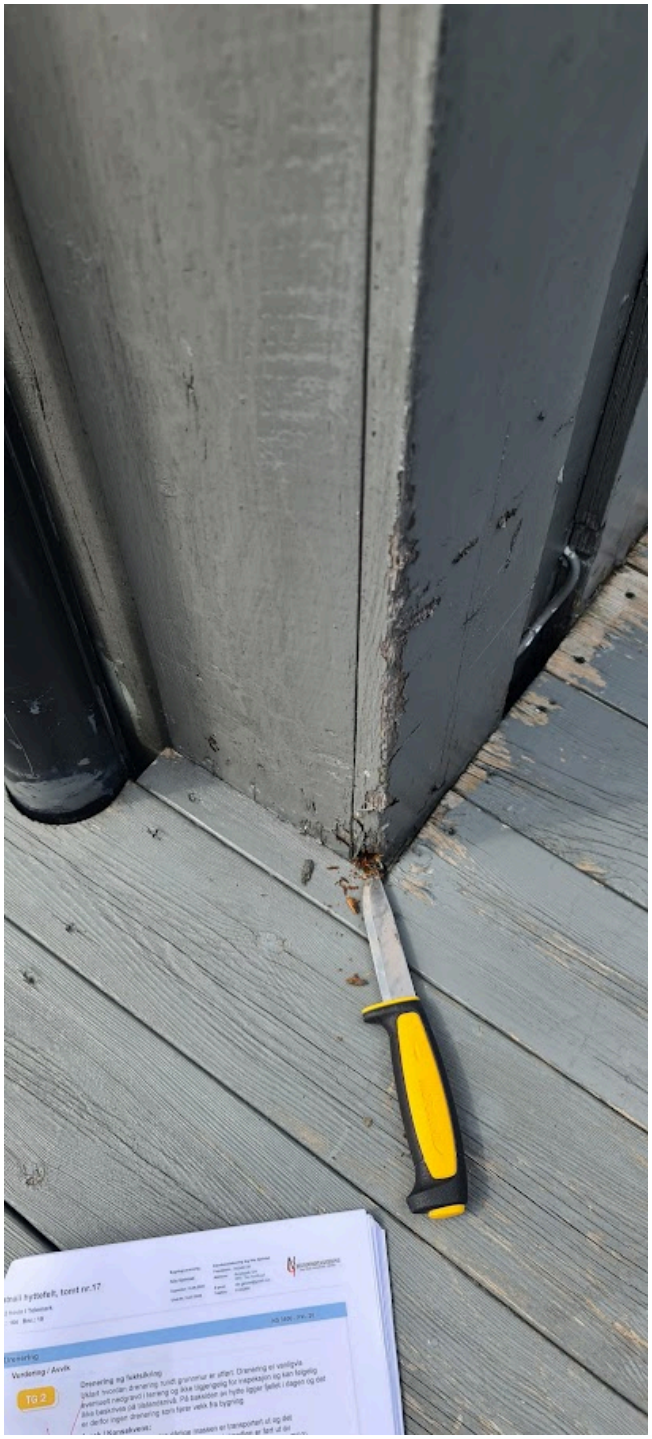
Levetider

Normal tid for utskifting av trekledning er 40-60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bilder



Bilde viser fjell/terreng direkte inn på ytterkledning. I vinterhalvåret vil det kunne fylles opp med snø.



Bilde viser råte i bunn kledning ved terrassegulv.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vindu i WC er isolerglass fra 2007 med løse sprosser, vinduer i stue med isolerglass fra 1992 med løse sprosser,
vinduer i kjøkken med isolerglass og løse sprosser fra 2005, vinduer i soverom 1-2-3 med løse sprosser fra 2007, vindu i bod med inner-og ytterrammer med enkelt glass; Eldre vindu i bod dårlig kitting av glass samt fuktangrep på sålebenk under vindu samt manglende vannbrett over vindu.
Ytterdør med tetningslister. Terrassedør med isolerglass og løse sprosser fra 2005. Glassdører med enkelt glassi hver ende av hagestue.

Årsak / Konsekvens:

Det må forventes utskifting av de eldste vinduene de nærmeste årene.
Ytterdør med tetningslister har seget på hengsler og tar i terskel.

Anbefalt tiltak:

Vurdere tiltak på vindu i bod; nytt vindu eller foreta utbedring av valgt løsning samt skraping og maling.

Levetider

Isolerglass har forventet levetid fra 30 til 50 år, men sterke klima påkjenninger vil redusere livslengden.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Bilder



Eldre vindu i bod dårlig kitting av glass samt fuktangrep på sålebenk under vindu samt manglende vannbrett over vindu.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Hytta har overbygd tak over ytterdør med terrasse utenfor. Utvendig terrasse uten overbygg ved siden av inn innglasset balkong. Terrasse på gavlvegg. Terrasse på bakside med luke til kammer for snurredass; råte i terrassegulv ved luke.

Årsak / Konsekvens:

Terrasse er bygd i 2005 og 2017 er oppbygd på følgende måte:Terrasse på pilarer av ulik kvalitet, impregnerte dragere og bjelker med trykkimpregnerte bord som gulv. Høyde rekkverk er ca.0,87m. Rekkverkshøyde og åpninger er ikke ihht gjeldende TEK17, hvor kravet er minimum 1,0m. Malingslitt topplist på rekkverk. Flassing i overflate behandling på terrassegulv stedvis. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (TG2), generelt etterslep på vedlikehold. … og ut fra dette gis TG2

Anbefalt tiltak:

Det er påvist avvik og det må påregnes kostnader og tiltak for å lukke de avvik som er nevnt over her, men det
er ikke umiddelbart behov for utbedringer. Trapp opptil terrasse ved inngang har rekkverk en side, men kravet er rekkverk begge sider.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Bilder



Råte i terrassegulv ved luke.



Hagestue.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taksperrer 48x175mm opplagt på bærevegg midt i bygg og uttervegg med taktro. Antar at tak er isolert med 100mm isolasjon. Eier opplyser om at det ble registrert manglende vindtetting mellom isolasjon og lufting. Det kan resultere i luft bevelse ned i isolasjon som kan redusere isolasjonevnen i tak.Ventilering av tak ved naturlige utettheter og lufting(synlig fluenetting) i gesimser. Vanskelig å se hvordan lufting fungerer. Takvinkel på baksiden er ca.24,4 grader og framsiden har takvinkel på ca 15,4 grader.

Årsak / Konsekvens:

Fukt: Ikke kontrollert innvendig på grunn av manglende tilkomst.Sopp/ råte: Ikke kontrollert innvendig på grunn av manglende tilkomst. Treskadeinsekter: Ikke kontrollert innvendig på grunn av manglende tilkomst. Spennvidde på taksperrer er ca 3,90m og sperrer er under dimensjonert i forhold spennvidde. Hytta har
stått i 47 år, men eier har ryddet tak ved behov. Tak må ryddes for snø ved mye og tung snø, dette må vurderes nøye. Skrått isolerte tak som er vanskelig å inspisere, og som sees på som "risikokonstruksjon". Erfaringsmessig en konstruksjon med hyppig skadefrekvens

Anbefalt tiltak:

Det er påvist avvik og det må påregnes kostnader og tiltak for å lukke de avvik som er nevnt over her, men det er ikke umiddelbart behov for utbedringer.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Eier opplyser følgende: De har montert takbelegg fra protan i mai 2025, men produksjonsår for protanbelegget er 2023. Omtrent det samme type som sarnafil, hvor den eksisterende papptekking ble fjernet, feil på taktro ble byttet samt nytt takbelegg fra Protan ble montert, hvor alle skjøter ble helsveiset.Jobben ble utført på dugnad sammen med en faglært hos Buskerud Blikk. Eier opplyser videre at forkantblikk/skvettsink fra takfot og ned i takrenne ble byttet.

TG 2

Utstyr på tak

Tak mangler snøfangere og takstige opp til stålpipe på tak.

Årsak / Konsekvens:

Takfolie med preget overflate krever snøfanger på ca.14 grader og det er derfor krav om snøfanger på begge sider av tak og om det er ferdselsårer under taket ved vurdering av behovet for snøfangere.
Skal feiingen skje fra taket må det legges frem typegodkjent husstige samt godkjent takstige/stigetrinn må være montert på taket. Etter Forskrift om brannforebygging § 6 er det eiers ansvar å tilrettelgge for at feiing kan utføres på en trygg og forsvarlig måte.

Anbefalt tiltak:
Etablere snøfangere på tak samt takstige opp til pipe for feier.

TG 2

Skorsteiner over tak
Ny stålpipe i 2008 montert ned på topp Scan 8 peisovn med bunnbeslag ned mot tekking. Eier opplyser at pipe fungerer.

Årsak / Konsekvens:
Eksisterende papp er beholdt i bunn pipe, men eier opplyser at protanbelegget er montert bak papp.

Anbefalt tiltak:
Vurdere ny papp eller protanbelegg i overgang tak sålpipe.

Levetider

Forventet levetid på takfolie og takpapp er ca 25 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskifting av vindskibord/vannbord av tre 15-25år.

Bilder


Nye forkantbeslag i takrenne.


Luftekanal fra snurrdass samt stålpipe.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp
Bygget har stål takrenner med nedløp, men skvettsink/forkantbeslag er byttet ved nytt takbelegg.. Eksisterende beslag på isbord er remontert. Taknedløp fra tak over innglasset terrasse er montert inn i yttervegg og skjult.

Årsak / Konsekvens:
Det er påvist frostspregninger i nedløpsrør. Årsak til frostsprenging i nedløp kommer antageligvis av varmetap i takkonstruksjonen. Utettheter i renner er ikke påvist, men det var opphold under befaring. Taknedløp er ført ned til terreng ved grunnmur. Takvann er ledet vekk med avløpsrør og fra bygningskroppen i følge eier.

Anbefalt tiltak:
Nedløprør sin fals vender stedvis inn mot hytta, disse bør snus for å unngå unødig fuktbelastning på vegger.

TG 1

Beslag
Isbord på vindskier av trebord som har beslag.

Bilder



Beslag på isbord på gesims. hvor sarnafil er montert som beskyttelse mot vann på gesims. Nytt bord byttet inn hvor eksisterende bord hadde råteskade.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Krypkjellere anses å være en av de vanligste risikokonstruksjoner som finnes i hus. Årsaken er at krypkjellere ofte får fuktrelaterte problemer. Mer enn annethvert hus med krypkjellere har fuktskader. Problemet oppstår når den varme sommerluften kommer inn i den svale kjelleren og kjøles ned. Den relative fuktigheten vil da øke, og senere på sommeren kan det skapes kondens hvor vanndråper dannes under bjelkelaget. I krypkjelleren skal det heller ikke være gjenstander som kan mygle (treverk, isolering, gipsplater etc).
Fukten kan også komme fra terrenget slik at grunnmur og grunnen inne i krypkjelleren står fuktige. Herfra fordamper så vannet og fukter ned resten av krypkjelleren. Selv om det kan virke tørt på overflaten akkurat ”nå”, er ikke dette nødvendigvis slik hele året.
Fukt i seg selv er ikke det eneste problemet, men sammen med organisk materiale forårsaker den ofte bekymringer.Organisk materiale er f.eks. sagspon, trebjelker, tømmer og treplanker, osv - og anvendes ofte i husets grunnkonstruksjon.
Fukten kan være synlig eller den kan kondensere slik at vanndråper dannes. Risikoen for fuktrelaterte skader er uansett tilstede. Muggsopp, tåresopp og bakterier trives og vokser i fuktige miljøer og forårsaker ofte dårlig (mikrobiell) lukt, og kan i tillegg forårsake alvorlige helseskader. Råtesopp kan spre seg til andre konstruksjoner og forårsake skader da de bryter ned organisk materiell og forringer holdbarheten i materialet.
Gjennom å holde luftfuktigheten lav påvirker ikke fukten materialet negativt. Men det er ikke så enkelt som det høres ut.Luftfuktigheten utendørs er høy og ligger normalt på rundt 80 %. Årsakene til skader varierer i hver krypkjeller, avhengig av en rekke ulike faktorer: Husets tilstand, terreng, kontruksjonens byggemateriale, temperatur og klima, vanntrykk, vegetasjon rundt huset, tomtens størrelse, utforming etc.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Det er tilgang, men liten høyde under hytta til at dette kan undersøkes skikkelig. Konstruksjonen må holdes
ett øye med, og takstmann må ta forbehold om eventuelt skjulte feil. og eventuelt hindring av vanndamp/rim fra grunn til under bjelkelag. Ved fuktig forhold kan det oppstå mugg i etasjeskille. Dette ble ikke registrert i ytterkant kryprom

Årsak / Konsekvens:

Kryprom under hytte har liten høyde og det er derfor viktig med god utlufting og eventuelt hindring av vann-damp/rim fra grunn til under bjelkelag. Ved fuktig forhold kan det oppstå mugg i etasjeskille.

Konstruksjonen må holdes ett øye med, og takstmann må ta forbehold om skjulte feil. Undertegnede vurderer imidlertid luftgjennomstrømning som utilstrekkelig. Det er behov for nærmere kontroll, ikke tilstrekkelig terrengfall på hyttas utside (stedvis fall inn mot mur),

Anbefalt tiltak:
Hvis det skulle være et problem vil det være å isolere grunn for å hindre vanndamp fra terreng for å hindre vanndamp opp under bjelkelag, men det er liten høyde å bevege seg under bjelkelaget. Baksiden av hytta skrånede fjell mot bygget. Kryprom under hytta mot terreng er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon som det ofte finnes feil ved

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad er ikke bygd slik at det tilfredsstiller krav til våtrom. Hvis rommet brukes slik det opprinnelig er brukt er det ok. Ved endret bruk så kan det resultere i at bad ikke fungerer slik det er bygd for og hvordan det er brukt inntil nå.
Ved endring av bruk samt innlegging av vann, så bør man vurdere å renovere bad slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Nåværende eier har ikke brukt badet, men brukt det oppbevaring.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv
Gulv: Vinylbelegg uten gulvsluk. Tidligere hyttedusj er fjernet og hull er tettet med treplugg..
Bad er ikke bygd for å tilfredsstille dagens krav til våtrom med hensyn på gulvbelegg eller manglende sluk.

Årsak / Konsekvens:
Gulv har fall mot skillevegg mot bod.
Gulvlister er montert i overgang gulv/vegg. Dagens bruk er jevnt over lite hyppighet og ved endre bruk så kan det resultere at bad, vann og avløp ikke fungerer.
For å tilfredsstille krav til våtrom så må badet renoveres, men hvis bruken bli slik det har vært i 20 år vil bad fungere etter det bruket, men ingen vann søl og vannpåkjenning direkte på gulvet.
Oppvarming av bad ved panelovn på vegg.

Anbefalt tiltak:
Konsekvensen av de påviste avvik bør avklares nærmere. Det må påregnes kostnader / tiltak for å lukke de
avvik som er nevnt over her. … og ut fra dette gis TG3 (tiltak er nødvendig).

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
150 000,-	Dette er et estimat og potensiell kjøper bør/må innhente anbud for eksakte kostnader

TG 3

Overflater - Vegger

Malt Skyggepanel type rett

Årsak / Konsekvens:

Kjente løsninger i forhold til at dette er en hytte, men panel tilfredsstiller ikke krav til vannbestandige materialer og dagens definisjon på våtsoner rundt servant mv er ikke tilfredsstilt.

Anbefalt tiltak:

Konsekvensen av de påviste avvik bør avklares nærmere. Det må påregnes kostnader / tiltak for å lukke de
avvik som er nevnt over her. … og ut fra dette gis TG3 (tiltak er nødvendig).

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Dette er et estimat og potensiell kjøper bør/må innhente anbud for eksakte kostnader

TG 1

Overflater - Himling

Malt Skyggepanel type rett,

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Rommet har ikke sluk eller mansjetter og gulvbelegg er vinylbelegg og ikke våtromsbelegg.
Rommet har ikke sluk, rørgjennomføringer gjennom gulv uten mansjett.

Årsak / Konsekvens:

Konsekvensen av de påviste avvik bør avklares nærmere. Det må påregnes kostnader / tiltak for å lukke de
avvik som er nevnt over her. … og ut fra dette gis TG3 (tiltak er nødvendig).

Anbefalt tiltak:

Bruk badet aktsomt og følge med på hvordan alt fungerer og når bad renoveres så utføres dette i henhold til dagens krav.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Dette er et estimat og potensiell kjøper bør/må innhente anbud for eksakte kostnader.

TG 3

Ventilasjon

Ingen ventilasjon eller til luft.

Årsak / Konsekvens:

Ved bruk av varmt vann i rommet, så vil det reultere i kondens på vegger og tak.

Anbefalt tiltak:

Bruk badet aktsomt og følge med på hvordan alt fungerer og når bad renoveres så utføres dette i henhold til dagens krav ved å etablere elektriske vifte samt til luft til rommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Dette er et estimat og potensiell kjøper bør/må innhente anbud for eksakte kostnader.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Porsgrund servant på vegg med blandebatteri for kaldt vann, kanne for vann lagring, liten pumpe for å pumpe vann til servant

Årsak / Konsekvens:

Noen elektrisk skjøtepunkter på el.ledning som eier har byttet ut etter befaring; se bilde.

Anbefalt tiltak:

Når påpekte mangler er utbedret vil det kunne fungere ok slik det var påtenkt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hull-taking er ikke foretatt ettersom det ikke er innlagt vann, bare vannrør ligger åpent fra vannkanne med el.pumpe opp i servant. Bad må renoveres i sin helhet ved innlegging av vann i rommet. Det har heller hensikt å bore vegger ettersom det ikke er vannrør inn i vegger.

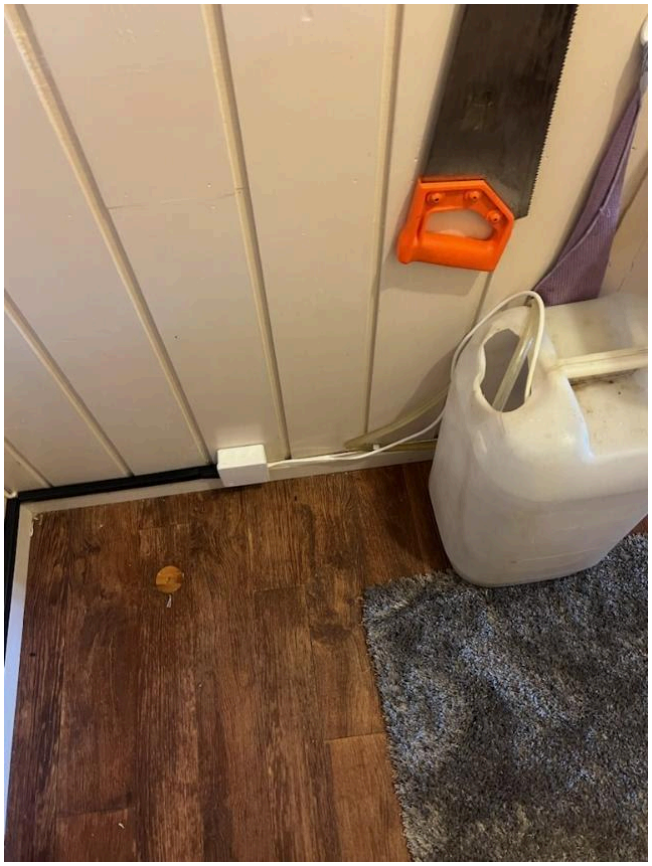
Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.
Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.
Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.
Normal levetid for skjøtesystemer for avløpsrør 25 – 100 år.
Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Bilder



Servant på vegg med vannkanne under med pumpe.



El.ledninger til pumpe i vannkane for vann til servant som er byttet ut etter befaring.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Vinylbelegg.

TG 1

Overflater - Vegger
Hvitmalt Skyggepanel type rett.

TG 1

Overflater - Himling
Malt Skyggepanel type rett.

TG 2

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon i ventil i yttervegg, til luft mangler.

Årsak / Konsekvens:
Kan resultere i noe lukt hvis man ikke har vindu åpent(uheldig ved tider med mye mygg/knott).

Anbefalt tiltak:
Etablere elekrisk vifte i yttervegg samt til luft til rommet.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Utslagsvask ned felt i benkplate på skap med dører. Toalettsete for snurredassen som har kammer under gulv.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Bilder



Nedfelt utslagsvaske i skap.



Toalettskål til snurrdass.

Innvendige overflater

Beskrivelse

ENTRE/GANG:
Himling:
Malt Skyggepanel type rett.
Vegger :
Malt Skyggepanel type rett,..
Gulv:
Vinylbelegg i skifermønster/lakkert tregulv

STUE(BYGD SAMMEN MED KJØKKEN):
Himling:
Ny Malt Skyggepanel type rett.
Vegger:
Ny Malt Skyggepanel type rett,
Gulv:
Lakkert Furugulv

SOVEROM 1:
Himling:
Beiset Skyggepanel type rett..
Vegger:
Beiset Skyggepanel type rett,
Gulv:
Lakkert Furugulv
Fastmontert dobbeltseng

GANG:
Himling:
Hvitmalt Skyggepanel type skrå.
Vegger:
Ny Malt Skyggepanel type rett og skrå
Gulv:
Lakkert Furugulv

SOVEROM 2:
Himling:
Malt Skyggepanel type rett.
Vegger:
Ubehandlet Skyggepanel type rett,
Gulv:
Teppe.
Køyeseng

SOVEROM 3:
Himling:
Malt Skyggepanel type rett..
Vegger:
Ubehandlet Skyggepanel type rett,
Gulv:
Lakkert Furugulv
Dobbeltseng

BOD:
Himling:

Malt Slettpanel.
Vegger:
Malt og ubehandlet Slettpanel.
Gulv:
Tregulv.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater

Normal slitasje og kjent byggemåte

Årsak / Konsekvens:

Fungerer som forutsatt med noe variabel slitasje

Anbefalt tiltak:

Fungerer som forutsatt med noe variabel slitasje.

TG 1

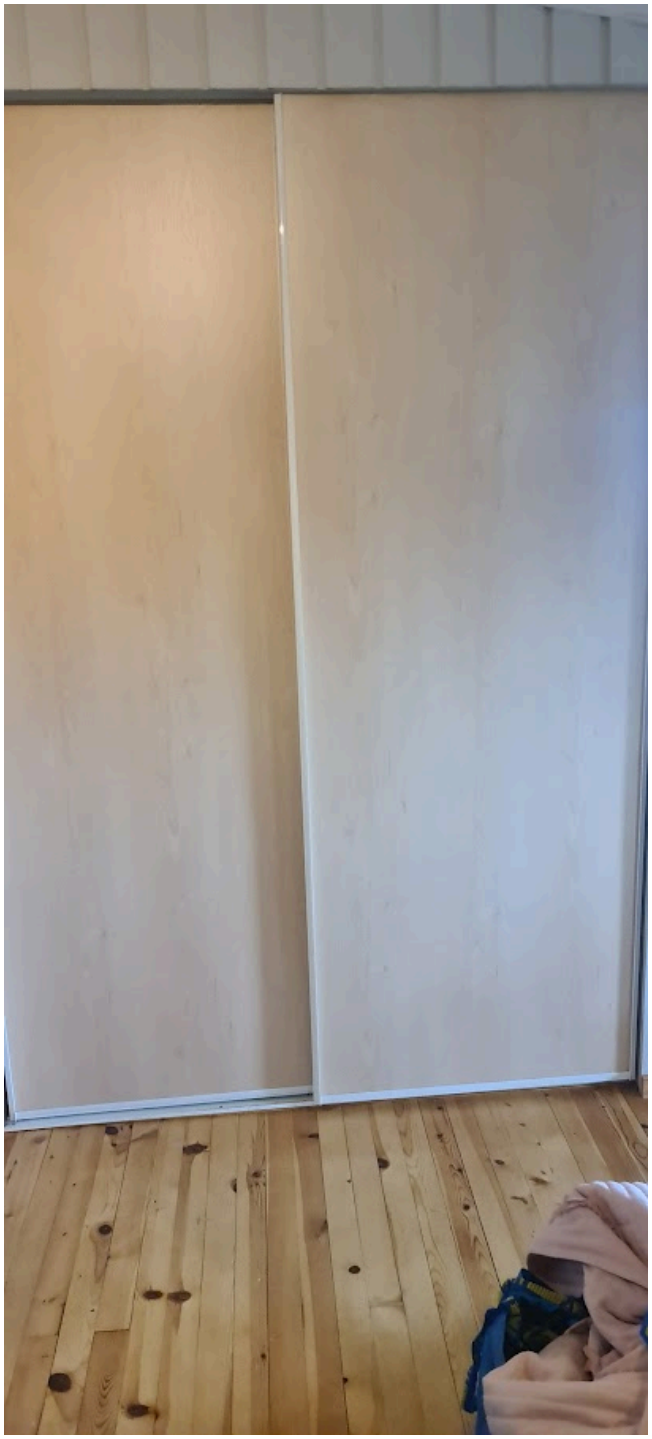
Innvendige dører

Innvendige dører er malte trefyllingsdører. Inngang til kjøkken fra stue mangler dør hvor åpning er utforet og belistet. Dør mellom soveromsgang og soverom 2 har knisselyder(silkon ble påført og det stilna lyden) Smøre hengsler med silikon for dør mellom soveromsgang og soverom 2.

Levetider

Levetid for beiset tre panel 6-10 år.
Levetid for malt tre panel 8-16 år.
Levetid på innvendige dører 8-20 år.

Bilder



Skyvedørgarderobe i entre/gang.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Lakkert Furugulv. Det registrert noe småknirk i gulv

Årsak / Konsekvens:
Det oppstår knirk foran kjøkkenbenk og årsak kan krymp i furugulv som har resultert endring på festemiddel.

Anbefalt tiltak:
Borre og skru furugulvet bedre til bjelkelag og plugge over skruhode. Eller leve med knirk.

TG 1

Overflater - Vegger
Malt Skyggepanel type rett og kitchenboard mellom overskap og benk.

TG 1

Overflater - Himling
Malt Skyggepanel type rett.

TG 1

Avløp og vannrør
Hytta har ikke innlagt vann, men avløp som er ført til kryprom under hytta.

TG 1

Avtrekk
Mekanisk avtrekk. Avtrekk over komfyr er sjekket og funnet i orden.

TG 2

Innredning
Arthur Bonet eik kjøkkeninnredning ca.29 år gammel med avtrekkshette med oppvask og skyllekum uten blandebatteri, eik og flisbelagt benkplate.

Årsak / Konsekvens:
ÅRSAK:
Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet ca 29 år.
Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventningsbart på ett nyere kjøkken som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.
KONSEKVENS:
Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.
Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Anbefalt tiltak:
Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes. Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.

Levetider

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år

Bilder



Kjøkken med kjøkkeninnredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskiller mot terreng, stubbloftsløsning av bord/sponplater. Gulv har trebjelker og det antas at gulv er isolert med 100mm isolasjon.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Det ble registrert høydeavvik på inntil 22mm i stue hvor etasjeskille/gulv er synlig i hele spennet.
Variasjon med kuler og svanker på ca 35mm, noe knirk/svikt i åpning mellom kjøkken og stue ble registrert
Normal slitasje og kjent byggemåte.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 22 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:
Bærebjelke som ligger midt under hytte har kontakt med terreng og kan være skadet av fukt/råte. Denne må undersøkes.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom hytta en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Scan Andersen 8 peisovn i stue som står på sorte fliser som montert direkte på trgulv som igjen har resultert i at fuger har løsnet.med brannplate bak som beskyttelse for varme. Fungerer som tiltenkt iflg eier, men ikke funksjonstestet av takstmann. Merk alder. Panelovner forøvrig til oppvarming. Scan Andersen 8 som er kjøpt hos Arne Skarra AS, Drammen.Denne ovnen produseres ikke lenger, men det kan fortsatt fås deler til denne opplyser eier av hytta.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Stålpipe i 2008 montert ned på topp Scan 8 peisovn. Ved feiing av pipe så kommer sot ned i peisovn

Levetider

Forventet teknisk levetid/brukstid på stålpipe uten utskiftninger: > 25 år Reklamationsrett: 25 års reklamasjonsrett mot fabrikasjonsfeil er det opplyst fra bransjen.

Bilder



Scan Andersen 8 peisovn står på Skiferflis direkte på tregulv og med brannmur plate bak.



Fuger mellom Skiferflis har løsnet på grunn av at tregulv har en hvis bevegelse gjennom fyringsseongen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Det er opprettet tilfredsstillende rømningsveier fra rom med varig opphold.

Dagslysflate
Noen av de mindre rommen har noe redusert lysforhold forøvrig tilfredsstiller kravet til dagslys, slik rommene blir
fremstilt på befaringsdagen.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom, men soverom er små med hensyn på areal og volum som kan resultere i redusert luftsirkulasjon i forhold til dagens krav, men ikke i forhold til byggeår.
Etasjehøyde i rom utenom stue er ca.2,21m og soverom 1-2 har små areal og volum slik at luftsirkulasjon er noe redusert.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området.
I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m3, men det foreligger ingen rapport om radonmåling etter tiltak.
Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler at det igangsettes tiltak dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m3.

Årsak / Konsekvens:
Forrige eier opplyser at det ble registrert mus innvendig i hytta i 2019, men etter at åpning i bad/vaskerom ble tettet så er det ikke registrert mus eller andre skadedyr eller Skjeggkre. Nåværende eier opplyser at de ikke har hatt problemer med mus inn i hytta, men at det ble registrert i takisolasjon da nytt tak ble montert.

Anbefalt tiltak:
Anbefaler at det blir foretatt radonmåling i bygget. Dette kan foretas fra november til mars måned.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

Eiendommen ligger med moderat stigning på terreng bak hytte. Men det forligger ingen undersøkelse i plan.

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område iht. kommuneplan. TG1

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det er oppvask/skyllekum i benk kjøkken samt servant på vegg i bad/vaskereom. Avløp fra hytte går ned i bjelkelag ut i terreng og har ikke godkjent avløpsanlegg for innlegging av vann. Ved innleggelse av vann må det søkes og bygges godkjent avløpsanlegg

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Hytta har ikke innlagt vann fra borrehull, men ikke omsøkt. Plast avløpsledninger. Ikke stoppekran, men strømbryter for å slås på eller av og det styrer vann, strøm brytes og vann renner tilbake til borehull. Varmekabel på vannrør fra borehull til vannkran på yttervegg. Borehull er foretatt 10.10.2007 og i borehull står pumpe fra ITT Flygt AS

Årsak / Konsekvens:

Undertegnede er ikke VVS fagmann og det anbefales egen kontroll med fagkyndig. Dokumentasjon er ikke fremlagt/finnes ikke. Det er registrert avvik på sammen koblingspunkt (kun stikkprøvekontroll foretatt), det er registrert avvik ved avlufting, ingen avlufting av anlegget, kjent materialbruk, avløpskapasitet synes å være ok, det er ikke registrert av drypp eller fuktskjolder, det er ikke registrert lukt servant/oppvaskkummer sitt avløp ved befaring, det er opplyst at det ikke er registrert problemer med tilbakeslag, det er ikke varmtvannsbereder i hytte. Anlegget har ikke stoppekran Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (TG2).… og ut fra dette gis TG2

Anbefalt tiltak:

Undersøkes av fagmann eventuelt.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

PVC avløp fra servanter og oppvask/skyllekum er ført til under bjelkelag. Det er ikke krav til avlløpsanlegg så lenge vann ikke er lagt inn i bygningen

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert noe heng i avløpsrør under bjelkelag som burde festes bedre.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke krav til avløpsanlegg så lenge vann ikke er lagt inn i bygningen, men fornuftig og klamre bedre.

Bilder



Bryter for vanntilførsel til hyttevegg.

Elektrisk anlegg Hytte

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Nytt sikringskap i 2005 med automatsikringer med 10 kurser. Nytt el. anlegg i 2006/2008. Åpent anlegg. Samsvarserklæring for el. installasjoner datert 04.12.2008 og 13.08.2021..Ettermontert overspenningsvern i 2021.
Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er i forskriftmessig stand. MERK: Det elektriske anlegget er ikke spesielt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		2008 og overspenningsvern i 2021.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Tinn Energi og Haukaas Elektro AS
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		2002 og 2008
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2019	02.10.2029 og lukket 25.11.2019
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	I følge eier.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

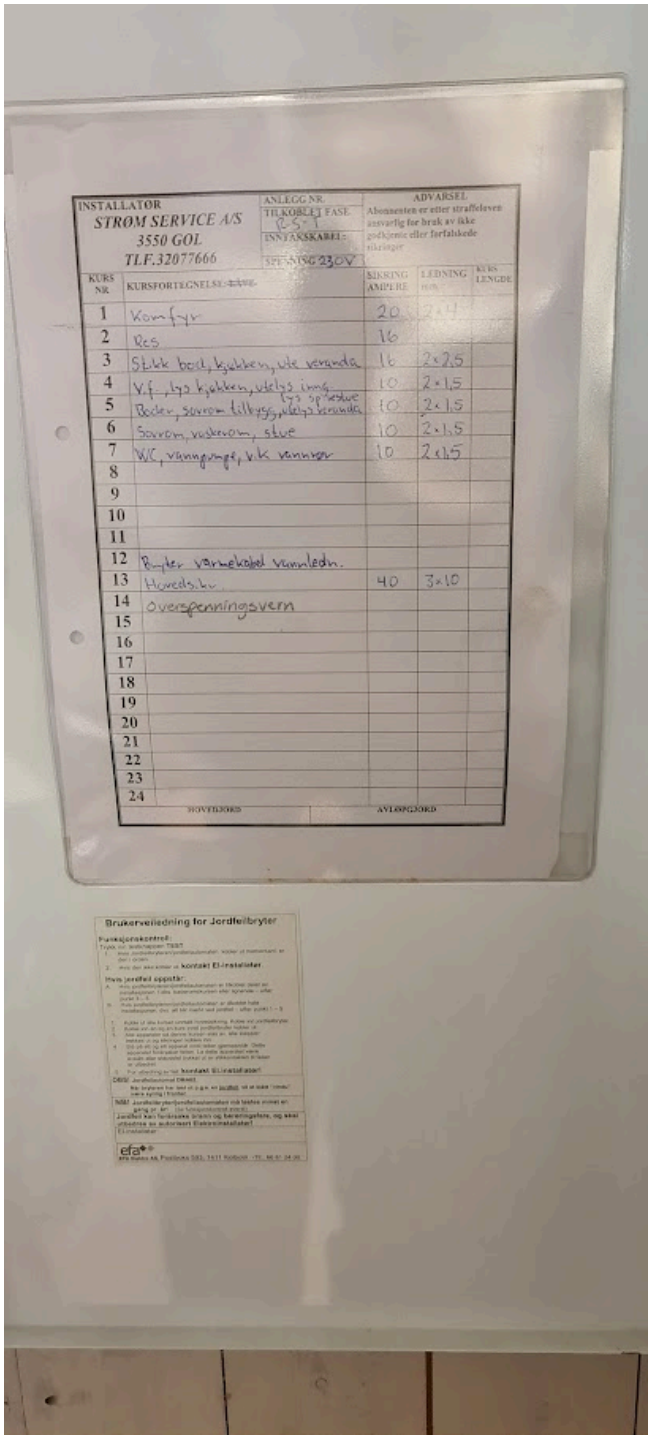
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ingen varmekabler.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Men feilen er lukket etter befaring; se foto
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		

Bilder



Sikringskap



Kursfortegnelse i sikringskapet



El. ledning ført inn i sikringskap uten muffe/tetning.



Feil ved el. ledning er utbedret av eier sin bror som er elekriker etter befaring.

Branntekniske forhold Hytte

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røyvarslere i følgende rom:
Brannslukningsaperat i følgende rom:

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Bygning 1	2 527 233,-	1 277 456,-	315 000,-	934 777,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**			**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Tomt - Enkel - Tomt	370 000,-			370 000,-
Sum	**2 897 233,-**	**1 277 456,-**	**315 000,-**	**1 304 777,-**

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Hytte

Det er ikke registrert åpenbare avvik, men takstmannen har ikke kontrollertsamsvar, jmf DiBK veiledning. Hovedbygning og utedo er registrert i kartet

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked,
størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Virdi og.
Det er liten omsetning av hytter i område og hytte er små i areal men de fleste ligger godt skjermet i forhold til naboer og
ferdselveger. Eiendommen ligger idyllisk med avstand til naboer, men utsikt til Tjønnstaulvatnet. Det er en eldre hytte som
opprinnelig er bygd på 1970-tallet, men hvor terrasse er bygd inntil senere. Hytter omsatt på Tjønnstaul hytteområde er
omsatt i område kr. 750.000 til 990.000,-. og nabotomta som var en festetomt ble omsatt for kr.925.000,- Pilarer under hytta
bør vurderes tiltak hvor hytta blir jekket opp og pilarer byttet ut ved støping til fjell eller isolering for å unngå videre utvikling.
Denne eiendom vil kunne omsettes i område kr. 950.000 - 1.200.000,-

Områdebeskrivelse

Hytta ligger på Vatnali i Hovin i Tinn Kommune. Hytta har utsikt mot Tjønnstaultjønn og omliggende fjell, og ligger i god avstand i forhold til de store turistutbyggingen Tinn kommune som Skirvedalen, Skinnarbu og

Gaustablikk. Eiendommen ligger ca 46 km fra Rjukan sentrum, ca. 60km fra Notodden kommune, ca 70 km fra Kongsberg sentrum, ca 100 km, til Drammen, ca. 130km til Oslo sentrum.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i Tjønnstul Hyttegrend, en eldre disposisjonsplan fra 1974.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Gnr.164, bnr.19	62 m^2	27.02.2023	950 000,-	0,-	1978	3 stk
Gnr. 164,bnr.3, fnr.12	59 m^2	12.09.2022	925 000,-	0,-	1978	3 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

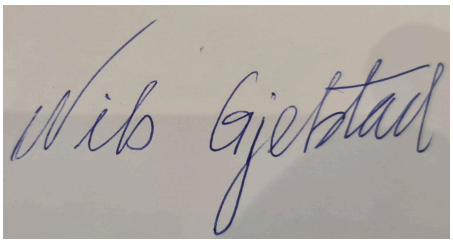
Kr 1 100 000,-

Signatur

Signatur

Tinn Austbygd - 07.08.2025

Sted - Dato



NILS GJELSTAD



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

4026-164/19

2. Postadresse *

3652 Hovin i telemark

Om boligeier

3. Hovedselger *

Adrian Simensen

4. E-postadresse hovedselger *

adrian.simensen@live.no

5. Telefonnummer hovedselger *

98490133

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Marie lien - 93849338 - marielien98@gmail.com

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2023 februar

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

Bare i ferier og helger

ryEs-DSXIe-rJHoWvHmxe

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

   Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

   - ( ) Ja
   - (•) Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

    Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

    - ( ) Ja
    - (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

    _____

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

    Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

    - ( ) Ja
    - (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

    - Årstall.
    - Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
    - Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
    - Om du har dokumentasjon på arbeidet.

    _____

Tak, yttervegg og fasade

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

    Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

    - (•) Ja
    - ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

    Drypt litt fra pipe og ned på peis. Det er lagt nytt tak, så det er ikke noe problem lengre.

ryEs-DSXIe-rJHoWvHmxe

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Revet gammel takpapp og helsveiset ny pvc folie, i mai 2025, med nye forkantblikk og nytt pipebeslag.
Jobben er gjort av faglærte på dugnad.
Jeg har kvittering på materiell og bilder av detaljer

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til
- ( ) Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

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

- (•) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Brønn med pumpe frem til hyttevegg. Med varmekabel.

ryEs-DSXIe-rJHoWvHmxe

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

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

ryEs-DSXIe-rJHoWvHmxe

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- (•) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Drypt vann fra pipe. Er lagt nytt pipebeslag

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

ryEs-DSXIe-rJHoWvHmxe

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til
oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ( ) Ja
- (•) Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? *

- ( ) Ja
- (•) Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ( ) Ja
- ( ) Nei
- ( ) Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- (•) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

ryEs-DSXIe-rJHoWvHmxe

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er planlagt en spleising på reparasjon av demningen for å holde vann i tjernet. Dette er estimert til 4-5000kr per hytte.

Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.
Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

ryEs-DSXle-rJHoWvHmxe

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingslova regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- (●) Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ( ) Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

ryEs-DSXIe-rJHoWvHmxe

ryEs-DSXIe-rJHoWvHmxe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.06.2025 17:23

SENT BY OWNER:
Christina Gundeid Johansen · 10.06.2025 09:41

DOCUMENT ID:
rJHoWvHmxe

ENVELOPE ID:
ryEs-DSXle-rJHoWvHmxe

DOCUMENT NAME:
Egenerklæring 4026-164-19.pdf
11 pages

SHA-512:
3134e79e18c3770ba1009b7070502c63e2b10d85f6c9a
7e83e17212e7f9d797c4d3fed5951b46d178e1005d5c90
99ea44a1fb7b89bb6a5fc3b26cb8428844448

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marie Catalia Lien	**Signed**	**10.06.2025 12:47**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 98/07/20)**
marielien98@gmail.com	Authenticated	10.06.2025 12:46	Low	IP: 77.18.49.171
Adrian Simensen	**Signed**	**10.06.2025 17:23**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 97/02/07)**
adrian.simensen@live.no	Authenticated	10.06.2025 17:19	Low	IP: 104.28.105.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Egenerklæring 4026-164-19.pdf-pAdES-rySyzDBXex.pdf (350851 bytes)	5c282929375734b8efe7826584090ec70123614d72396fcc6c5d6fc92064a63f97e242f39042901ec9b4184b29a82d4962d1d4ecdf7e141ebf835e6b0d575ca4
2. Egenerklæring 4026-164-19.pdf-pAdES-ryMu6-wrmex.pdf (350841 bytes)	5257afbd3850006108cb1eafc5c2e7c1956b25971d36f85e3ba30ee8d769ec8bf166081ddd21548a693289c7349ed27033ac1bd54dcdce1e21f065c388cbd9db

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 164, Bruksnummer 19 i 4026 TINN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.06.2025 kl. 17.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.06.2025 kl. 17.32

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/210892-1/200 27.02.2023 10:50

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 950 000
Omsetningstype: Fritt salg
LIEN MARIE CATALIA
FØDT: 20.07.1998 IDEELL: 1/2
SIMENSEN ADRIAN
FØDT: 07.02.1997 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2023/210893-1/200 27.02.2023 10:50

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 950 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1974/2291-1/33 10.09.1974

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4026 GNR: 164 BNR: 3

2020/256338-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0826 GNR: 164 BNR: 19

2024/632783-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3818 GNR: 164 BNR: 19

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 164, Bruksnr 19	**Kommune:**	4026	Tinn
Adresse:				
Matrikkeladresse:	Gnr: 164 Bnr: 19	**Grunnkrets:**	105	Heia
	3652 Hovin i Telemark	**Valgkrets:**	3	Hovin
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5140306	Tinn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Vatnali Hyttefelt NR17	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.09.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

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	4026/164/19	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/164/19	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	13.02.2017	Avgiver	4026/164/19	0,0
	Matrikkelført:	13.02.2017			
Skylddeling	Forretning:	10.09.1974	Avgiver	4026/164/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/164/19	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
4026/164/19	H0101	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165922840			Antall etasjer:	1

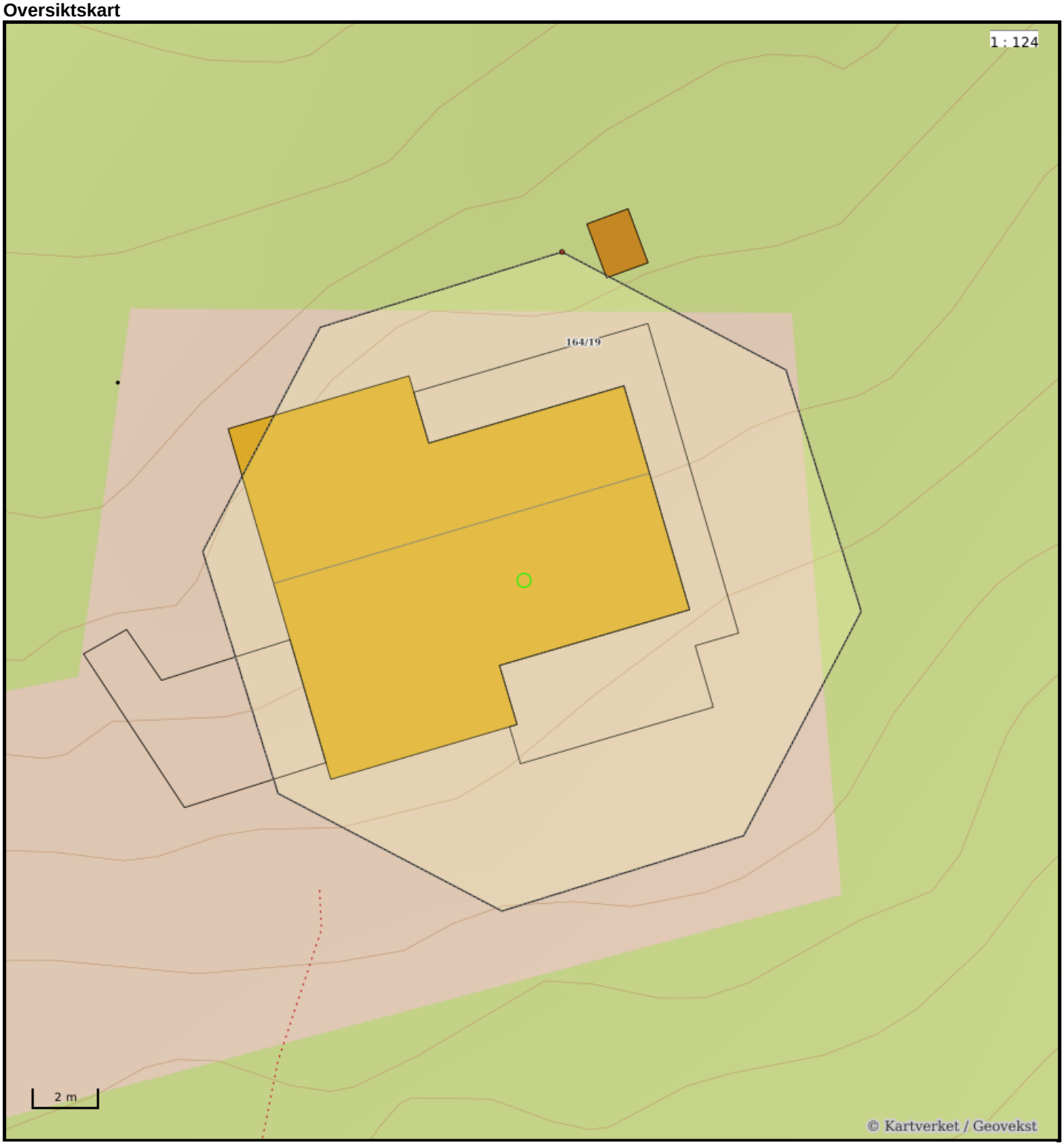
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			27,0	27,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

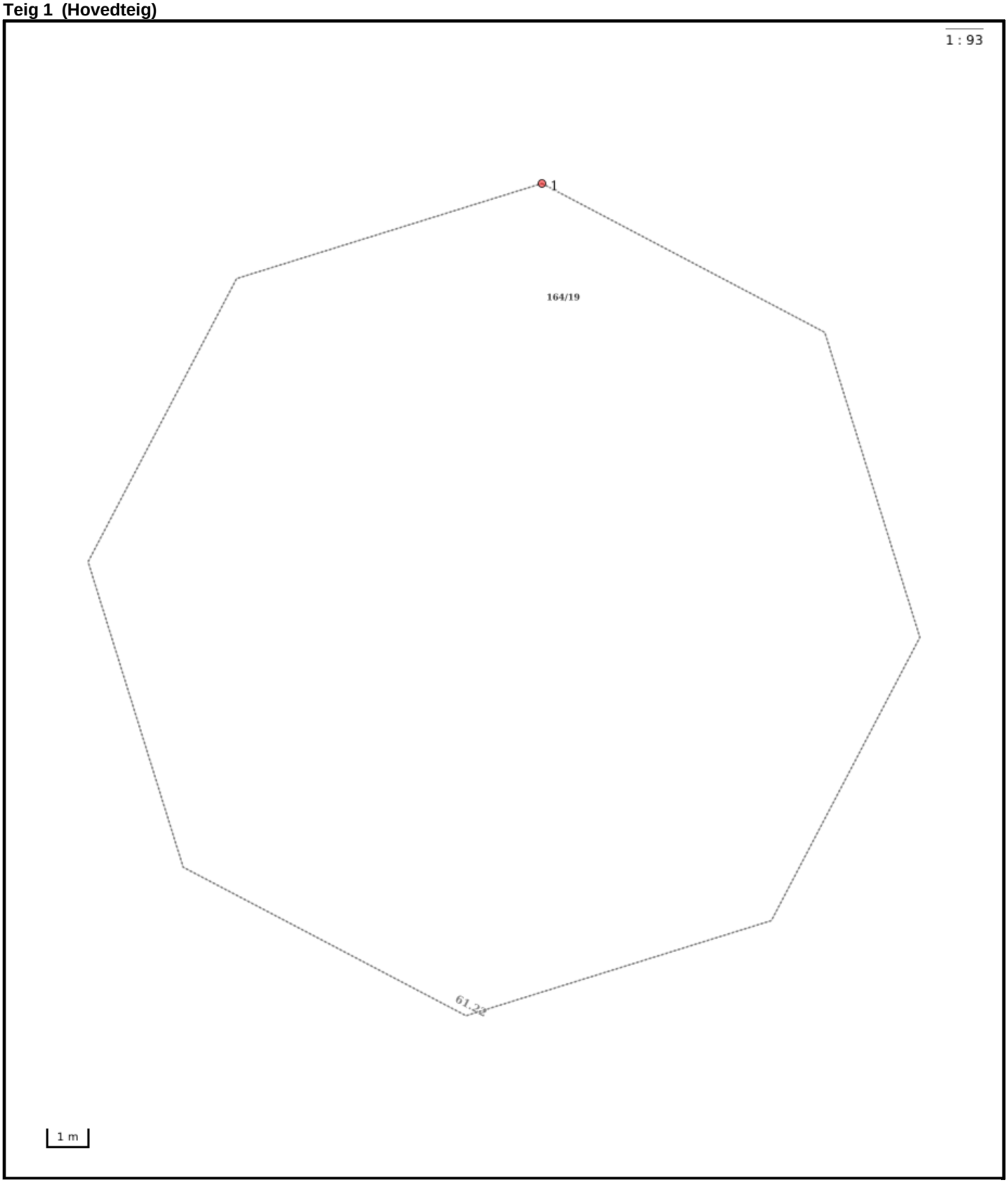
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 282,80m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 215,98	499 349,24	61,22m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([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.

ambita

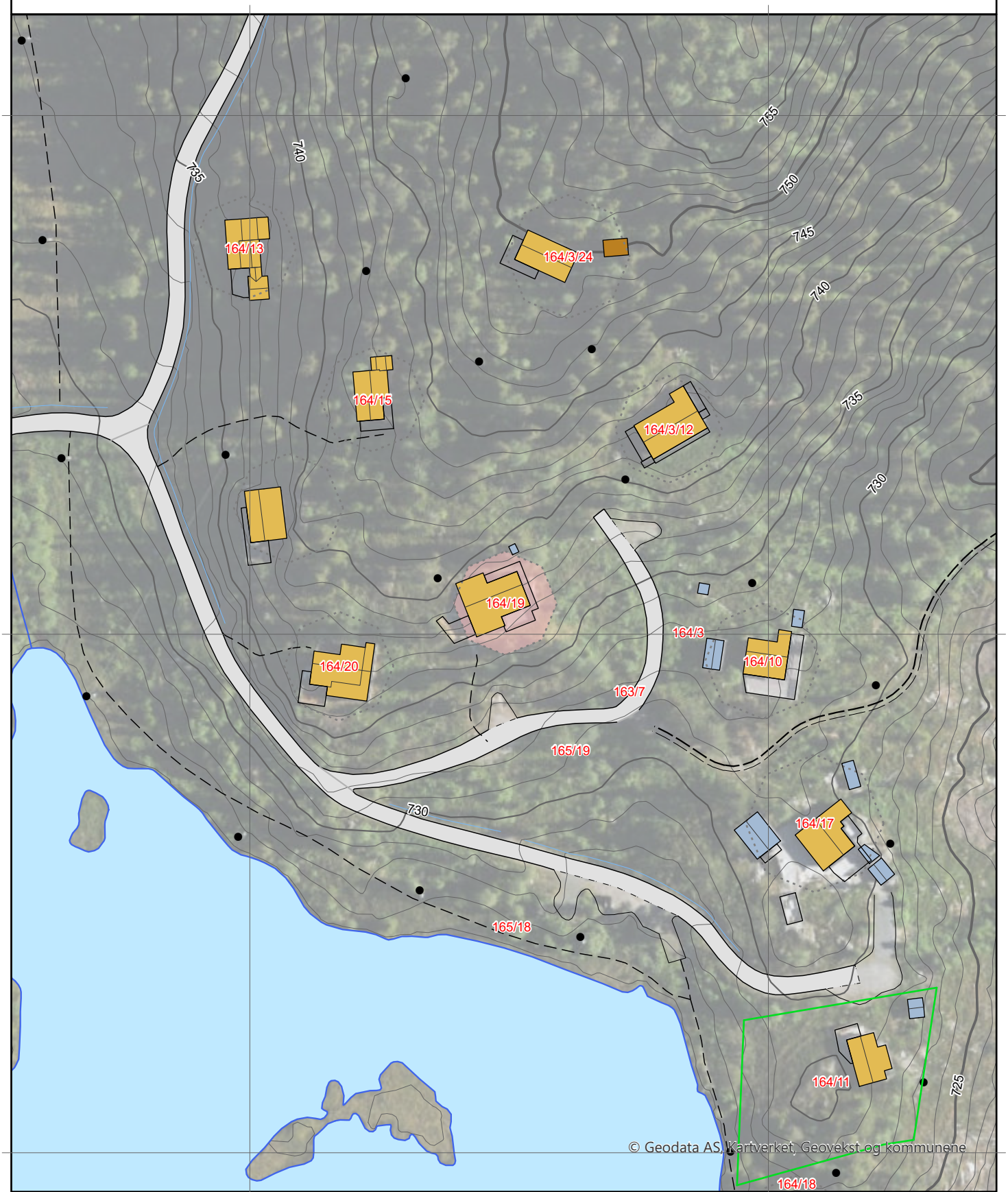
Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/164/19/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.6.2025



0 25 50 m

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

ambita

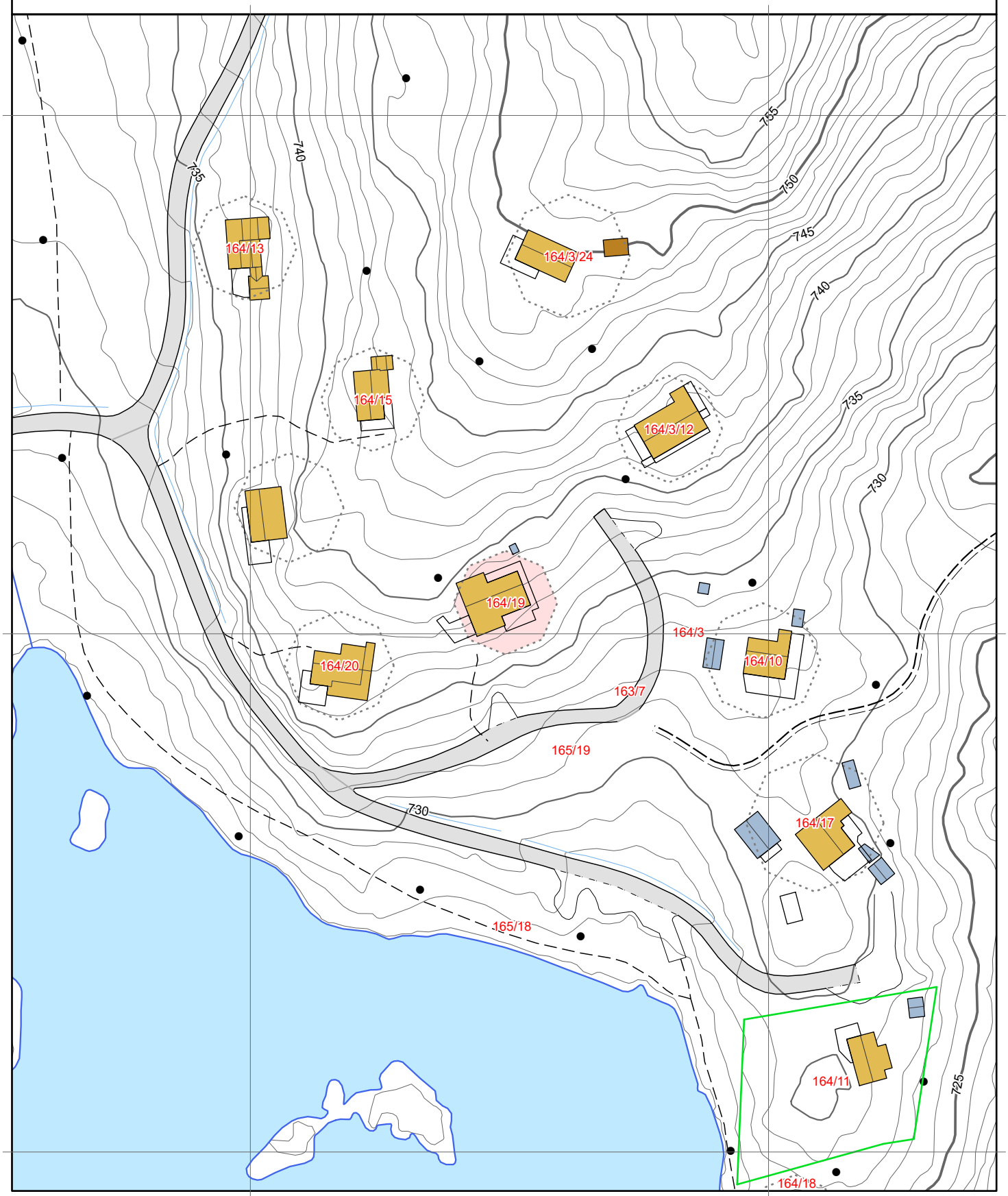
Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/164/19/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.6.2025



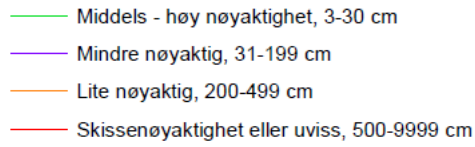
0 25 50 m

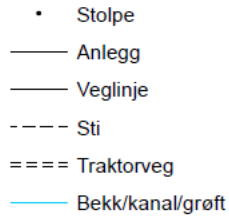
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

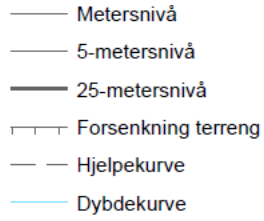


Eiendomsgrenser

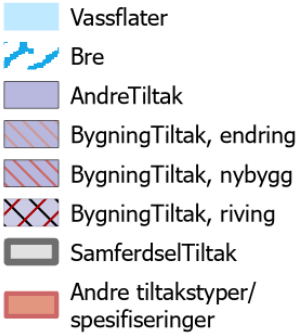




Høydekurver







Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 10.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 164 **Bruksnr.:** 19
Adresse: 3652 HOVIN I TELEMARK
Referanse: 3652 HOVIN I TELEMARK

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Det foreligger ingen restanser på kommunale avgifter på eiendommen. Neste faktura på kommunale avgifter for perioden 1/7-25 til 30/9-25 forfaller til betaling i slutten av august måned.

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.

Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 10.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 164 **Bruksnr.:** 19
Adresse: 3652 HOVIN I TELEMARK
Referanse: 3652 HOVIN I TELEMARK

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Det foreligger ingen ferdigattest på eiendommen i kommunes arkiv.

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.

Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 10.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 164 **Bruksnr.:** 19
Adresse: 3652 HOVIN I TELEMARK
Referanse: 3652 HOVIN I TELEMARK

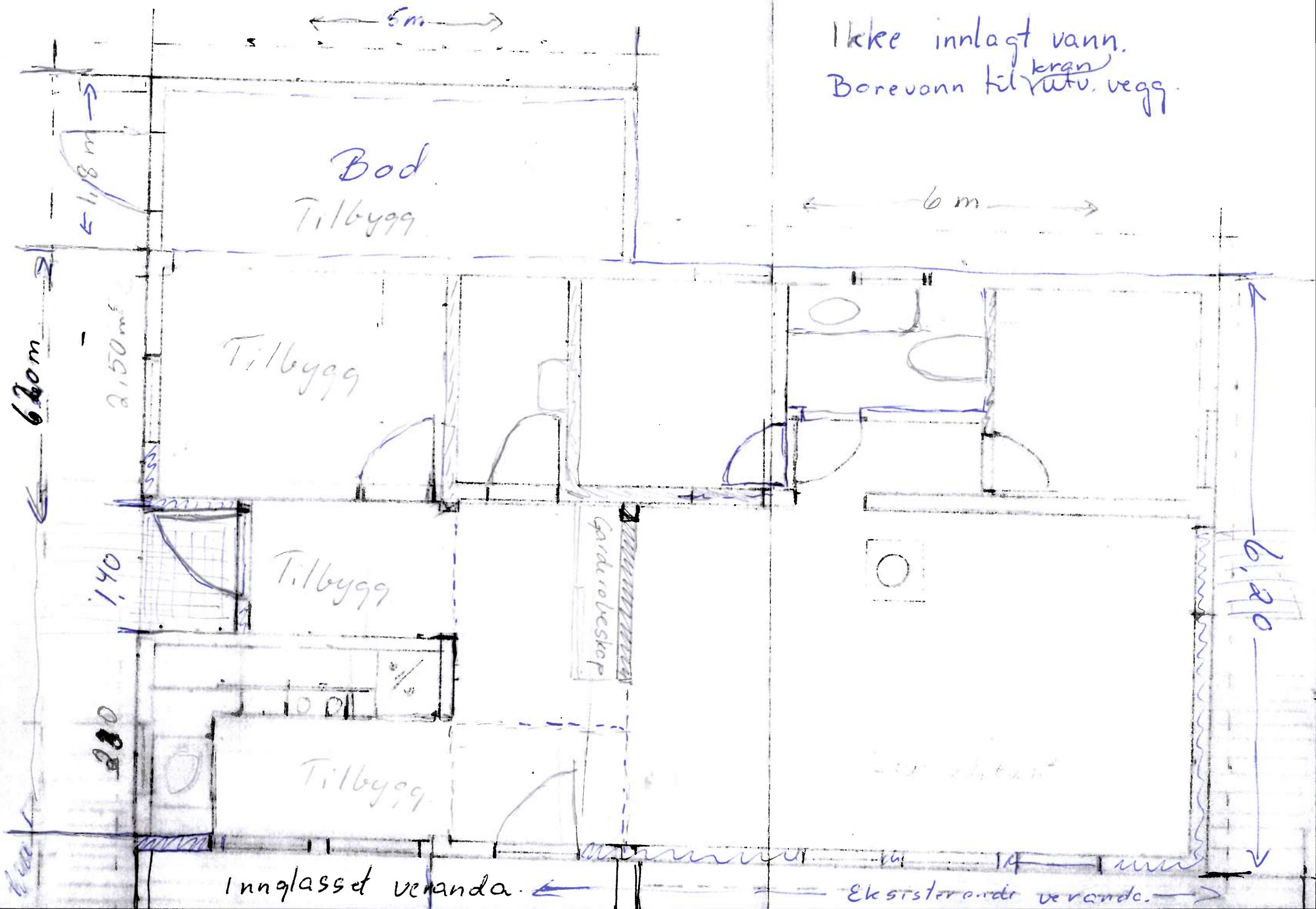
Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

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.


6m
Ikke innlagt vann.
Borevann til kran v. vegg.
Bod
Tilbygg
1,18 m
6,20m
2,50 m²
Tilbygg
6 m
Tilbygg
1,40
Garderobeskap
2,20
Tilbygg
Innglasset veranda
Eksisterende veranda

Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr. 164 bnr. 19 vil bli kr. 2567,50,-. Faktura tilsendes 1 gang pr. år ved 2 termin.

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

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

RENOVASJON (inkl. mva):

Hytterenovasjon kr. 2152,50,-

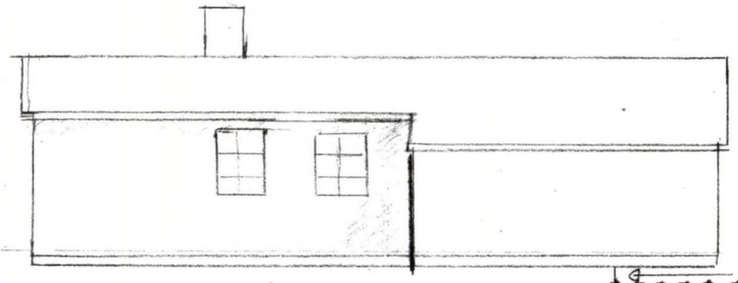
FEIEAVGIFT (mva fritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-

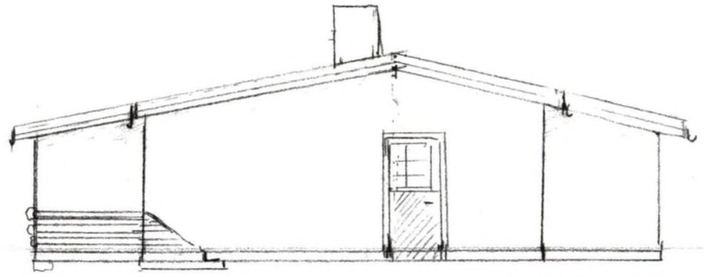
Hytte feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget

FASADE NORD



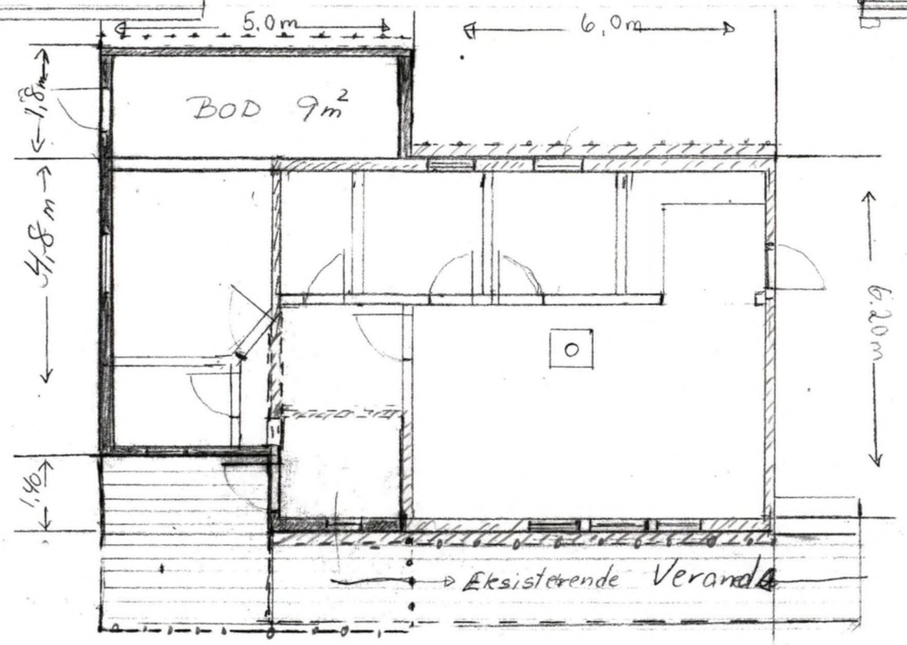
FASADE ØST



1.80 × 5.0 = 9.0 m²
4.80 × 3.0 = 14.40 m²
23.0

Overbygd inngang:
1.40 × 3.0 = 4.2

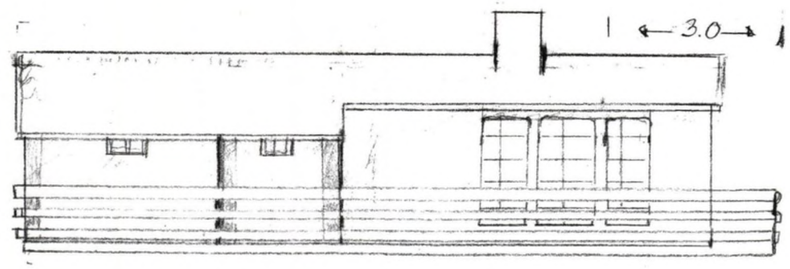
27.0 m²



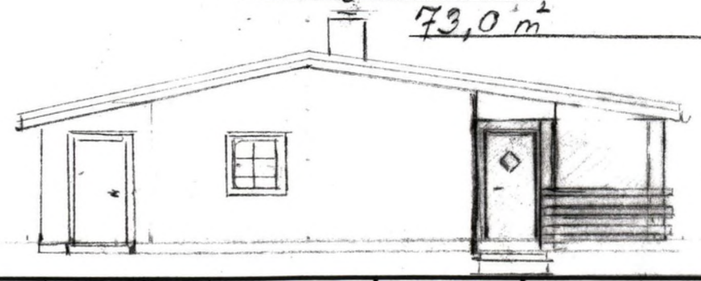
PLAN TEGNING

. . . . = TAK
HHHHH = EKSISTERENDE HYTTE
▭ = TILLBYGG.

BRUTTO AREAL
PÅ BYGG = 14,4 m²
+ BOD = 9,0 m²
23,4
+ Eksist. hytte 49,6 m²
73,0 m²



FASADE SØR.



FASADE VEST

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
29/8-04	B. MYKLEMYR		1:100

Hytte VATNALI
G. no: 164 B no: 19

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

R. A. nr. 1447. NS 1402, NS 1415, NS 1417.

Tinn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	**164**	**19**	**0**	**0**	Matrikkeladresse

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel i Tinn (24.6.1999)	282.8m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4026 7041	Tjønnstaul hyttegrend 164/3, 163/7 og 164/9 (24.6.1974)	Fritidsbebyggelse	282.8m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Fareområder

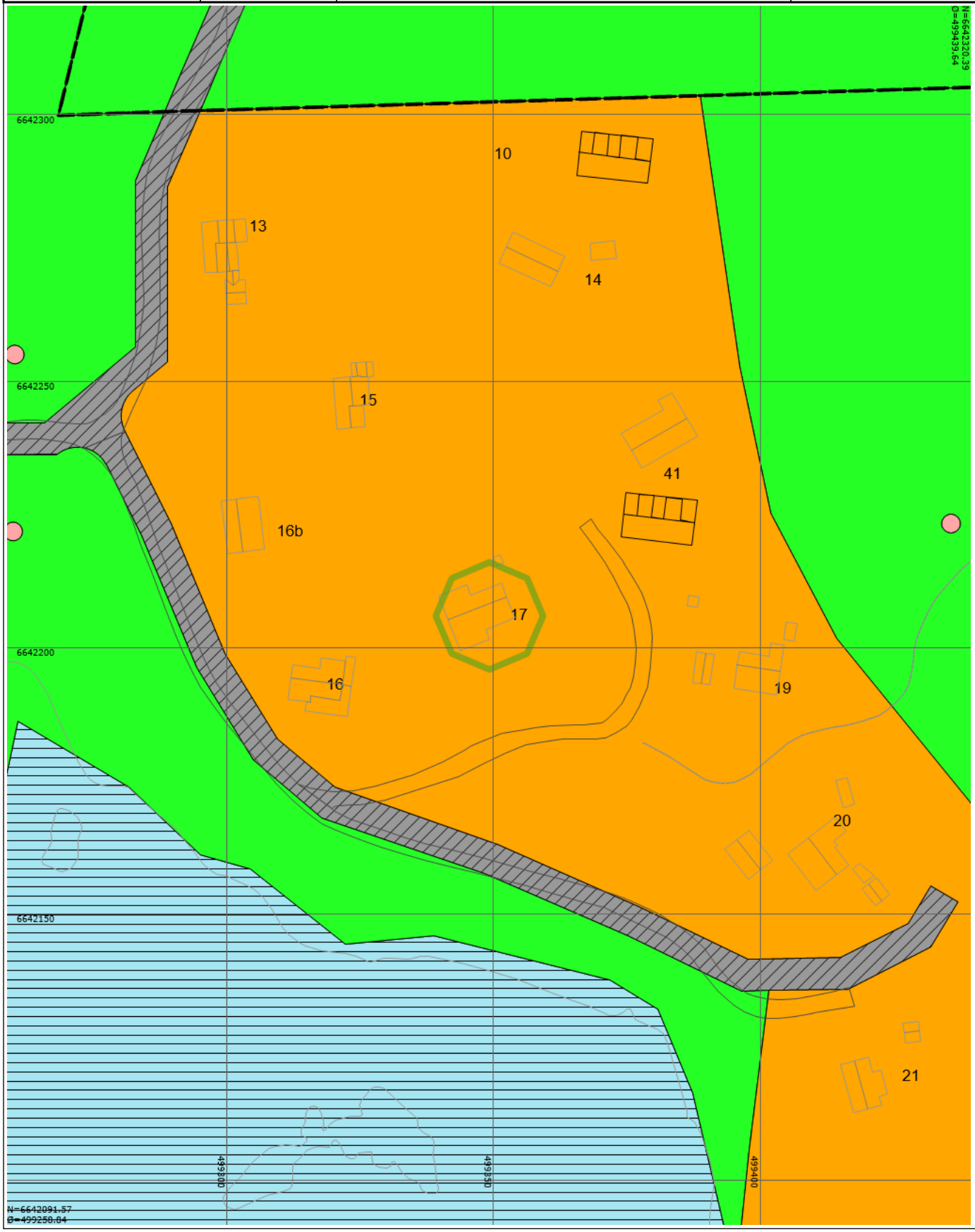
Ingen fareområder er registrert for eiendommen 164/19

Tinn kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 164	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:	Tjønnstaul hyttegrend 164/3, 163/7 og 16			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Traktorveg
- Veg
- Innsjø
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig friområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Vann- og avløpsanlegg
- Felles avkjørsel
- Privatveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLAN

FOR TINN KOMMUNE.

INNHOLD

1 MÅL, PRIORITERINGER OG BESKRIVELSE AV PLANEN 2
1.1 INFRASTRUKTUR: 2
1.2 RJUKAN BY ER KOMMUNENS TYNGDEPUNKT -BOOMRÅDE, SERVICE OG HANDELSOMRÅDE. 2
1.3 BYGDESENTRENE, SERVICE OG BOOMRÅDER 3
1.4 GRENDER OG GRENDESENTRA 3
1.5 TINN KOMMUNE ER EN REISELIVSKOMMUNE. 4
1.5.1 SATSINGSOMRÅDER 4
1.5.2 HYTTEUTVIKLING. 4
1.5.2.1 HYTTEBYGGING I PRIORITERTE TURISTOMRÅDER 4
1.5.2.2 HYTTEBYGGING SOM LEDD I LANDBRUKSNÆRINGEN I KOMMUNEN OG/ELLER SOM BYGDEUTVIKLINGSTILTAK. 5
1.6 ESTETIKK OG BYGGESKIKK 6
1.7 BRUK OG VERN AV NATURRESSURSER OG KULTURVERDIER I TINN. 6
1.7.1.1 EN SKAL TA VARE PÅ DE STORE SAMMENHENGENDE NATUROMRÅDENE I KOMMUNEN 6
1.7.1.2 VERNA VASSDRAG 6
1.7.2 KULTURLANDSKAPET I KOMMUNEN 7
1.7.3 OMRÅDER FREMHEVET AV KULTURMINNEVERNMYNDIGHETER 7

2 PLANBESKRIVELSE 8
2.1 HOVEDPLAN 8
2.2 DELKART AUSTBYGDE 8
2.3 DELKART ATRÅ 9
2.4 HOVIN 9
2.5 BREISETDALEN 9
2.6 SANDSETDALEN 10
2.7 VERNAVASSDRAG 11

3 PLANSTATUS 13

1 MÅL, PRIORITERINGER OG BESKRIVELSE AV PLANEN

Tinn kommune rår over store utmarksressurser. Vi opplever et økende press på disse med hensyn på kommersiell utnyttelse av natur til rekreasjon og fritidsbruk. Kommunen har et stort forvaltningsansvar med hensyn på de naturverdier som ligger i kommunen. Store deler av kommunen er leveområder for villrein og andre verneområder. Dette legger sterke føringer for utnyttelsen av utmarksressursene.

Hovedutfordringen i arealforvaltningen i kommunen er å tilrettelegge for lokal næringsutvikling ,med hensyn på å utvikle levedyktige bygder og bysamfunn.

Det skal tilrettelegges på en helhetlig måte slik at natur og kulturverdier sikres for ettertiden.

Utvikling skal skje på en kvalitetsmessig bevisst måte.
Inngrep skal i størst mulig grad samles i egnede områder.

1.1 *INFRASTRUKTUR:*

Kommuneplanens langsiktige skriftlige del klarlegger målsettinger med hensyn på kommunens viktigste forbindelser mot nabokommuner .

Med hensyn på riksveistrekningene i og inn til kommunen prioriteres investeringer på Riksvei 37 som kommunens viktigste vegforbindelse

På fylkesveinettet prioriteres opprusting av Svineroivegen mot Gaustablikk som er kommunens satsningsområde for turisme.

På det kommunale vegnettet er målsettingen å opprettholde en rimelig god standard, fortrinnsvis med fast dekke på veger med fast bosetting.

På lokalt plan er det stort behov for bygging av gang og sykkelveier. Kommunen prioriterer følgende strekninger:

1. Tverrgrot Bjørkhaug
2. Miland- Bakketun
3. Bakketun- Dale

Turveier skal bygges som midlertidig gang og sykkeladkomst der dette behovet er stort.

1.2 *RJUKAN BY ER KOMMUNENS TYNGDEPUNKT - BOOMRÅDE, SERVICE* OG *HANDELSOMRÅDE.*

Byområdet skal
-være næringslivets kjemeområde i Tinn.
-utvikles som kommunens handelssted, med en sentrumsutvikling innenfor et avgrenset detaljhandelsområde.
-utvikles som et tyngdepunkt for turistområdene omkring som attraksjon og servicetilbud.
-utvikles som bosted ved å tilstrebe et variert og dekkende botilbud.

1.3 *Bygdesentrene, service og boområder*

I bygdesentrene skal utbygging skje innenfor definerte grenser for tettbebyggelse. Utenfor denne skal det være en restriktiv holdning til utbygging for å beholde bygdas særpreg og en klar grense mot kulturlandskapet omkring.

Det skal være tilgjengelig boligtomter i tilknytning til bygdesentrene.

Austbygde skal utvikles som handel og serviceområde. Stedsutvikling i området er et viktig mål i planperioden og nye servicefunksjoner skal styres hit for å styrke senterfunksjonen. Boligbygging bør fortrinnsvis skje ved utvidelse av dagens tettbebyggelse

Atrå skal utvikles som tyngdepunkt med skole, kultur/idrett og offentlige funksjoner. Tilrettelegging for adkomst til området for barn og unge er et viktig mål i planperioden. Boligbygging bør fortrinnsvis skje i nær tilknytning til skole og idrettsområdet.

Miland/Mæl er et fellesområde som skal utvikles med hensyn på de reiselivsprodukter det ligger til rette for her og som viktige boområder nært tilknyttet Rjukan.

Hovin har utviklet en spredning i bebyggelsesstruktur. Ny bolig og ervervsbebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres lett tilgjengelig og synlig fra riksveien gjennom bygda. Næringsutvikling skal konsentreres nært Bakka som tyngdepunkt og møteplass for bygda. Øvrig ervervsbebyggelse bør lokaliseres langs riksveien fra Bakka til Fosso.

1.4 *Grender og grendesentra*

I arealplanen defineres grender med fast bosetting som LNF-sone 3. Her skal det tillates spredt boligbygging i tillegg til huskruller etter gitte kriterier .

Et grendesenter er en møteplass der du finner nærmiljøfunksjoner eller der utadrettet næringsaktivitet har gitt et tyngdepunkt. Grendesentere er viktig samhold i bygda spesielt med hensyn på barn og unge. Eventuelle huskruller og andre nærmiljøfunksjoner skal lokaliseres nært slike grendesentere.

Grendesentre: -Haugen i Tessungdalen
-Haukås Lurås skole.
-Haugatun i Gauset
-Fosso i Hovin

1.5 *Tinn kommune er* en *reiselivskommune.*

1.5.1 Satsingsområder

Riksvei 37 er den viktigste kommunikasjonsåra gjennom kommunen. Turistbasert næringsutvikling tilknyttet denne aksen fra Tinnsjøen til høyfjellsplatået, gjennom Vestfjorddalen utgjør viktige satsningsområder .

- Rjukan skal utvikles som kjernepunkt og møteplass for hele dette området både for sommer og vinterturisme.
- Tinnsjøen er midtpunktet i kommunen både geografisk og kulturelt og har et stort utviklingspotensiale i nærings- og rekreasjonssammenheng. Utvikling av rasteplassene langs Tinnsjøstranda, sikring og bruk av gamle ferjesteder og andre kulturområder, ferdsel på vannet og utnyttelse av fiskeressursene.
- Rjukanbanen, Industriarbeidermuseet, Krokanområdet og Måna er satsningsområder for sommerturisme.

- Gaustaområdet skal utvikles som helårstilbud, med økt vekt på kommunikasjon og samhandling mot Rjukan.
- Krossobanen er et identitetssymbol i Vestfjorddalen. Banen og spesielt toppstasjonen på Gvepseborg skal utvikles som severdighet og opplevelsesområde.
- Skinnarbu Høyfjellshotell og Hardangervidda Høgfjellssenter skal utgjøre hovedinnfallsporten til Hardangervidda nasjonalpark. Denne identiteten skal vektlegges i utvikling av området.

1.5.2 Hytteutvikling.

- Hyttebygging utgjør en stor del av kommunens bygge og anleggsvirksomhet og tar i bruk store utmarksarealer.
- Tinn kommune skal ha et variert tilbud av hytteområder som en del av kommunens reiselivssatsning. Hytteutvikling tar i bruk store utmarksarealer og skal derfor vurderes nøye i forhold til andre interesser.
- Ved utleggelse av nye hytteområder bør ringvirkningene for annen næringsaktivitet i kommunen vektlegges.
- Hyttebygging kan være et bidrag til å styrke landbruksnæringen.

1.5.2.1 Hyttebygging i prioriterte turistområder

Gausta/Kvitåvatn:	Hytteområdene skal utvikles med høy utnyttelsesgrad innenfor en avgrenset tett bebyggelse ved Kvitåvatn. Med bakgrunn i tetthet og den økte aktivitet en ønsker seg, er det et viktig mål at stedet utvikles med hensyn på kvalitet og funksjonalitet i fellesområder og den interne infrastruktur for gående og kjørende. Hytteområder og heisanlegg med henvendelse mot Vestfjorddalen skal utvikles med stor vekt på fjernvirkningen fra Rjukan for å oppnå en positiv visuell samhandling.
Skinnarbu :	Innenfor nedslagsfeltet til Møsvatn som parallellvannkilde til Rjukan skal det utarbeides en kommunedelplan som tar spesielt for seg ny turistnæring/hytteutvikling med bakgrunn i at Møsvatn er drikkevannskilden til Rjukan.

1.5.2.2 Hyttebygging som ledd i landbruksnæringen i kommunen og/eller som bygdeutviklingstiltak.

- Hytteutvikling skal baseres på lokale miljøkvaliteter i hovedsak i kombinasjon med landbruk. Dette krever at en samler utbyggingsområdene og sikrer større sammenhengende beite- og skogsområder.
- Hytteutbygging skal skje som felles utnytting av de best egna områdene, uavhengig av eierforhold. Slik at viktige kultur- natur- og friluftsområder sikres i dag og med hensyn på de neste generasjoner.
- Sikring av eksisterende kulturlandskap skal legge premisser for hytteutviklingen.

1.6 *Estetikk og byggeskikk*

Tinn kommune skal arbeide for at den estetiske kvaliteten på hyttebebyggelsen heves og danner forbilder på nasjonalt plan.

Ethvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

1.7 *Bruk og vern av naturressurser og kulturverdier i Tinn.*

Fordelene ved det planlagte tiltak skal vurderes opp mot miljøkonsekvensene av tiltaket. I all utnyttelse av grunn og ressurser skal en ha som siktemål at en i størst mulig grad tar vare på naturkvalitetene .

1.7.1.1 Tinn kommune ta vare på de store sammenhengende naturområdene i kommunen.

Tinn kommune skal profilere seg som en friluftskommune (miljøplanen).
Utmarksområdene er her en viktig ressurs. Det skal stimuleres og arbeides med utvikling av miljøbasert næringsutvikling i kommunens utmarksområder.

- Tinn kommune skal bidra til å ta vare på leveområdene til villreinstamma på Hardangervidda.
- Tinn kommune har et ansvar i å ta vare på Naturvernområdene i kommunen. De båndlagte områdene listet opp i bestemmelser til planen. Fylkesmannen i Telemark og de lokale tilsynsutvalg er den ansvarlige myndighet.
- Motorferdsel i utmark skal avgrenses mest mulig for å hindre skade på plante og dyreliv, samt unngå unødvendig ulempe for andre folk som bruker naturen. Motorferdsel skal styres til bestemte deler av terrenget. Alle tillatelser skal knyttes til traseer eller avgrenses geografisk. Det henvises ellers til motorferdselsplanen for Tinn.

1.7.1.2 Verna vassdrag

Kommunen har to verna vassdrag, Austbygdeåe og Skirva. Vassdragene skal sikres ved restriktiv holdning til tiltak i vassdragsbeltet, men med tilretteleggelse for bruk av elva til fiske og friluftsliv.

1.7.2 Kulturlandskapet i kommunen

- Kommunen har mange rike kulturlandskap. Seterlandskap i fjellet og innerst i dalførene, jordbrukslandskapet lenger ned mot lavlandet. Det skal arbeides for at det karakteristiske ved disse landskapene sikres for ettertiden. Dette må skje gjennom aktivt bruk der:
- Utvikling viser respekt for det bestående historiske kulturlandskapet
- det stimuleres til kulturlandskapsskjødsel og ekstensiv jordbruk/drift på bygdenære areal som ikke blir dyrka opp lengre.
- Registrering av verdifulle kulturlandskap kan danne grunnlag for tiltak.

1.7.3 Områder fremhevet av kulturminnevernmyndigheter:

Dette gjelder Krokanområdet, Steintipper i Vestfjorddalen, Vernork med rørgatene, Rjukanbanen med stasjoner og ferjeleie.

Bygninger varslet fredet i fredningsplan for etterreformatoriske kulturminner.

Representative og vernede kulturhistoriske minnesmerker .

Bygge og anleggstiltak som berører disse områdene skal legges fram for antikvariske myndigheter til uttalelse.

<u>Følgende arbeidsområder/tiltak/planlegging prioriteres i planperioden:</u>

- Huskrullplanlegging i Tessungdalen og Hovin

- Bygging av tilfredsstillende vann og avløpsforhold på Mæl med påfølgende utvikling av boligfelt, rasutredning.
- Bygging av tilfredsstillende avløpsforhold i Atrå med påfølgende utvikling av boligfelt.
- Kommunedelplan for øvre deler av Vestfjorddalen mot Skinnarbu.
- Kommunedelplan for Hovin
- Kommunedelplan for Breisetdalen
- Utarbeidelse av veileder for hyttebyggere.
- Utarbeidelse av sti og løypeplan
- Reguleringsplanrullering i Austbygde sentrumsområder .
- Arbeid for opprusting av riksvei 37.
- Regulering av gang og sykkelveier langs riksvei 37 i Vestfjorddalen og på Rjukan
- Turveier for å lette tilgjengelighet i mangel av gang og sykkelveier i kommunen

2 PLANBESKRIVELSE

2.1 *Hovedplan*

Landbruk Natur Friluftsområder

- Planen viser Landbruk Natur Friluftsområder -sone 1 i områder hvor det kun er tillatt med tiltak i tilknytning til landbruksdrift.
- Planen viser LNF -sone 2 i områder hvor det er tillatt med spredt hyttebygging.
- Gjeldende disposisjonsplaner er vist som hytteområder vedlegg 2, planstatus, viser antall godkjente hytter. Plangrensene er ikke juridisk bindende og er ikke vist i planen.
- LNF sone 3 viser jord og skogbruksområdene i kommunen. Planen viser gule striper der hvor det tillates spredt boligbygging og blå striper der det er tillatt med spredt ervervsbebyggelse.

Byggeområder:

- Planen viser Rjukan by og de andre bygdesentrene i kommunen.
- Grendesentra blir vist som punktmerkning på hovedkartet.
- Turistbasert næring og annen spredt næringsvirksomhet utenom bygdesentrene vises som næringsområder på hovedkartet.

Båndlagte områder

- Planen viser båndlagte områder knyttet til hoveddrikkevannskilden Møsvatn.
- Natur og landskapsvernområder vernet etter naturvernlov.
- Planen båndlegger områder for ny hyttebygging i Breisetdalen, Hovin og Øvre del av Månavassdraget inntil ny kommunedelplan er utarbeidet.

Vassdragsvern

- Planen viser vassdragsvernområder i Austbygdåi og Skirva med sideelver og tilhørende sjøer og tjern.

Klasseinndeling :

- Klasse 1 finner vi kun i Austbygde der tettbebyggelsen omkranser vassdraget.
- Klasse 2 er definert i jord og skogbruksområder
- Klasse 3 er definert i hovedelv og sideelver over 900m.

Planen viser grenser for gjeldende og nye kommunedelplanområder.

2.2 *Delkart Austbygde*

Bygdesenteret hvor handel og tjenesteyting er konsentrert er vist som næringsområde NI. Planen viser en utvidelse av sentrumsområdet på østsiden av brua.

Planen viser dagens boligbebyggelse konsentrert omkring utløpet av Austbygdåi. Dette gir et potensiale i å utvikle deltaområdet som friluft/friområde både med hensyn på turistbasert næringsvirksomhet og nærmiljøtiltak. Planen viser utvikling av eksisterende turveinett i dette området.

På østsiden av elva viser planen et næringsområde. N2. Det ligger en fleksibilitet i planen med hensyn på utnyttelse av dette området til turistbasert næringsvirksomhet eller aktuell småindustri.

Planlagte nye boligområder er vist sør for Bøen skole i forlengelse av dagens tettsted og som et selvstendig felt på Sjøtveit.

2.3 *Delkart Atrå*

Tettbebyggelsen i Atrå er vist som byggeområder spredt langsetter riksveien. Planen gir anledning til fortetting innenfor disse definerte områdene. Det er vist et sentrumsområde med offentlig formål. En mulig utvidelse av sentrumsområdet er vist i sørøstlig retning. Planen viser friområde på Sandven og turveier som kommunikasjonslinjer i Atrå via områdene
mellom elvene her. Det er også lagt inn en turveitrase fra Mårvik mot skolene. Den er ikke detaljert lagt inn i planen.

Planen viser at tettbebyggelsen i Atrå er spredt, men tyngden er konsentrert i nærheten av Atrå skole og idrettsområdet.

2.4 *Hovin*

Arealplanen viser LNF -sone 3 med tillatt spredt boligbygging i områder hvor det allerede er fast bosetting. Huskrull på Fosso er kun vist som punkt ikke detaljert lokalisering. Spredt ervervsbebyggelse langs riksveien fra Bakka til Fosso er vist med blå striper.

Arealplanen viser gjeldende disposisjonsplaner med antall godkjente hytter .

I Sandvatnområdet og ved Vatnali er det lagt inn LNF -sone 2 med tillatt spredt hyttebygging som i gjeldende plan.

Huskrull på Bakka er i tråd med kommuneplanens målsetting om styrking av bygdesentere, men terreng og landskapsforhold må vektlegges.

<u>Kommunedelplan for Hovin</u>
Planen viser grense for utarbeidelse av ny kommunedelplan for Hovin.
Arealdelen utreder ikke nye utbyggingsområder for fritidsbebyggelse, men legger føringer for en egen kommunedelplan for Hovin.
Kommunedelplanen skal være vedtatt innen to år etter at fylkesdelplan for Blefjell er vedtatt. Arealplanen er gyldig i området inntil en kommunedelplan er godkjent. Kommunedelplanområdet er synlig i delkart over Hovin.

2.5 *Breisetdalen*

Arealplanen viser et planområde i Breisetdalen der det skal utarbeides en helhetlig plan kommunedelplan eller reguleringsplan. Bakgrunnen for kravet om helhetlig plan er at Breisetdalen er et nytt utbyggingsområde.

Arealplanens målsettinger om hyttebygging som ledd i styrking av landbruksnæringen skal ligge til grunn (Mål og prioriteringer).

Kommunedelplanarbeidet betinger at det tillates å bygge inntil 70 nye hytter i området. Området får LNF sone 2 farge, men båndlegges til formålet i 4 år før en kommunedelplan er utarbeidet.

Området båndlegges ikke for enkeltsaker med bakgrunn i behovet for vedlikehold og utvikling av staulslandskapet.

Kriterier som skal ligge til grunn for kommunedelplanarbeidet:

- Det er en målsetting at seterdalen skal beholde sin karakter. Hyttebygging og annen turistutvikling skal skje med stor respekt for det allerede etablerte kulturlandskapet.
- Hyttebygging skal ikke ligge tilknyttet setervollene slik at vollens lesbarhet endres. Hensynet til staulslandskapenes interne sammenheng og opprinnelig utbredelse skal vektlegges.
- Det skal utarbeides en helhetlig plan over et større område der det skal vurderes samarbeidsløsninger og utbygging opp mot det antallet som er gitt her.
- Utbygging skal skje ved felles utnytting av de best egna områdene, uavhengig av eierforhold. Slik kan man sikre at de beste natur- og friluftsområdene sikres og kulturlandskapsverdiene taes vare på.
- I områder der det tilrettelegges for utbygging først og fremst for å styrke landbruksnæringa bør kommunen stimulere til størst mulig andel lokal sysselsetting gjennom bevisst bremsing av utbyggingstempo, altså moderat antall hytter i kommuneplanperioden.
- En oppfølging av estetiske retningslinjer for hyttebygging er en viktig forutsetning.

2.6 *Sandsetdalen*

I Fylkesdelplan Hardangervidda Aust er området definert som et mulig hytte og turistområde. Kommunen ser det som viktig at dalen kan utvikles med mulige hytteområder som et viktig næringsgrunnlag i dalføret.

Det tillates bygget inntil 100 nye hytter i planperioden. Fordelt på 4 felt pluss 15 fortettingstomter innenfor eksisterende felt. Antall hyttetomter vil ligge fast.

- Det er lagt ut LNF-sone 2 i delområder der det kan utarbeides reguleringsplaner for hyttebygging. Utenom disse områdene vil det ikke være tillatt med hyttebygging.

Det foreslåes at det gjøres et arbeid internt i grunneierlag for å få til samarbeidsløsninger. Det vil være uhensiktsmessig både for dalførets natur og kulturverdier og for bygda at utbygging kan skje med eiendomsforhold som styrende premiss. Det bør settes en frist for å komme med nye innspill til hyttebygging i dalføret slik at alle eventuelle interesser blir synlige.

Området har viktige verneinteresser både med hensyn på natur og kulturmark. De definerte hytteområdene er foreslått etter følgende kriterier:

- Hyttebygging skal bygge opp under eksisterende infrastruktur uten større nødvendige inngrep. Utbygging skal skje i nærhet av dagens vei på nordsiden av elva.

- Det skal ikke bygges hytter i 100m beltet til vassdraget.

- Eksisterende staulslandskap skal taes vare på/utvikles med bakgrunn i denne tradisjonen. Dette sikres ved at hyttebygging skjer i samla felt utenom eksisterende staulsområder.

- Den tyngste utbyggingen skal skje i vestlige områder, Skavlebø hvor det allerede er godkjent disposisjonsplan for 40 hytter.

- Kongsbergseter er endepunktet på veien og grensa for klasse 3 i rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Området er omkranset av staulslandskap som har stor verdi for hele dalføret siden det utgjør endepunktet på. Det skal ikke tillates vesentlig hyttebygging her.

Omkring eksisterende herberge bør det legges inn et utadrettet område/næringsområde. Det kan være seterdrift, overnatting, eller annen virksomhet knyttet mot de tradisjoner dette området har.

- Det forutsettes at det utarbeides en rammeplan for utslipp for å synliggjøre forurensningssituasjonen med hensyn på terrengmessig egnethet og Austbygdeåa som vernet vassdrag.

- Det forutsettes utarbeidet en konsekvens vurdering utfra de retningslinjer som er vedtatt i Fylkesdelplan for Hardangervidda Aust.

2.7 *Verna vassdrag*

Verna vassdrag i Tinn Austbygdeåe og Skirva.

Arealplanen viser nedslagsfeltet til de verna vassdragene i Tinn. Her skal det utarbeides reguleringsplan før eventuelle tiltak innenfor hundremetersbeltet iverksettes. Planen definerer klasseinndeling av vassdraget i klasse 2 og 3..
Område hvor det er restriksjoner ifølge retningslinjene defineres som 100m beltet mot hovedvassdrag og 50 m fra større elver, større bekker og tjern. I planen er det definert nedslagsfelt..

Klasse 2

- En skal ta vare på hovedtrekkene i landskapet.
- Inngrep som endrer forholdene for kantvegetasjonen langsetter vannstrengen bør unngåes, slik som forurensning.
- Inngrep som medfører endring i vannstrengen bør unngåes, slik som kanalisering.
- Leveområde for truede plantearter og dyrearter bør få særskilt vern.
- Det er et mål og sikre og utvikle friluftslivsverdien.

Klasse 3
- Ta vare på naturen sitt preg av å være lite påvirket av moderne menneskelig aktivitet.
- Alle former for omdisponering av areal i vassdragsbeltet bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring må holdes oppe.
- Unngå inngrep som reduserer verdien av vassdraget.

3 PLANSTATUS

1. Kommunedelplan Rjukan, rullert 1996.
2. Kommunedelplan Vestfjorddalen fra Mæl til Dale, vedtatt 1998.
3. Kommunedelplan for Nystaul, Lure og Skirvedalen, rullert samtidig som denne planen.
4. Kommunedelplan for Øvre del av Vestfjorddalen skal utarbeides. Grensa for planen er tegnet inn på hovedplanen.
5. Kommunedelplan for Hovin skal utarbeides. Grense er tegnet inn på hovedplanen.
6. Kommunedelplan for Breisetdalen. Grense er tegnet inn på hovedplanen.

7. Reguleringsplaner

Møsvatn fjellpark	98	
Møsvassdarnmen	93	
Mork Sameige	92	
Frøystul -Haddelands fond	89	
Skarfossmyra	89	
Rjukan fjellstue ?	92	
Krokan		
Gvepseborg		
Kvitåvatn Øst	92	
Kvitåvatn nord	82	
Kvitåvatn vest	94	
Nørstegård	76	
Prestegardsfeltet	83	
Gøyst kan fjernes.		
Espelandsflaten	90	
Atrå 95		
Skavlebø	84	40 godkjente hytter
Heggje sør	98	4 hytter godkjent
Grimsrud Nordre		Planen ikke behandlet
Moen III	75	
Brynjulfsrud	81	
Tosand	89	
Austbygde sentrum	82,89	
Maurudbrekka	93	
Austbygde øst	93	
Løkemoen Austbygde	92	
Ny vegforbindelse Høyset-Buskerud	97	
Bakka, nye eldreboliger	97	

8. Disposisjonsplaner:

Frøystul feriested	77	46 godkjente hytter
Frøyhølstykket	83	
Hylldalen 1	81	56 godkjente hytter

Nystaul Austmannli	82	9 godkjente hytter
Selstadli og Lislestaul	85	
Kloksåsen hyttegrend	83	28 hytter
Gråvåstaul	84	5 godkjente hytter
Hukebu hyttegrend	85	6 godkj. hytter
Husvoll Vestre	79	
Sandset ,ikke gyldig	84	20 hytter
Heggje Heggåsen		8 hytter godkjent
Skavlebø	73	
Småroi	75 og 82	41 hytter godkjent
Reinslo	75	3 eksisterende hytter
Lonin	80	8 godkj. hytter
Flæet hyttefelt	84	38 nye hytter godkjent
Fosso hyttegrend	74	29 godkjent. 9 er bygget fra før.
Øvreli og Mogstaul	81	40 hytter godkjent
Gvæven hyttefelt	79	lO godkj .hytter + 5 eksist.
Vatnaliåsen	74	20+40 godkj. hytter .
Asen Hyttefelt	79	20 godkj. h. Fortetting tillatt etter godkjent plan
Øvre Espeset		
Tjønnstaul	74	43 godkj. hytter hvorav 18 bygget fra før
Nest ås	80	
Del av 169/1 Arne Hansen		2 eksisterende hytter. 1 ny hytte i planområdet.
Mollbrekke		3 eks. 15 nye h.
Veåsen -Rabben	83	13 eks. 1 ny hytte, del av området ingen h. Vises som
eksist hytteomr.		
Blefjell hyttegrend		16 nye tomter, enda ikke godkjent

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. *Byggeområder (§20-4 nr.1)*

1.1 Plankrav

Arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 93 samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Planen skal vektlegge estetisk kvalitet, tiltakets form og plassering, vegers linjeføring i landskap og forholdet til omkringliggende bebyggelse.
Planen skal vektlegge miljø og sikkerhetshensyn, herunder rasforhold, radon, flomfare og trafikksikkerhet.

1.2 Boligområder

1.2.1 Fortetting innenfor byggeområde bolig :

- For mindre enn to hus er det ikke bebyggelsesplankrav.
- Avkjøring fra riksveg fylkesveg må godkjennes.
- Vannforsyning og avløp må løses på en forskriftsmessig måte.
- Utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige lekeområder/akebakker o.l. for barn.
- Boligene skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.
- Adkomstvei skal legges ned i terrenget, uten store skjæringer ener fyllinger.
- Ny utbygging eller tilbygg skal harmonere med eksisterende bygning og/ eller omkringliggende bebyggelse, takvinkel, møneretning, materialbruk og farge.

1.2.2 Utbygging i nye boligområder :

- Skal ikke finne sted før tekniske anlegg er opparbeidet.
- Det skal legge til rette for gode og egnede leke- og oppholdsarealer og trafikksikkerhet innenfor planområdet. Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før området blir tatt i bruk, ellers gjelder plankrav under punkt 1.1.

Retningslinjer:
Gang og sykkeladkomst til skole bør opparbeides før området taes i bruk.

1.3 Næringsområder

I område NI i Austbygde kan det etableres næringsvirksomhet basert på turisme eller småindustri uten negative miljøkonsekvenser for boligbebyggelsen omkring eller ftiluftsområdet langsetter elva.
I område N2 Mårvikmogen kan det etableres tyngre industrivirksomhet.

Retningslinjer:

- Utelagring skal konsentreres og skjermes.
- Bebyggelsen i område NI bør vise tiltalende fasade mot friluftsområder /turveger ved elva.

1.4 Sentrumsområder

Innenfor sentrumsområdene kan det etableres utadrettet næringsaktivitet slik som handel og tjenesteyting, offentlige og allmennyttige formål.

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

2.1 LNF sone 1

Innenfor LNF-sone 1 er det kun tillatt å oppføre bygg som del av tradisjonelt landbruk, stedbunden næring.

2.1.1 Leveområder for villrein.

Kommuneplanen henviser til de retningslinjer som er vedtatt i fylkesdelplan for Hardangervidda når det gjelder tiltak i leveområdene. Dette gjelder:

- Nye hytter, turistanlegg, eller andre tiltak som kan redusere kvaliteten på villreinens leveområder.
- Utvidelse, opprusting av turisthytter, sikringshytter.
- Utbyggingstiltak som ledd i landbruksnæring.

2.1.2 Staulsvoller utenom leveområder for villrein

I tilknytning til eksisterende staulsvoller kan det bli gitt tillatelse til fornyelse og bruk av staulen med bygging av inntil to nye enheter på maks 50 m2 bruksareal hver som kan benyttes til fritidsformål.

- Ny bygging skal harmonere med de tradisjonelle staulsbygningene med hensyn på plassering, form, størrelse, materialbruk og farge.
- Det skal ikke fradeles eller festes bort fritidsboliger i tilknytning til stauler.
- Det skal utarbeides situasjonsplan som dekker hele staulsområdet og kulturlandskapsvurdering. Planen skal sendes berørte fagmyndigheter for uttale.

Retningslinjer:

- Utbyggingen skal ikke endre staulens karakter og lesbarhet.
- Ny utbygging bør fortrinnsvis legges i utkanten av staulsområdet

2.2 LNF-sone 2 med tillatt spredt hyttebygging

2.2.1 Plankrav

Fritidsboliger kan oppføres etter godkjent bebyggelsesplan. Forhold knyttet til viktige landbruk-, kulturlandskap-, natur-, vilt- og friluftslivsinteresser skal vurderes. Det skal tas spesielt hensyn til at inngrep, herunder veganlegg, glir inn i landskap og terreng.

Reguleringsplanen skal vise ferdselsårer, skiløyper og eventuelle andre rekreasjonsområder, fortrinnsvis utenom villreinens leveområder.
For konsekvensvurdering med hensyn på villreinens leveområder og randområder henvises til fylkesdelplan for Hardangervidda aust.

Hyttebebyggelsen skal bygges i henhold til godkjente estetiske retningslinjer for hyttebebyggelse i Tinn.

2.2.2 Nye hytteområder med antall hytter :

Breisetdalen -70 nye hytter, godkjennes ikke før det er utarbeidet kommunedelplan for hele området, (planområdet er vist i arealdelen.)

Sandsetdalen -100 nye hytter innenfor 4 felt + 15 fortettingshytter innenfor avgrensede LNF- sone 2 områder.

Hovin- 150 nye hytter innenfor grensa til Blefjellplanen.
Øvrig hytteutbygging innenfor markert kommunedelplanområde i Hovin blir ikke tatt opp her . Nye hytteområder utenfor dette kommunedelplanområdet langs riksvei 364:
Hytteområde Heivatn 10 hytter.

2.2.3 Retningslinjer:
Det skal tas hensyn til resipientforhold når det utarbeides bebyggelsesplan. Antall og plassering skal tilpasses en sanitær standard som kan gi mulighet for innlegging av vann i hyttene.

Ny hyttebebyggelse skal ikke plasseres nærmere enn 100 meter fra verna vassdrag og
tilhørende sideelver, innsjøer og tjern. Lokale forhold kan tilsi unntak. I øvrig vassdragsnatur er grensen 50m

2.3 LNF- sone 3 Jord og skogbruksområder med tillatt spredt bolig og ervervsbebyggelse.

Områder der det tillates spredt boligbygging er vist med gule striper på plankartet.
Områder der det er tillatt med spredt ervervsbebyggelse er vist med blå striper på plankartet.

Boligetablering skal vurderes i forhold til landbruk- , natur-, vilt og landskapsinteresser kulturlandskap skal vurderes særskilt.
I huskruller og husgrupper på mer enn 2 boliger skal det utarbeides reguleringsplan.

2.3.1 Nye boliger skal :

- plasseres nær annen fast bosetting.
- ligge utenfor åpent jordbrukslandskap med kulturlandskapsverdi.
- tilfredstille krav til godkjent drikkevannsforsyning og utslipp.
- tilknyttes eksisterende avkjøring til fylkesveg og riksveg.
- ellers gjelder bestemmelser for fortetting i eksisterende boligområder så langt de passer.

Retningslinjer

- huskruller bør plasseres i tilknytning til grendesentra. Planen viser huskrull på Fosso i Hovin og Haugen i Tessungdalen.
- hensynet til barn og unges behov bør vurderes i hver enkelt sak.

3. *Områder for Råstoffutvinning(§20-4 nr.* 3)

3.1 Plankrav

Uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål i disse områdene kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

Reguleringsplanen skal vurdere følgende:

- Plankartet skal angi høyder og omfang av uttaket, samt tidsperiode for uttaket.
- Uttak skalligge skjermet i forhold til ferdselsårer.
- Uttak skal ikke være til hinder for allmen ferdsel eller til stor ulempe for omkringliggende omgivelser.
- Etterbruk, med hensyn på lokaliseringen, omfang og form.
- Etterbehandling av masseuttaket skal planlegges.

4. *Båndlagte områder (§20-4 nr.* 4)

4.1 Møsvatn

Møsvatn er fremdeles hovedvannkilde til Rjukan. Klausuleringen krever restriksjoner på tiltak i nedslagsfeltet. I området kan det oppføres hyttebebyggelse som er i tråd med godkjente planer . Ny hyttebebyggelse kan ikke tillates. Det skal utarbeides en egen kommunedelplan for området som skal avklare drikkevannsforsyning til Rjukan sett i forhold til det båndlagte områdets potensiale som utbyggingsområde.

4.2 Naturvernområder, vernet i henhold til naturvernloven.

Fylkesmannen i Telemark er ansvarlig myndighet.

- Hardangervidda nasjonalpark
- Møsvatn Austfjell landskapsvernområde
- Hondle våtmarksområde
- Brattefjell Vindeggenområdet???
- Gjuvet, Gausdalenog Skirvedalen, naturreservat.

4.3 Områder som båndlegges for regulering til spesialområde bevaring

Feriehjemmet i Austbygde.

4.4 Områder der det skal utarbeides kommunedelplaner

I områder der det skal utarbeides kommunedelplaner, Øvre del av Månavassdraget, Hovin og Breisetdalen båndlegges områdene for ny hyttebygging inntil kommunedelplanen er vedtatt.

5. *Områder for særskilt bruk el/er vern av vassdrag (§20-4 nr.5)*

Austbygdeåe og Skirva er verna vassdrag.
Vassdragene er inndelt i klasse 1, 2 og 3.
Klassifiseringen går fram av plankartet.

Bygge og anleggstiltak i vassdragsbeltet er ikke tillatt uten at det inngår i godkjent reguleringsplan.
Vassdragsbeltet: inntil 100m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Retningslinjer:

I klasse 1- områdene kan det gjøres tiltak for å gjøre tilgjengeligheten større og øke betydningen som rekreasjonsområde uten å redusere de pedagogiske verdiene.

I klasse 2 områdene kan elveområdene gjøres tilgjengelig, men hovedtrekk i landskapet, og endring i selve vannstrengen bør unngåes.

I klasse 3 områder er det svært viktig å ta vare på naturen. Alle former for omdisponering av areal i vassdragsbelte bør unngåes. Vannkvalitet og naturlig vannføring bør holdes oppe så langt det er mulig.

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

6.1 Riksveger

Streng holdning til avkjørsler. Direkte avkjørsler tillates normalt ikke uten etter reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Landbruksavkjøringer behandles etter egen forskrift. Der det ikke foreligger plan vil ny avkjøring kunne tillates etter en teknisk plan som vegsjefen godkjenner.

6.2 Riksveg/fylkesveg

Mindre streng holdning til avkjørsler. Nye avkjørsler må primært knyttes til eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

6.3 Fylkesveg, kommunal veg og bygdeveg

Lite streng holdning til avkjørsler. Tekniske krav til avkjørsler må oppfylles. Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

7. *Dispensasjoner*

Dispensasjoner kan kun gies der særlige grunner tilsier dette.(jfr §7 i plan og bygningsloven) Før en dispensasjonssøknad innvilges skal det innhentes uttalelse fra berørte fagorganer.

8. *Kommuneplanens forhold til gjeldende delplaner, reguleringsplaner og disposisjonsplaner.*

1.1 Gjeldende kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner gjelder:
- Kommunedelplan Rjukan vedtatt 1996.
- Kommunedelplan Vestfjorddalen, vedtatt 1998.
- Kommunedelplan Lure-, Nystaul og Skirvedalen rulleres samtidig med denne planen.

Kommunedelplanene med sitt detaljeringsnivå gjelder foran arealplanen i disse områdene.

1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Oversikt over gjeldene reguleringsplaner og deres status, se eget vedlegg 5.
Reguleringsplanene gjelder såfremt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel. I disse tilfellene må det gjøres en endring i reguleringsplanen.
Reguleringsplanenes oppdeling i mer detaljerte formål opprettholdes innenfor arealdelens byggeområder.
Påbegynte disposisjonsplaner er gyldige, med det formål og de antall hytter som planen er godkjent med.
Arealplanen angir antall godkjente hyttetomter i vedlegg 5 planstatus.

Nye planer som bør utarbeides :
- Kommunedelplan for Øvre del av M ånavassdraget
- Kommunedelplan for Hovin
- Kommunedelplan for Breisetdalen
- Reguleringsplan for Austbygde sentrum bør tas opp igjen.
- Sti og løypeplan

9. *Estetiske retningslinjer for hyttebebyggelse med henvisning til Plan og bygningslovens* § *74-2(skjønnhetsparagrafen):*

Utarbeidelse av estetiske retningslinjer for Tinn kommune startes opp i forbindelse med arealplanarbeidet. Det er spesielt med hensyn på hyttebebyggelse behovet er stort da det er her den største byggevirksomheten skjer. Disse retningslinjene skal etterfølges av en veileder med tilhørende illustrasjoner av punktene.

<u>Hva er byggeskikk?</u>
Byggeskikk handler om plassering i landskap, terrengtilpasning, klimatilpasning, tradisjonelle husformer, godt håndverk og kvalitet i materialbruk. Byggeskikk er ikke en nasjonalromantisk stilart!

9.1 Hytter i landskapet:

Bygninger skal underordne seg landskapet.

- Hytter skal ikke bryte horisontlinja, ikke ligge i siluett.
- Hytta skal ikke plasseres på knauser eller koller, men i nedkant av disse.
- Hytter skal plasseres på en måte som gjør det mulig å bevare vegetasjon mellom hyttene.

- Det bør ung ås å bygge hytter i bratte lier. Disse bør i såfall bygges i tungrupper eller lineært i terrenget. Slik kan tilstrekkelige vegetasjonsområder mellom hyttene taes vare på som skjerming.
- I eksponerte områder, dalsider skal fjernvirkningen og nærvirkning av hytteområdet vurderes spesielt i bebyggelsesplanen.

For å få dette til i en tid der ferdighyttene preger utbyggingen må det i planarbeidet legges stor vekt på å finne egnede tomter til hytter som ikke er spesialtilpasset.

Det bør være tillatt med anneks tilknyttet hytta da dette estetisk sett kan gi en mer tiltalende hytteeiendom Det må imidlertid stilles krav i plan som tilsier at annekset ikke benyttes som egen hytteeiendom og at det ligger nært tilknyttet hovedhytte. Bebygd areal skal spesifiseres i hver enkelt reguleringsplan.

Veg, vann og avløp bør samordnes i en trase for å unngå unødvendige inngrep.
- Veger skal legges ned i terrenget, uten store skjæringer eller fyllinger. Utnyttelsesgrad skal om nødvendig senkes for å unngå dette.
- Veg skal føres fram til felles biloppstillingsplass, ikke helt inn til hytteveggen.

Det skal tas stilling til garasjer, flaggstenger og gjerdebruk i hver enkelt bebyggelsesplan:

- Garasjer tillates i hovedsak ikke i nye hyttefelt. Naturlig terreng bør dominere fremfor veianlegg inne i hytteområdene.
- Gjerder og flaggstenger tillates ikke. Landskapet og vegetasjonen skal dominere landskapsbildet.

9.2 Hytter i terrenget

Terrengtilpasning er den viktigste delen av planarbeidet for å oppnå kvalitet i bebyggelsen. I alt for mange tilfeller er det i stedet hyttas utseende som er blitt vektlagt, uten å undersøke tilstrekkelig om den kan tilpasses stedet der den skal stå.

- Ferdighytter skal velges slik at de passer inn på tomten.
- I byggesøknaden skal det legges ved en utvidet situasjonsplan (disponeringsplan) som i tillegg til inntegning av planlagt beliggenhet i plan og høyde også gir opplysninger om hvordan hytta blir liggende i terrenget. Planen utarbeides i målestokk 1:500 med tilhørende terrengsnitt. Synlig grunnmurshøyde skal ikke være høyere enn 0,8m og bør ikke være mer enn 0,5m.
- Det bør vurderes i hvert enkelt tilfelle å definere inngrepssoner på tomta. Utenfor disse sonene skal det ikke gjøres inngrep i marka.

9.3 Hyttas form, materialbruk og fargebruk

Sitat: Den gamle bygningskulturen er vakker, og vi opplever den som vakker fordi den er enkel og funksjonell, og fordi den er preget av gode materialer og godt håndverk.

- Hytter bør ha den tradisjonelle saltaksformen med takvinkel minst 23 grader og med mønet på langs av bygningen.

- Vinduer bør ha gjennomgående sprosser som gir et varig uttrykk preget av kvalitet. -Hytter i fjellet bør i hovedsak bygges i tre og steinmaterialer.

- Fargeskalaen bør følge naturens egen fargeskala. Farger som skiller seg så ut fra dette fargespekter at den trekker til seg oppmerksomheten bør ikke tillates i fjellet.

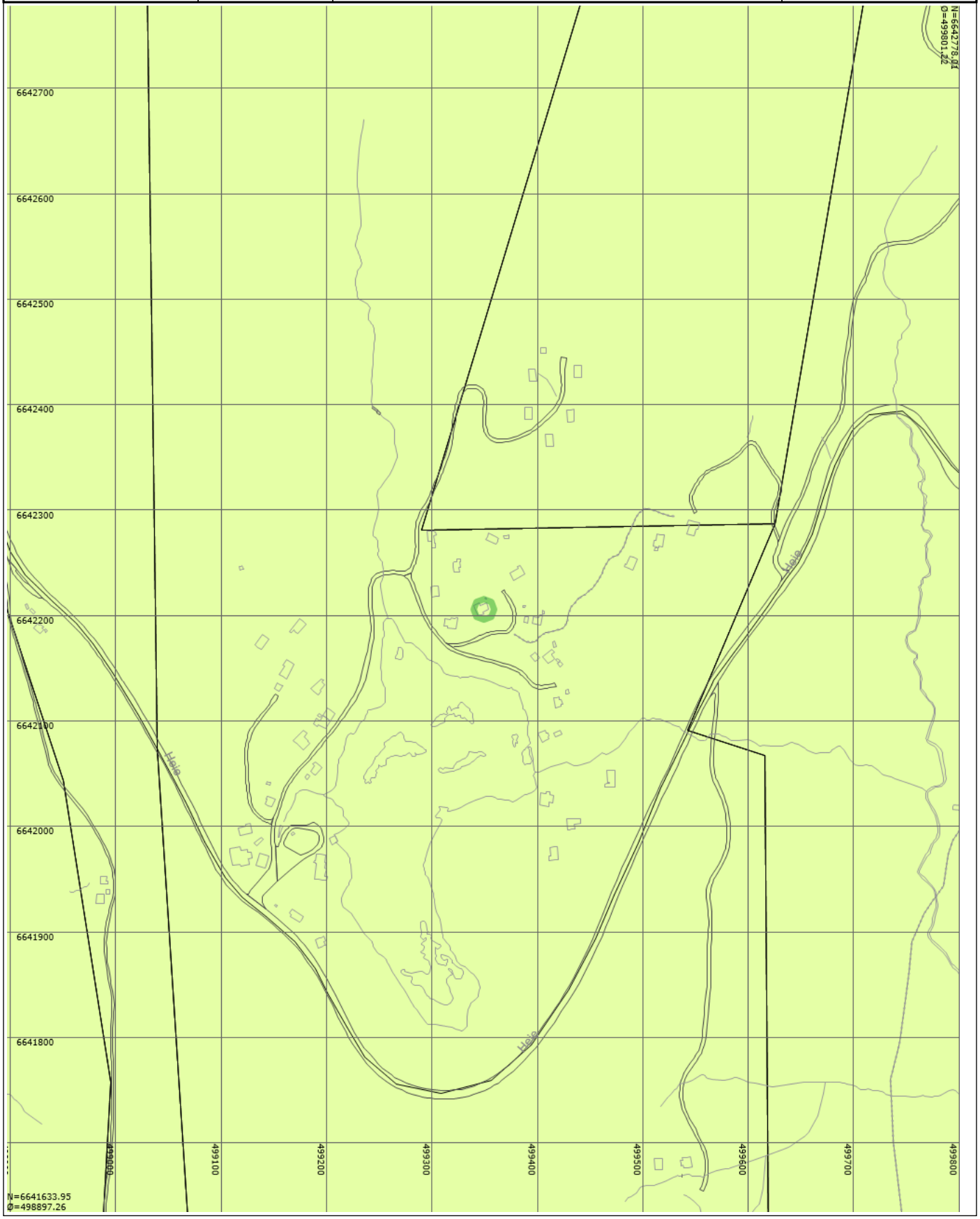
- Hyttebebyggelsen bør ha en enkel utforming i fasade og form, uten for mye utskårne pilastre og stolper. Den enkle tradisjonelle hytta grodde opp av naturen og lot landskap, vegetasjon og terreng være overordna.

Tinn kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 164	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel i Tinn			

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Traktorveg
- Veg
- Bru
- Elv
- Innsjø
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- LNF-område - Nåværende
- LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse - Nåværende
- LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Fylkesveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_

Planbestemmelser for TJØNNSTUL HYTTEGREND
Gnr. 164, bnr. 3 og 9. Graver Østre og Vatnaliåsen.

* Planområdet er avgrensa slik som vist på kart M. 1: 20.000 med svart strek i nord, og av R.V. 37 i aust, sør og vest. Motstøytande eigedomar er: 164/3 på alle sider untatt 165/5 Søndre Vatnali som støyter mot eit mindre stykke i vest.

* Innafor planområdet er areala disponert slik:
  a. Hytteområder (gul farge)
  b. Trafikkområder vegar (m.brun farge)
     parkering (l.brun farge)
     stiar (l. brun farge)
  c. Jord- skog- og naturområde (grøn farge)
  d. Sentrumsområde (blå farge)
  e. Spesialområde (signert) (raud farge)

* I hytteområda kan utbygginga berre skje slik planen syner, og hyttene skal underordnast naturen i området.

* Utanom sentrums- og hytteområda kan det ikkje oppførast andre anlegg enn dei som har direkte tilknytning til jord- og skogbruket i området.

* Terrenget inna hytteområdet skal ha naturpreg og vegetasjonen skal disponerast av grunneigaren på ein slik måte at hyttene vert skjerma frå kvarandre og frå fellesanlegg.

* Eigarane av planområdet er ansvarleg for anlegg og vedlikehald av tilkomstvegar og parkeringsplassen i medhald av planen, heri brøyting. Likeså er eigarane ansvarleg for anlegg og drift av renovasjons-systemet med forbrenningsomnar og søppelsamlingsskur, heri også bortkøyring til godkjent tømeplass.

* Motorisert trafikk skal halde seg til trafikkområda i planen og fast parkering skal skje slik P_2 - 1 - 41, P_1 Dagstrafikk, unntatt hytte og boliger.
Adkomst til hyttene skal skje etter tilviste gangstiar.

Vatn kan hentast frå felles brønn el. sisterne ved kvar hytte.
Innlegging av vatn frå sisterna er ikkje tillatt.
Søppel delast i brennbart og ikkje brennbart.
Det fyrste brennast i hytta eller i felles ovn. Ovnen kan setjast ved P_1 og P_2.
Ikkje brennbart fraktast til oppsamlingsskur.
Privetsystem som kan nyttast er "utedo" eller betre.

* Telefon og straum kan førast i luftstrekk etter planen. Fordelinga derfrå skal skje via jordkabel til dei einskilde hyttene.
* Det kan setjast opp ein bygning min. 30 m^2 maks 70 m^2 på kvar tomt, og hytta må vera godkjent av grunneigaren.
* Det skal vera heil mur eller forblending mellom pillarane under hytta. Ytterveggen i hytta skal vere av trematerialer. Taktekkinga skal vere av eit mørkt materiale utan refleksverknader, profilert eller med skifer-illusjon. Takvinkel skal vere mellom 15 og 25° og taket skal vere utan knekk eller samanskjeringar. Fargene på hytta skal vere mørk og grunnmur, vindskier m.v. skal ikkje ha lys kontrastfarge. Kvitt og signalfargar er ikkje tillate.
* Gjerde kan ikkje setjast opp, - heller ikkje flaggstang.
* Hytteeigarane er pliktig til å delta økonomisk i anlegg og vedlikehald av fellestiltaka veg, parkering, vassforsyning og renovasjonsordning. Dei dekker sjølv utgiftene til innlegging av straum og telefon.
* I tillegg til desse bestemmelsar gjeld vedtekt til bygningsloven § 82.

Grunneigaren plikter å gjere hytteeigaren kjend med innhaldet i desse bestemmelsane, og planen med bestemmelsar skal tinglesast som hefte på dei to berørte eigedomar.

ORTOFOTOKART

M. 1:2000

EKV.D. 2m HØGDESYSTEM LOKALT

SIGNATUR:

- PLANLAGD HYTTE
- EKSISTERANDE HYTTE
- VEG
- GRENSE FOR PLANOMRÅDET
- EIGEDOMSGRENSE
- SKILØYPE
- PARKERING
- SØPPELOPPSAMLING - FORBRENNINGSOVN
- DRIKKEVATN
- SENTRUMSOMRÅDE
- HYTTEOMRÅDE
- FRIOMRÅDE
- KRAFTLINJE

GODKJENT
iht. t. kommunens vedtekt til bygningslovens § 82
(Kfr. brev av 24/6 1974)
f. f. Svalastoga

TINN JORDSTYREKONTOR, Arkivsmannen 3 - Telemark

KORRIGERT 4.4.74

TJØNNSTUL HYTTEGREND

Delar av Gnr 164 bnr 3 og Gnr 163 bnr 7 EIGAR: Tarje Kåasa, Hovin i T

Gnr 164 Bnr 9 EIGAR: Willy S. Fransen, Hovin i T.

Vatnaliåsen disp.plan

SKOGFJELLVEG

RV 37

TJØNNSTULTJ.

10. Estetiske retningslinjer for hyttebebyggelse

Det skal utarbeides en veileder som vil utdype retningslinjene

10.1 Hytter i landskapet:

Hyttene skal underordne seg det landskap er lagt inn i.
Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.
I eksponerte områder, dalsider skal fjernvirkningen og nærvirkning av hytteområdet vurderes spesielt.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan eller reguleringsplan skal det legges avgjørende vekt på følgende forhold:

- En tilrettelegging som ikke kun baseres på plassering av enkelthytter i terrenget, men også tar hensyn til innbyrdes plassering av hyttene og organisering av veianlegg.
- Planlegging av hyttefeltet på en måte som gjør det mulig å bevare vegetasjon mellom hyttene.
- Veger skal legges ned i terrenget, uten store skjæringer eller fyllinger. Utnyttelsesgrad skal om nødvendig senkes for å unngå dette.
- Flaggstenger og gjerder må unngås i hytteområder og kan kun vurderes særskilt i bebyggelsesplanen i spesielle tilfeller.
- Garasjer i hytteområder bør unngåes og skal vurderes særskilt i bebyggelsesplanen i områder der dette er ønskelig.

10.2 Hytta i terrenget

- I byggesøknaden skal det legges ved en utvidet situasjonsplan (disponeringsplan) som i tillegg til inntegning av planlagt beliggenhet i plan og høyde også gir opplysninger om hvordan hytta blir liggende i terrenget. Planen utarbeides i målestokk 1:500 med tilhørende terrengsnitt.
- Det bør vurderes i hvert enkelt tilfelle å definere hvor på tomta inngrep kan foregå. Utenfor disse områdene skal det ikke gjøres inngrep i marka.

10.3 Hyttas form, materialbruk og farge

I bebyggelsesplan eller reguleringsplan skal vurderes:

- Hytteområdets fellestrekk med hensyn på form, takvinkel og møneretning, materialbruk og farge.
- I hver enkelt byggesak skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen.

Fredede middelalderbygninger i Tinn kommune:

Gnr, 15/2	Svalastugo, Tinn Austbygd
Gnr, 31/5	Hegar, Tinn Austbygd, bur
Gnr, 43/3	Sørstebø Nordre, bur
Gnr, 45/1	Midtbøen, bur og bolig
Gnr, 52/2	Mårdalen søndre, bur
Gnr, 57/3	Flåten Gauset, bur
Gnr, 58/3	Lofthus Atrå, bur
Gnr, 71/3	Mårem i Atrå, loft
Gnr, 72/1	Sud Mårem, Atrå, loft og stue
Gnr, 73/1 og 75/4	Tinn Prestegard, 2 bur
Gnr, 89/4	Kalås, Atrå, våningshus
Gnr, 106/1	Sud Einung på Miland
Gnr, 116/2	Nordre Bjartuft, Miland
Gnr, 116/3	Søndre Bjartuft, Miland
Gnr, 118/10 og 26	Miland, bur
Gnr, 122/52,53	Bygning fra Brynjulfsrud, Tinn museum,

1 MÅL, PRIORITERINGER

Hovedutfordringen i arealforvaltningen i kommunen er å tilrettelegge for lokal næringsutvikling, med hensyn på å utvikle levedyktige bygder, grender og bysamfunn.
Det skal tilrettelegges på en måte som sikrer at natur og kulturverdier ivaretaes for ettertiden.

Tinn kommune rår over store utmarksressurser. Vi opplever et økende press på disse med hensyn på kommersiell utnyttelse av natur til rekreasjon og fritidsbruk. Kommunen har et stort forvaltningsansvar med hensyn på de naturverdier som ligger i kommunen. Store deler av kommunen er leveområder for villrein og andre verneområder. Dette legger sterke føringer for utnyttelsen av utmarksressursene.

Utvikling skal skje på en kvalitetsmessig bevisst måte.
Inngrep skal i størst mulig grad samles i egnede områder.

1.1 Rjukan by

Rjukan by er kommunens tyngdepunkt –boområde, service og handelsområde.

Byområdet skal

- Utvikles som næringslivets kjerneområde i Tinn.
- Utvikles som kommunens viktigste handelssted.
- Utvikles som et tyngdepunkt for turistområdene med attraksjoner og serviceitilbud.
- Utvikles som bosted ved å tilstrebe et variert og dekkende botilbud og trivselstilbud.

1.2 Bygdesentrene, Miland/Mæl, Atrå, Austbygde og Hovin

Bygdesentrene er viktige bo og serviceområder i kommunen. Disse sentrene skal styrkes med tilrettelegging for bolig- og kulturelle aktiviteter og næringsutvikling.

I bygdesentrene skal utbygging skje innenfor definerte grenser for tettbebyggelse. Utenfor denne skal det være en restriktiv holdning til utbygging for å beholde bygdas særpreg og en klar grense mot kulturlandskapet omkring.

Det skal være tilgjengelig boligtomter i tilknytning til bygdesentrene.

Bygdesenterene skal utvikles som viktige møtesteder for lokalmiljøet. Stedsutvikling skal bygge videre på de funksjoner og verdier som allerede finnes her basert på lokal kultur/identitet og med utvikling av kulturelle aktiviteter.

Austbygde skal styrkes som handel og serviceområde for denne delen av kommunen. Stedsutvikling i sentrum er et viktig mål i planperioden. Nye servicefunksjoner og bør styres hit for å styrke senterfunksjonen. Boligbygging bør fortrinnsvis skje ved utvidelse av dagens tettbebyggelse.

Miland/Mæl skal utvikles med hensyn på det reiselivspotensialet det ligger til rette for her og som viktige boområder nært tilknyttet Rjukan. Boligområder er regulert i tilknytning til tettbebyggelsen på Miland og Mæl.

Atrå har utviklet en sportsarena og et skolesenter som bør danne grunnlag for videre utvikling og tilrettelegging blant annet med hensyn på adkomst for barn og unge. Det legges til rette for fortetting med nye boligarealer i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse i Atrå.

Hovin har en spredt bebyggelsesstruktur. Ny bolig og eversvbebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres tett tilgjengelig og synlig fra riksveien gjennom bygda. Bakka utvikles som tyngdepunkt og møteplass i bygda.

1.3 Grender og grendesentra

I arealplanen defineres grender med fast bosetting som LNF-sone 3. Her tillates spredt boligbygging i tillegg til huskruller.

Et grendesenter er en møteplass der du finner nærmiljøfunksjoner eller der utadrettet næringsaktivitet har gitt et tyngdepunkt. Grendesentere er viktig for samhold i bygda spesielt med hensyn på barn og unge. Huskruller og nærmiljøfunksjoner skal lokaliseres nært slike grendesentere.

Grendesentre :
- Haugen i Tessungdalen
- Haukås Luras skole.
- Haugatun i Gauset
- Fosso i Hovin

1.4 Infrastruktur:

Kommunenplanens langsiktige skriftlige del klarlegger målsettinger med hensyn på kommunens viktigste forbindelser mot nabokommuner.

Med hensyn på **riksveistrekningene** i og inn til kommunen prioriteres investeringer på Riksvei 37 som kommunens viktigste vegforbindelse

Riksvei 364 må opprettholdes som en viktig transportåre gjennom de østre delene av kommunen, fra Ormemyr til Miland.

På **fylkesveinettet** prioriteres opprusting av Svineroivegen mot Gaustad. Området er kommunens satsningsområde for turisme.

På det **kommunale vegnettet** er målsettingen å opprettholde en rimelig god standard, fortrinnsvis med fast dekke på veger med fast bosetting.

På lokalt plan er det stort behov for bygging av **gang og sykkelveier**.
Kommunen prioriterer følgende strekninger:

1. Tverrgrot Bjørkhaug
2. Miland- Bakketun
3. Bakketun- Dale
4. Mårvik til skolene i Atrå.

Turveier skal bygges som midlertidig gang og sykkeladkomst der dette behovet er stort.

1.5 Tinn kommune er en reiselivskommune.

1.5.1 Fjord til fjell

Riksvei 37 er den viktigste kommunikasjonsåra gjennom kommunen. Turistbasert næringsutvikling tilknyttet denne aksen fra Tinnsjøen til høyfjellsplatået, gjennom Vestfjorddalen utgjør viktige satsningsområder.

- Rjukan skal utvikles som kjerneområde og møteplass for hele dette området både for sommer og vinterturisme.
- Tinnsjøen er midtpunktet i kommunen både geografisk og kulturelt og har et stort utviklingspotensiale i nærings- og rekreasjonssammenheng. Utvikling av rasteplassene langs Tinnsjøstranda, sikring og bruk av gamle ferjesteder og andre kulturområder, ferdsel på vannet og utnyttelse av fiskeressursene.
- Rjukanbanen, Industriarbeidermuseet Krokanområdet og Måna er satsningsområder for sommerturisme.
- Gaustaområdet skal utvikles som et helårstilbud, med økt vekt på kommunikasjon og samhandling mot Rjukan.
- Krossobanen er et identitetssymbol i Vestfjorddalen. Banen og spesielt toppstasjonen på Gvepseberg skal utvikles som severdighet og opplevelsesområde.
- Skinnarbu Høyfjellshotell og Hardangervidda Høgfjellssenter skal utgjøre hovedinnfallsporten til Hardangervidda nasjonalpark. Denne identiteten skal vektlegges ved utvikling av området.

1.5.2 Hytteutvikling.

- Tinn kommune skal ha et variert tilbud av hytteområder som en del av kommunens reiselivssatsning. Fra de tunge turistområdene med tett utnyttelse til de tradisjonelle områdene med mer spredt utbygging.
- Hytteutvikling tar i bruk store utmarksarealer og skal derfor vurderes nøye i forhold til andre interesser.
- Ved utleggelse av nye hytteområder bør ringvirkningene for annen næringsaktivitet i kommunen vektlegges.
- Hyttebygging er et viktig bidrag til å styrke landbruksnæringen.
- Hensynet til landskap og terreng skal vektlegges høyt i nye hyttefelt.
- Det skal satses på miljøbasert næringsutvikling.

1.5.2.1 Hyttebygging i prioriterte turistområder

Gausta/Kvitåvatn :	Hytteområdene her skal utvikles med høy utnyttelsesgrad. Med bakgrunn i tetthet og stor aktivitet her, er det et viktig mål at fellesområder og den interne infrastruktur for gående og kjørende utvikles/utbedres funksjonelt og estetisk. Hytteområder og heisanlegg med henvendelse mot Vestfjorddalen skal utvikles med stor vekt på fjernvirkningen fra Rjukan for å oppnå en positiv visuell samhandling.
Skinnarbu/Frøystul :	Det er et mål i planperioden å utarbeide en kommunedelplan som tar for seg ny turist-næring/hytteutvikling i disse områdene med bakgrunn i Møsvatn som drikkevannskilde til Rjukan.

1.5.2.2 Hyttebygging som ledd i landbruksnæringen i kommunen og/eller som bygdeutviklingstiltak.

- Hytteutvikling i dalførene skal ta spesielle hensyn til eksisterende og framtidig landbruksdrift. Dette krever at en samler utbyggingsområdene og sikrer større sammenhengende beite- og skogsområder.
- Hytteutbygging skal derfor fortrinnsvis skje som felles utnytting av de best egna områdene, uavhengig av eierforhold. Slik at viktige kultur- natur- og friluftsområder sikres i dag og med hensyn på de neste generasjoner.

1.6 Estetikk og byggeskikk

Tinn kommune skal arbeide for at den estetiske kvaliteten på hyttebebyggelsen heves.

Ethvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

1.7 Bruk og vern av naturressurser og kulturverdier i Tinn.

Fordelene ved det planlagte tiltak skal vurderes opp mot miljøkonsekvensene av tiltaket. I all utnyttelse av grunn og ressurser skal en ha som siktemål at en i størst mulig grad tar vare på naturkvalitetene og kulturverdiene.

1.7.1 Naturområder i kommunen.

Tinn kommune skal profilere seg som en friluftskommune (miljøplanen). Utmarksområdene er her en viktig ressurs . Det skal stimuleres og arbeides med utvikling av miljøbasert næringsutvikling i kommunens utmarksområder. Denne målsettingen skal vurderes i forhold til følgende forhold:

- Tinn kommune ta vare på de store sammenhengende naturområdene i kommunen .
- Tinn kommune skal bidra til å ta vare på leveområdene til villreinstamma på Hardangervidda.
- Tinn kommune har et ansvar i å ta vare på Naturvernområdene i kommunen. De båndlagte områdene er listet opp i bestemmelser til planen. Fylkesmannen i Telemark og de lokale tilsynsutvalg er den ansvarlige myndighet.
- Det skal gjennomføres tilrettelegging/begrensning av bobiler/campingvogner i høyfjellet.
- Motorferdsel i utmark skal avgrenses mest mulig for å hindre skade på plante og dyreliv, samt unngå unødvendig ulempe for andre folk som bruker naturen. Det henvises ellers til motorferdselsplanen for Tinn.

1.7.2 Verna vassdrag

Kommunen har to verna vassdrag. Austbygdeåe og Skirva. Vassdragene skal sikres ved restriktiv holdning til tiltak i vassdragsbeltet, men med til retteleggelse for bruk av elva til fiske og friluftsliv.

1.7.3 Kulturlandskapet i kommunen

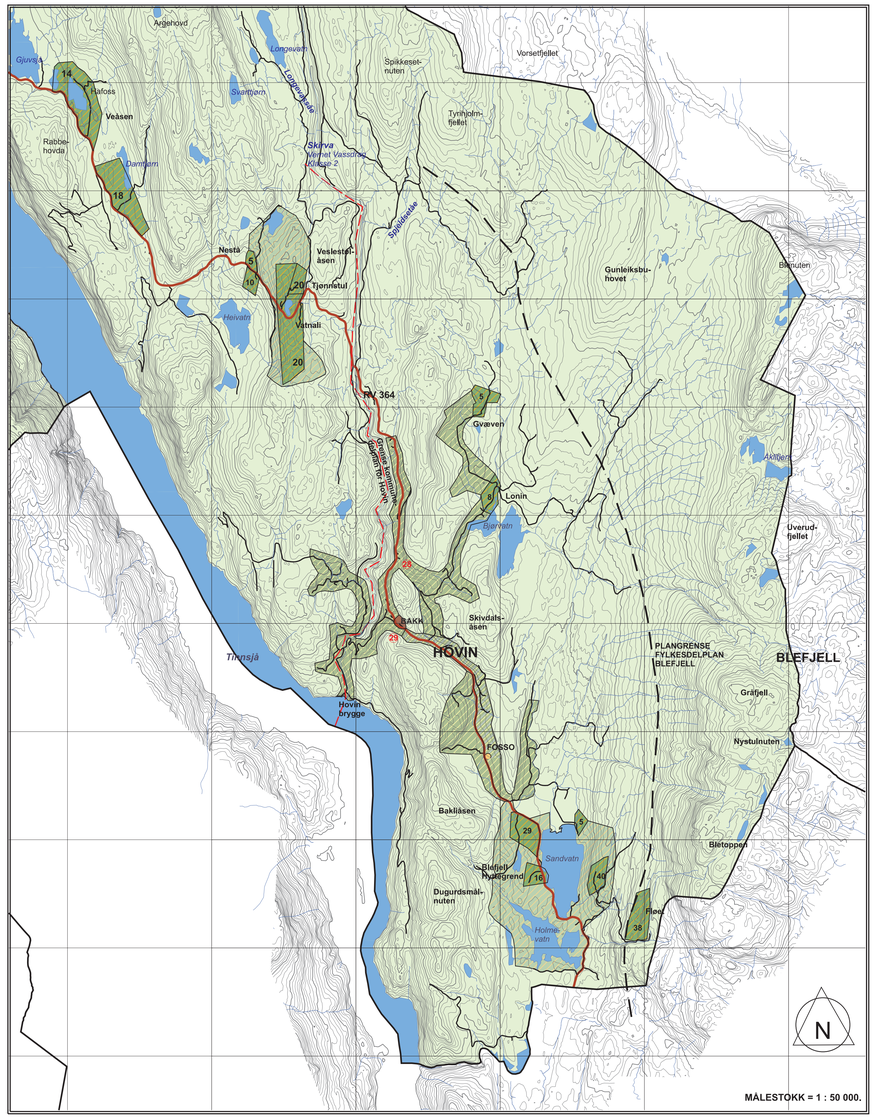
- Kommunen har mange rike kulturlandskap. Seterlandskap i fjellet og innerst i dalførene, jordbrukslandskapet lenger ned mot lavlandet. Det skal arbeides for at det karakteristiske ved disse landskapene sikres for ettertiden. Dette må skje gjennom aktivt bruk der:
- Utvikling viser respekt for det bestående historiske kulturlandskapet
- det stimuleres til kulturlandskapsskjødsel og ekstensiv jordbruk/drift på bygdenære areal som ikke blir dyrka opp lengre.
- Registrering av verdifulle kulturlandskap kan danne grunnlag for tiltak.

1.7.4 Kulturminner i kommunen

- Følgende områder er fremhevet av kulturminnevernmyndigheter:
- Krokanområdet, Steintipper i Vestfjorddalen, Vemork med rørgatene, Rjukanbanen med stasjoner og ferjeleie.
- Bygninger varslet fredet i fredningsplan for etterreformatoriske kulturminner
- Representative og verneda kulturhistoriske minnesmerker.
- Bygge og anleggstiltak som berører disse områdene skal legges fram for antikvariske myndigheter til uttalelse.

1.8 Følgende arbeidsområder/tiltak/planlegging prioriteres i planperioden:

- Kommunedelplan for øvre deler av Vestfjorddalen mot Skinnarbu
- Kommunedelplan for Sandsetdalen, rammeplan og konsekvensvurdering
- Kommunedelplan for Breisetdalen, rammeplan og konsekvensvurdering
- Kommunedelplan for Hovin
- Endringer av reguleringsplaner som bør endres i tråd med arealplanen.
- Endring av reg. plan Austbygde Aust N1-området
- Reguerlings til spesialområde bevaring, Feriehjemmet Austbygde
- Regulering av boligfelt i Austbygde
- Huskrullplanlegging i Tessungdalen og Hovin
- Bebyggelsesplan for boligfelt i Atrå.
- Reguleringsplan for boligfelt på Mæl.
- Boligutredning på Rjukan, fornyelse av boligmassen.
- Reguleringsplanrullering i Austbygde sentrumsområder.
- Reguleringsplan Gvepseberg
- Utarbeidelse av sti og løypeplan
- Utarbeidelse av veileder for hyttebyggere.
- Arbeid for oppmasting av riksvei 37.
- Regulering av gang og sykkelveier langs riksvei 37 i Vestfjorddalen og på Rjukan
- Turveier for å lette tilgjengelighet i mangel av gang og sykkelveier i kommunen



DELUTSNITT HOVIN

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER
endret 25. mai 1999

1. Byggeområder (§20-4 nr.1)

Bestemmelser:

1.1 Plankrav i byggeområder

Arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 93 samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Planen skal :
- vektlegge estetisk kvalitet,
- vise at tiltakets form og plassering tilpasses landskap, terreng og omkringliggende bebyggelse
- vektlegge miljø og sikkerhetshensyn, herunder rasforhold, radon, flomfare og trafikksikkerhet.
- *Ta hensyn til barn og unges oppvokstvilkår, det henvises her til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.*

1.2 Boligområder

a. Boliger skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.
b. Allomstvei skal legges ned i terrenget, uten store skjæringer eller fyllinger.
c. Ny utbygging eller tilbygg skal harmonere med eksisterende bygning og eller omkring liggende bebyggelse med i form, takvinkel og høyder, møneretning i landskapet , materialbruk og farge.

1.2.1 Fortetting innenfor eksisterende byggeområde bolig :

d. For mer enn to hus skal det utarbeides bebyggelsesplan.
e. Eventuell ny avkjøring fra riksveg fylksveg må godkjennes av Statens vegvesen.
f. Vannforsyning og avløp må løses på en forskriftsmessig måte.
g. Utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige lekeområder/akebakker o.l. for barn.

1.2.2 Utbygging av nye boligområder :

h. Skal ikke finne sted før tekniske anlegg er opparbeidet.
i. Det skal legges til rette for gode og egnede leke- og oppholdsarealer og trafikksikkerhet innenfor planområdet. Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før området blir tatt i bruk.

Planen viser lokalisering av huskrull på 4-6 hus i ved Haugen i Tessungdalen og Fosso i Hovin. Endelig plassering må bestemmes i reguleringsplan.

Retningslinjer:

Gang og sykkeladkomst til skole bør opparbeides før området taes i bruk.

1.3 Næringsområder

Bestemmelser:

I område N1 i Austbygde kan det etableres næringsvirksomhet basert på turisme eller småindustri. Industriaktivitet skal ikke ha negative miljøkonsekvenser for boligbebyggelsen omkring eller for friluftsområdet langsetter elva og må således utføres på en tiltalende måte.

I område N2 Mårvikmogen kan det etableres tyngre industrivirksomhet. Her skal det i en buffersone mot boligbebyggelsen være vegetasjonsskjerming.

1.4 Sentrumsområder

Bestemmelser:

Innenfor sentrumsområdene kan det etableres utadrettet næringsaktivitet slik som handel og tjenesteting, offentlige og allmennyttige formål.

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

Sone 1 består av fjellområder og skogsområder, villreinens leveområder og randområder ligger innenfor denne sonen.
Sone 2-områder er områder med tillatt spredt hyttebygging.
Sone 3 er jord og skogbruksområder. Sone 3 områder med mulighet for spredt bolig og erverysbebyggelse er lagt inn med skravur.
Soneinndeling av skog og fjell, jord og skogbruksområder er kun av veiledende art.

2.1 LNF sone 1

Bestemmelser:

Innenfor LNF-sone 1 er det kun tillatt å oppføre bygg som del av tradisjonelt landbruk, stedbunden næring.

Tiltak innefor leveområder for villrein skal konsekvensvurderes med hensyn på viltet. Dette gjelder også utbyggingstiltak som ledd i landbruksnæring, utvidelse av turisthytter eventuelt sikringshytter. Konsekvensvurderingen skal baseres på eksisterende kunnskap.

Plankartet viser leveområdene for villrein som informasjon på kartet. For randområdene og soneinndeling henvises til fylkesdelplanen.

2.1.1 Kvartærgeologisk område ved Lufsjå
Ved tiltak i området bør saken sendes Fylkesmannen til uttalelse.

2.2 LNF-sone 2 med tillatt spredt hyttebygging

Generelle Bestemmelser:

Fritidsboliger kan oppføres etter godkjent bebyggelsesplan.
Forhold knyttet til viktige landbruk-, kulturlandskap-, natur-, vilt- og friluftslivsinteresser skal vurderes i planen.

Bebyggelsesplanen skal vise ferdselsårer, skiløyper og eventuelle andre rekreasjonsområder, fortrinnsvis utenom villreinens leveområder.
For tyngre turist og hytteutbygging heisanlegg og vegantegg henvises til retningslinjer i fylkesdelplan for Hardangervidda Aust.

Generelle Retningslinjer

Det skal tas hensyn til resipientforhold når det utarbeides bebyggelsesplan. Antall og plassering skal tilpasses en sanitær standard som kan gi mulighet for innlegging av vann i hyttene.

Estetiske retningslinjer for hyttebebyggelse bør være styrende for utarbeidelse av plan og oppføring av hytter .

2.2.2 Følgende hytter tillates etter godkjent plan

Det tillates bygget 5 hytter i område på Veståsen, ved Fjosstaulen.

Breisetdalen

Opplysning:
Det skal utarbeides kommunedelplan for området. Dette planområdet er vist på kommuneplanen. Det skal utarbeides en konsekvensvurdering med hensyn til villrein og en rammeplan for utslipp. Dersom konsekvensvurderingen for villrein, rammeplanen for utslipp samt hensynet til verna vassdrag og andre interesser tilsier det, kan det tillates bygget inntil 60 nye hytter i Sandsetdalen utover 40 allerede godkjente hytter ved Skålbo. Det legges i tillegg opp til 15 fortettingstomter innenfor eksisterende hytteområder. Endelig antall og lokalisering avklares gjennom kommunedelplanen.

Området er satt av som LNF-område, og det kan gjennomføres tiltak som ledd i landbruksvirksomhet, bl.a. vedlikehold av staualslandskapet.

Retningslinjer:

Retningslinjene skal ligge til grunn for kommunedelplanarbeidet i Breisetdalen

- Det er en målsetting at seterdalen skal beholde sin karakter. Hyttebygging og annen turistutvikling skal skje med stor respekt for det allerede etablerte kulturlandskapet.
- Hyttebygging bør ikke ligge tilknyttet setervollene slik at vollens lesbarhet endres, Hensynet til staualslandskapenes interne sammenheng og opprinnelig utbredelse skal vektlegges.
- Det bør utarbeides en helhetlig plan over et større område der det skal vurderes samarbeidsløsninger og utbygging opp mot det antallet som er gitt her.
- Utbygging bør skje ved felles utnytting av de best egna områdene, uavhengig av eierforhold. Slik kan man sikre at de beste natur- og friluftsområdene sikres og kulturlandskapsverdiene taes vare på.
- I områder der det tilrettelegges for utbygging først og fremst for å styrke landbruksnæringa bør kommunen stimulere til størst mulig andel lokal sysselsetting gjennom bevisst bremsing av utbyggingstempo, altså moderat antall hytter i kommuneplanperioden.
- En oppfølging av estetiske retningslinjer for hyttebygging er en viktig forutsetning.

Sandsetdalen

Opplysning:
Det skal utarbeides kommunedelplan for området. Dette området er vist på kommuneplanen. Det skal utarbeides konsekvensvurdering med hensyn til villrein og en rammeplan for utslipp. Dersom konsekvensvurderingen for villrein, rammeplanen for utslipp samt hensynet til verna vassdrag og andre interesser tilsier det, kan det tillates bygget inntil 60 nye hytter i Sandsetdalen utover 40 allerede godkjente hytter ved Skålbo. Det legges i tillegg opp til 15 fortettingstomter innenfor eksisterende hytteområder. Endelig antall og lokalisering avklares gjennom kommunedelplanen.

Hovin

Bestemmelser:

Hytteområde ved Heivatn i Hovin tillates bygget inntil 10 hytter etter godkjent bebyggelsesplan.

Øvrig antall hytter og lokalisering innenfor markert kommunedelplanområde i Hovin skal avklares i denne planen.

Gamle disposisjonsplaner:
Det henvises ellers til planstatus der det går fram antall godkjente hytter i gamle påbegynte disposisjonsplaner.

2.3 LNF- sone 3 Jord og skogbruksområder med tillatt spredt bolig og ervervsbebyggelse.

Bestemmelser:

Områder der det tillates spredt boligbygging er vist med gul skravur på plankartet.
Områder der det er tillatt med spredt ervervsbebyggelse er vist med blå skravur på plankartet.

Det tillates bygget:
- *Inntil 10 boliger til sammen i dalførene Gøystdal og Gauset.*
- *Inntil 10 boliger i Sandsetdalen*
- *Inntil 10 boliger i Hovin*

Innenfor en planperiode på 10 år.

I huskruller og husgrupper på mer enn 2 boliger skal det utarbeides bebyggelsesplan.
Nye boliger skal :
- *ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark.*
- *vurderes i forhold til landbruk- , natur-, vilt og landskapsinteresser.*
- *Kulturlandskap skal vurderes særskilt.*
- *plasseres nær annen fast bosetting*
- *tilfredsstille krav til godkjent drikkevannsforsyning og utslipp.*
- *tilknyttes eksisterende avkjøring til fylksveg og riksveg.*

ellers gjelder bestemmelser under punkt 1.2 Boligområder a,b og c.

I områder der det tillates spredt ervervsbebyggelse skal det utarbeides bebyggelsesplan før utbygging.

3. Områder for Råstoffutvinning(§20-4 nr. 3)

Bestemmelser:

Uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål i disse områdene kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

4. Båndlagte områder (§20-4 nr. 4)

4.1 Møsvatn

Møsvatn er fremdeles hovedvannkilde til Rjukan. Klausuleringen krever restriksjoner på tiltak i nedslagsfeltet. I området kan det kun oppføres hyttebebyggelse som er i tråd med godkjente planer. Det skal utarbeides en egen kommunedelplan for området som skal avklare drikkevannsforsyning til Rjukan sett i forhold til det båndlagte områdets potensiale som utbyggingsområde.

4.2 Naturvernområder , vernet i henhold til naturvernloven.

Fylkesmannen i Telemark og de lokale tilsynsutvalg er ansvarlig myndighet med hensyn på tiltak innenfor disse områdene.

- Hardangervidda nasjonalpark
- Møsvatn Austfjell landskapsvernområde
- Hondle våtmarksområde
- Gjuvet, Gausdalen og Skirvedalen, naturreservat.

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

Austbygdeåe og Skirva er verna vassdrag i Tinn kommune.

Bestemmelser:

Bygge og anleggstiltak i vassdragsbeltet til disse to elvene er ikke tillatt uten at det inngår i godkjent reguleringsplan. Vassdragsbeltet er definert inntil 100m fra strandlinjen til hovedelv og sideelver/store bekker sjøer og tjern. Der hvor det allerede er gjort inngrep i større elva må tiltak vurderes i forhold til den effekt tiltaket vil ha for elva.

Vassdragene er inndelt i klasse 1, 2 og 3. Tiltak i eller i tilknytning til vannstrengen skal vurderes i forhold til denne klassifiseringen.

Klasse 1 omfatter kun en del av Austbygdeåi i tettbebyggelsen ved utløpet mot Tinnsjøen.

Klasse 2 er omfattet av Austbygdeåi til Kongsbergseter i Sandsetdalen og sideelvene opp til 900m.
Følgende sideelver er definert under vernebestemmelser om 100m belte. Gravadøla, Borgåe, Simlaråe, Øvai, Leireåi, Ljota, Lure og Ordøla, Øyalandåi.

Skirva er klassifisert som klasse 2 fra Hovin bygge til Naturreservatet i Skirvedalen og gjennom Skirvedalen fra Ragnhildstaulen til Mykleset.
Følgende sideelver er definert under vernebestemmelsene:
Longevassåe, Speldsetåe.

Klasse 3 defineres over 900m.

I øvrig vassdragsnatur utenom verna vassdrag skal avstanden til nye tiltak være 50m.

Retningslinjer:

Klasse 1 -området bør utvikles som rekreasjonsområde og friområde for nærmiljøet i Austbygde, uten å redusere de pedagogiske verdiene.

Innenfor klasse2 området i dalførene er det en målsetting å utvikle områdene med tilretteleggelse for friluftsliv, fiskeplasser og turområder. Søknadsberettigede tiltak vil kreve utarbeidelse av reguleringsplan.

I området definert under klasse 3 legges det ikke opp til tilrettelegginngstiltak.

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

6.1 Riksveger, streng holdning til avkjørsler

Streng holdning til avkjørsler. Direkte avkjørsler tillates normalt ikke uten etter reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Landbruksavkjøringer behandles etter egen forskrift. Der det ikke foreligger plan vil ny avkjøring kunne tillates etter en teknisk plan som vegsjefen godkjenner.

6.2 Riksveg/fylkesveg, mindre streng holdning til avkjørsler

Mindre streng holdning til avkjørsler. Nye avkjørsler må primært knyttes til eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

6.3 Fylkesveg, kommunal veg og bygdeveg, lite streng holdning til avkjørsler.

Lite streng holdning til avkjørsler. Tekniske krav til avkjørsler må oppfylles. Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

6.4 Fjellveger

Retningslinjer:

Vegen over Imingfjell kan holdes vinteråpen fram til Småroi fjellstue.
Vegen stenges i perioden november til 1. april.

7. Dispensasjoner

Dispensasjoner skal kun gies der særlige grunner tilsier dette. (jfr §7 i plan og bygningsloven)
For en dispensasjonssøknad innvilges skal det innhentes uttalelse fra berørte fagorganer.

8. Kommuneplanens forhold til gjeldende delplaner, reguleringsplaner og disposisjonsplaner.

8.1 Gjeldende kommunedelplaner

- Kommunedelplan Rjukan, vedtatt 1996.
- Kommunedelplan Vestfjorddalen, vedtatt 1998.
- Kommunedelplan Nystaul Lure og Skirvedalen rulleres samtidig med denne planen.

Kommunedelplanene med sitt detaljeringsnivå gjelder foran arealplanen i disse områdene.

Arealplanen gjelder innenfor områder der det nå varsles kommunedelplaner inntil disse er endelig godkjent.

8.2 Gjeldende reguleringsplaner og disposisjonsplaner

Bestemmelser:

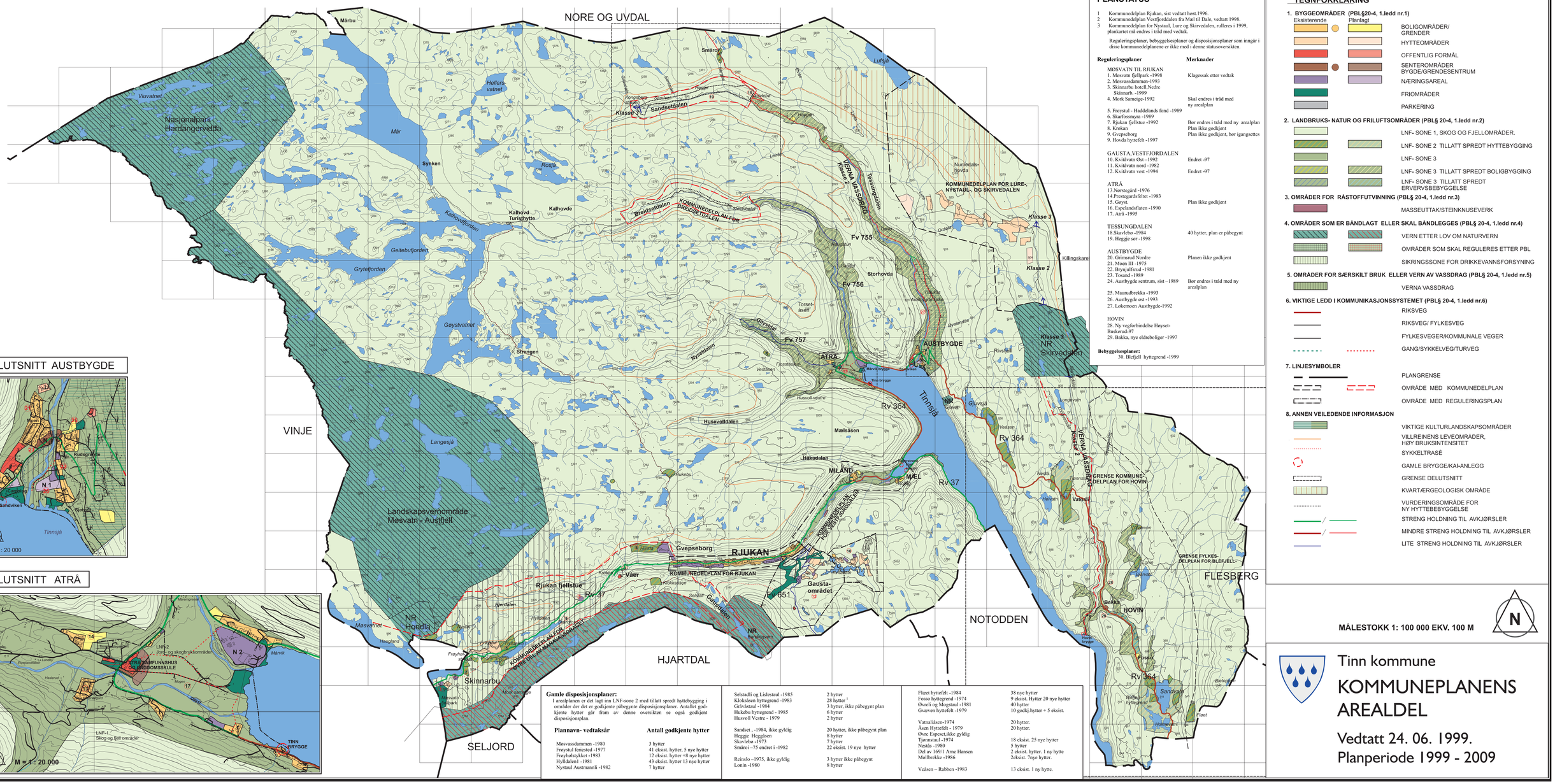
Gjeldende reguleringsplaner er listet opp under planstatus. Der reguleringsplanen er i strid med arealplanen gjelder reguleringsplanen fremdeles inntil endring i tråd med ny arealplan er foretatt. Disse reguleringsplanene er markert i statusoversikten.
Reguleringsplanenes oppdeling i mer detaljerte formål opprettholdes innenfor arealdelens byggeområder.

Gamle disposisjonsplaner er ikke lenger en godkjent plantype. Påbegynte disposisjonsplaner er innarbeidet i arealdelen som LNF-sone 2 med tillatt spredt hyttebygging. Antall godkjente hytter går fram av statusoversikten.

9. Jord og skogbrukslovens virkeområde

Retningslinjer:

Jordlovens §9 og §12 samt skogbrukslovens §50 skal gjelde innenfor
- alle landbruks- natur og friluftsområder, LNF-områder.
- Tettstedsområder og andre byggeområder.



PLANSTATUS

1 Kommunedelplan Rjukan, sist vedtatt høst.1996.
2 Kommunedelplan Vestfjorddalen fra Mæl til Dale, vedtatt 1998.
3 Kommunedelplan for Nystaul, Lure og Skirvedalen, rulleres i 1999, plankartet må endres i tråd med vedtak.

Reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og disposisjonsplaner som inngår i disse kommunedelplanene er ikke med i denne statusoversikten.

Reguleringsplaner	Merknader
MØSVATN TIL RJUKAN	
1. Møsvatn fjellpark -1998	Klagessak etter vedtak
2. Møsvassdammen-1993	
3. Skinnarbu hotell,Nedre Skinnarb. -1999	
4. Mork Sameige-1992	Skal endres i tråd med ny arealplan
5. Frøystul - Haddelands fond -1989	
6. Skarfossmyra -1989	
7. Rjukan fjellstue -1992	Bør endres i tråd med ny arealplan
8. Krokan	Plan ikke godkjent
9. Gvepseborg	Plan ikke godkjent, bør igangsettes
9. Hovda hyttefelt -1997	
GAUSTA,VESTFJORDALEN	
10. Kvitåvatn Øst –1992	Endret -97
11. Kvitåvatn nord -1982	
12. Kvitåvatn vest -1994	Endret -97
ATRÅ	
13.Nørstegård -1976	
14.Prestegardsfeltet -1983	
15. Gøyst.	Plan ikke godkjent
16. Espelandsflaten -1990	
17. Atrå -1995	
TESSUNGDALEN	
18.Skavlebø -1984	40 hytter, plan er påbegynt
19. Heggje sør -1998	
AUSTBYGDE	
20. Grimsrud Nordre	Planen ikke godkjent
21. Moen III -1975	
22. Brynjulfsrud -1981	
23. Tosand -1989	
24. Austbygde sentrum, sist –1989	Bør endres i tråd med ny arealplan
25. Maurudbrekka -1993	
26. Austbygde øst -1993	
27. Løkemoen Austbygde-1992	
HOVIN	
28. Ny vegforbindelse Høyset-Buskerud-97	
29. Bakka, nye eldreboliger -1997	
Bebyggelsesplaner:	
30. Blefjell hyttegrend -1999	

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER (PBL§20-4, 1.ledd nr.1)

Eksisterende / Planlagt

- BOLIGOMRÅDER/ GRENDER
- HYTTEOMRÅDER
- OFFENTLIG FORMÅL
- SENTEROMRÅDER BYGDE/GRENDESENTRUM
- NÆRINGSAREAL
- FRIOMRÅDER
- PARKERING

2. LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL§ 20-4, 1.ledd nr.2)

- LNF- SONE 1, SKOG OG FJELLOMRÅDER.
- LNF- SONE 2 TILLATT SPREDT HYTTEBYGGING
- LNF- SONE 3
- LNF- SONE 3 TILLATT SPREDT BOLIGBYGGING
- LNF- SONE 3 TILLATT SPREDT ERVERVSBEBYGGELSE

3. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL§ 20-4, 1.ledd nr.3)

- MASSEUTTAK/STEINKNUSEVERK

4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES (PBL§ 20-4, 1.ledd nr.4)

- VERN ETTER LOV OM NATURVERN
- OMRÅDER SOM SKAL REGULERES ETTER PBL
- SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNSFORSYNING

5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV VASSDRAG (PBL§ 20-4, 1.ledd nr.5)

- VERNA VASSDRAG

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL§ 20-4, 1.ledd nr.6)

- RIKSVEG
- RIKSVEG/ FYLKESVEG
- FYLKESVEGER/KOMMUNALE VEGER
- GANG/SYKKELVEG/TURVEG

7. LINJESYMBOLER

- PLANGRENSE
- OMRÅDE MED KOMMUNEDELPLAN
- OMRÅDE MED REGULERINGSPLAN

8. ANNEN VEILEDENDE INFORMASJON

- VIKTIGE KULTURLANDSKAPSOMRÅDER
- VILLREINENS LEVEOMRÅDER, HØY BRUKSINTENSITET
- SYKKELTRASÉ
- GAMLE BRYGGE/KAI-ANLEGG
- GRENSE DELUTSNITT
- KVARTÆRGEOLOGISK OMRÅDE
- VURDERINGSOMRÅDE FOR NY HYTTEBEBYGGELSE
- STRENG HOLDNING TIL AVKJØRSLER
- MINDRE STRENG HOLDNING TIL AVKJØRSLER
- LITE STRENG HOLDNING TIL AVKJØRSLER

MÅLESTOKK 1: 100 000 EKV. 100 M

N

DELUTSNITT AUSTBYGDE

DELUTSNITT ATRÅ

Gamle disposisjonsplaner:
I arealplanen er det lagt inn LNF-sone 2 med tillatt spredt hyttebygging i områder der det er godkjente påbegynte disposisjonsplaner. Antallet godkjente hytter går fram av denne oversikten se også godkjent disposisjonsplan.

Plannavn- vedtaksår	Antall godkjente hytter
Mosvassdammen -1980	3 hytter
Frøystul feriested -1977	41 eksist. hytter, 5 nye hytter
Frøyhalstykket -1983	12 eksist. hytter +8 nye hytter
Hylldalen1 -1981	43 eksist. hytter 13 nye hytter
Nystaul Austmanli -1982	7 hytter
Selstadli og Lislestaul -1985	2 hytter
Kloksåsen hyttegrend -1983	28 hytter ¹
Gråvåstaul -1984	3 hytter, ikke påbegynt plan
Hukebu hyttegrend - 1985	6 hytter
Husvoll Vestre - 1979	2 hytter
Sandset , -1984, ikke gyldig	20 hytter, ikke påbegynt plan
Heggje Heggåsen	8 hytter
Skavlebø -1973	7 hytter
Småroi –75 endret i -1982	22 eksist. 19 nye hytter
Reinslo –1975, ikke gyldig	3 hytter ikke påbegynt
Lonin -1980	8 hytter
Fløet hyttefelt -1984	38 nye hytter
Fosso hyttegrend -1974	9 eksist. Hytter 20 nye hytter
Øvreli og Mogstaul -1981	40 hytter
Gvæven hyttefelt -1979	10 godkj.hytter + 5 eksist.
Vatnalåsen-1974	20 hytter.
Åsen Hyttefelt - 1979	20 hytter.
Øvre Espeset,ikke gyldig	
Tjønnstaul -1974	18 eksist. 25 nye hytter
Nestås -1980	5 hytter
Del av 169/1 Arne Hansen	2 eksist. hytter. 1 ny hytte
Mollbrekke -1986	2eksist. 7nye hytter.
Veåsen – Rabben -1983	13 eksist. 1 ny hytte.

Tinn kommune

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Vedtatt 24. 06. 1999.
Planperiode 1999 - 2009

TINN KOMMUNE
Enhet for brann

17.06.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/164/19
Adresse: 3652 Hovin

Merknader til ordre nr: 8577102

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeiing:	15.05.2025
Siste tilsyn:	15.05.2025

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.