Kraftledningsveien 2, 3660 RJUKAN



PROPR.NO

Selger
DAGFINN MØLLER
91790099

Prisantydning
1 350 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4026 Gnr. 125 Bnr. 153

Enebolig med utsikt mot Gaustatoppen – stor tomt, flere tilleggsbygg og flott turterreng

PRISANTYDNING
kr 1 350 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 10 431 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
152kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
168kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
23kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 666kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1930



Stor tomt med flere tilleggsbygninger



Romslig stue









Flott utsikt til Gaustatoppen





Uthus med god plass



Ny garasje bygget i 2019



Blindvei



Entre



Gang 1.etasje



Trapp til 2. etasje







Spisestue



Lyst kjøkken





Praktisk kjøkken med god skapplass



Soverom i 1. etasje



Soverom i 1. etasje med eget bad



Bad i 1. etasje



Soverom mot øst i 2. etasje



Soverom mot øst i 2. etasje



Gang i 2. etasje



Soverom mot vest i 2. etasje



Soverom mot vest i 2. etasje



Soverom/gjesterom i 2. etasje



Bad i 2. etasje



Innglasset balkong 2. etasje



Kjellerrom



Kjellerrom



Vaskekjeller



Hytte i lia med egen snekkerbod



Egen snekkerbod 7 m²

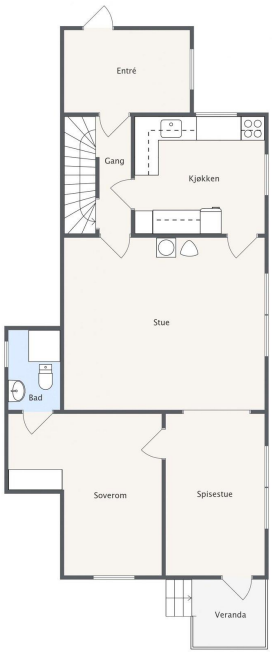


Hytte øverst i lia

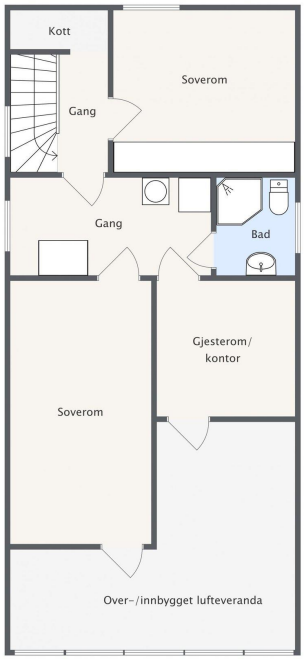


Hytte øverst i lia 18 m²

1. etasje



2. etasje



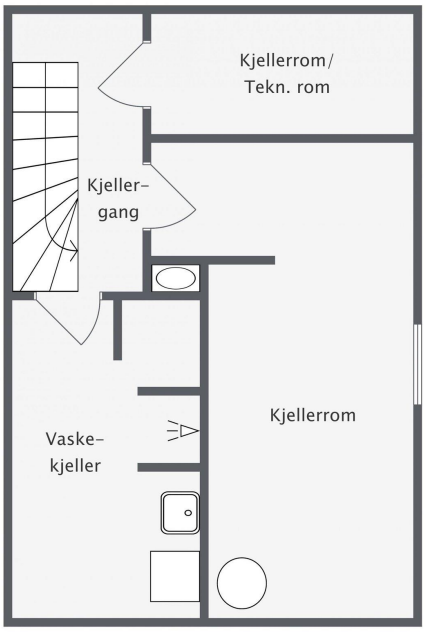
FODIMA

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

FODIMA

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Kjeller



FODIMA

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser
er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Om boligen

Velkommen til en romslig enebolig med flott beliggenhet og utsikt mot Gaustatoppen. Eiendommen byr på god plass til familien med 4 soverom, 2 bad og kjeller, samt et sjeldent tilbud av tilleggsbygninger – garasje, uthus og to små hytter. Boligen har hatt løpende vedlikehold, men har oppgraderingsbehov for å møte dagens standard.

- Enebolig med 4 soverom og 2 bad
- Kjeller med ekstra oppbevarings- og/eller bruksareal
- Løpende vedlikehold – samtidig oppgraderingsbehov i forhold til dagens standard
- Utsikt mot Gaustatoppen
- Stor tomt med flotte gråsteinsmurer og gode utearealer
- Flere tilleggsbygninger: garasje, uthus og 2 små hytter
- Flott turterreng i Kraftledningsveien og Ryes vei
- Ca. 800 meter til bussholdeplass
- Ca. 2,5 km til Rjukan sentrum

Boligen fremstår som en innholdsrik familiebolig. Her får du blant annet flere soverom, to bad og gode oppholdsrom, i tillegg til kjeller som gir ekstra arealer til oppbevaring, hobby eller annen bruk. Nærmere romfordeling og arealangivelse fremgår av salgsoppgaven.

Standard
Det er utført løpende vedlikehold gjennom årene. Samtidig må det påregnes modernisering/ oppgraderinger for å tilpasse boligen til dagens standard og ønsker. Dette gir en fin mulighet for ny eier til å sette sitt eget preg, enten ved trinnvis oppgradering eller en mer helhetlig oppussing.

Tomt og uteområder
Eiendommen har en stor tomt med flotte gråsteinsmurer som gir et særpreg og rammer inn uteområdene på en fin måte. Her er det gode muligheter for flere soner – som uteplass, hage, lek og rekreasjon – og du kan samtidig nyte utsikten mot Gaustatoppen.

Tilleggsbygninger
På eiendommen følger det med flere tilleggsbygninger som gir ekstra bruksverdi:

- Garasje
- Uthus med gode lagringsmuligheter
- 2 små hytter – perfekte som gjestehytter, hobbyrom, atelier eller ekstra oppholdsplass.

Totalt bruksareal på eiendommen er 240 m² i følge tilstandsrapporten.

Beliggenhet

Boligen ligger i et svært rolig og barnevennlig område. Det er flotte muligheter for friluftsliv, med turterreng i Kraftledningsveien og Ryes vei rett i nærheten. For den som foretrekker høyfjell er det kort gangavstand til Krossobannen når den kommer i gang igjen. Med bil tar det ca. 20 minutter til Møsvann og ca. 30 minutter til Gaustablikk Samtidig er det praktisk avstand til hverdagsfasiliteter med ca. 800 meter til bussholdeplass og omtrent 2,5 kilometer til Rjukan sentrum. Boligen ligger i en blindvei med svært lite trafikk. Tinn kommune omklassifiserte denne veien til privat vei for et år siden. Dette betyr at brukerne må sørge for brøyting. Kostnad for dette var i vinter ca. kr 5 000,- per husstand.

Dette er en eiendom med sjel, plass og mange muligheter – enten du ønsker familiebolig, fritidsbruk eller et prosjekt du kan utvikle videre. Ta kontakt for visning!

Annet

Dersom tidspunktene for visning ikke passer er det mulig å avtale privatvisning. Ta kontakt for å avtale et tidspunkt. Selger har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
33 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

51 740 kr (Omkostninger totalt)

---

1 401 740 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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Kraftledningsveien 2, 3660 RJUKAN
TINN kommune
gnr. 125, bnr. 153

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20330-1686 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FR1801

Autorisert foretak: Prosjektform AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Ivar Hvammen

prosjektform

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

Norsk takst

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

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

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

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

Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt -administrasjon for bygg og anleggssektoren.
Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

-Skade / skjønnstakster.
-Bolig takst.
-Næringstakster.
-Boligsalgsrapporter.
-Tilstandsrapporter.
-Radon målinger og tiltaksplan.
-Miljøsaneringsrapporter.
-Våtroms kontroll/ rapport.
-Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen
Uavhengig Takstingeniør
post@prosjektform.no
971 10 535

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligens tilstanden anses som under normal og det må påregnes kostnader til oppgradering og vedlikehold. Dette anses som normalt på eldre boliger.
Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc.
Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15- 40 år, flere av bygningsdelene på denne boligen har derfor nådd sin levetid.
Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var dels møblert og bebodd.
Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og papptekking på tilbygg fra år 1980.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i lakkert stål og plast fra år 1980.
Veggene har tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er fra år 1979 og 1980.
Kjellervinduer er fra byggeår.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utvendige veranda.
Fundamentert på pilarer til terreng.
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.
Adkomst fra stue og tretrapp til terreng.
Det er etablert terrengtrapper i stein og betong for å oppta nivåforskjeller i terrenget.
Betongtrapp med pålagt flis i front av inngangsparti.
Tretrapp til veranda mot vest.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe, filtteppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

1.etg: Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Servant på vegg, ett greps blandebatteri. Nytt i år 2018
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Panelovn
Ventilasjon: ventil i vegg
Himling: Malte plater
Vegger: Våtromsplater
Gulv: Guvbelegg. Nytt i år 2018
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2.etg: Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Servant på vegg, ett greps blandebatteri.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Panelovn
Ventilasjon: Ventil i vegg
Himling: Malte plater
Vegger: Våtromsplater
Gulv: Guvbelegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mot dusjkabinett.

Kjeller: Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom plassert i kjeller.
Det er uttak for vann på vegg og røranlegg åpent lagt på gulv til sluk.
Himling: Malte plater
Vegger: Malte plater og mur.
Gulv: Malt betong.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern og kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert trykktank og sandfilter i kjellerrom for vannforsyningen fra borebrønnen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har installert varmepumpe i stue.
Sikringsskap med automatsikringer og åpen elektrisk forlegning på vegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1930.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong som er pusset. Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.
Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.
Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1970. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av betong.

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

Rekkverkets høyde på balkong eller terrasse bør økes til dagens krav, og det bør monteres rekkverk på utvendige trapper samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.
Det anbefales også å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	240 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m²
Totalpris	1 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke ferdigattest på boligen, dette er svært vanlig da plan og bygningsloven med søknadsplikt kom senere.

Garasje

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

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke ferdigattest på boligen, dette er svært vanlig da plan og bygningsloven med søknadsplikt kom senere.

Hytte i lia

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke ferdigattest på boligen, dette er svært vanlig da plan og bygningsloven med søknadsplikt kom senere.

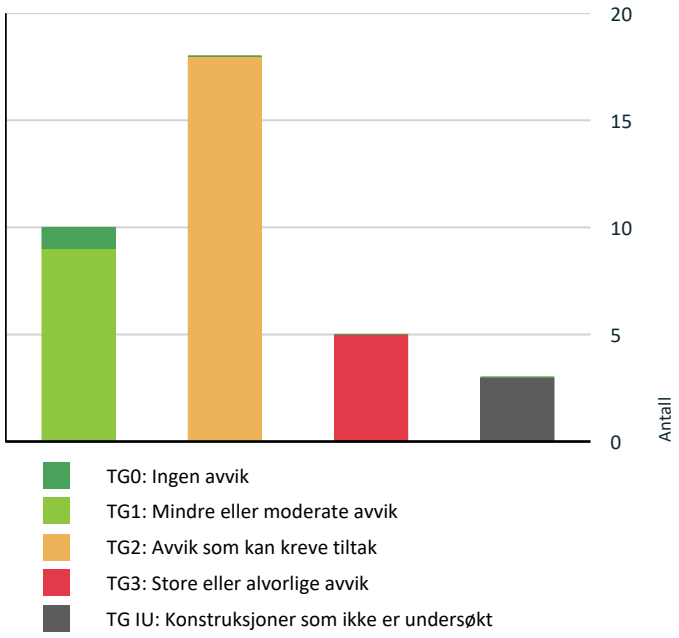
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke ferdigattest på boligen, dette er svært vanlig da plan og bygningsloven med søknadsplikt kom senere.

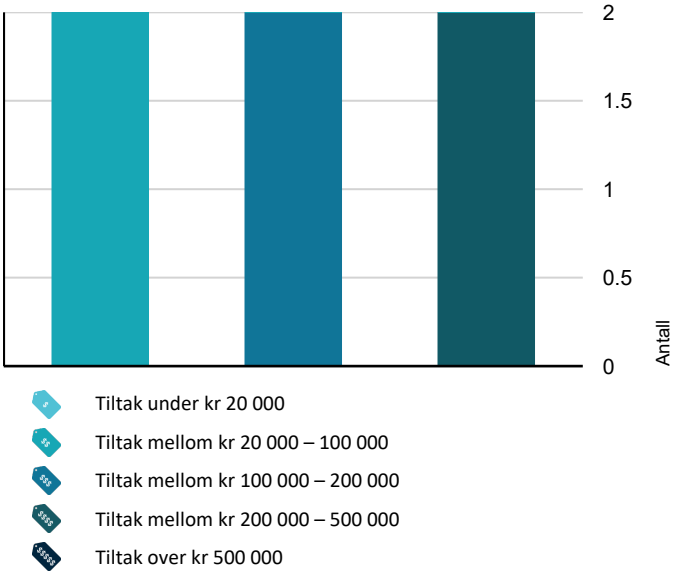
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Betongmur i lia	Gå til side
Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Nytt tilbygg spisestue, soverom og bad
1980	Tilbygg	Vindfang
2023	Modernisering	Ny varmepumpe
2018	Modernisering	Oppgradert bad med gulvbelegg og innredninger
2013	Modernisering	Nytt tak og renner

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og papptekking på tilbygg fra år 1980.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål og plast fra år 1980.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler takrenner og nedløp på tilbygget, noe som kan føre til utilstrekkelig bortledning av takvann og økt risiko for fuktskader på fasade og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres takrenner og nedløp på tilbygget for å sikre korrekt bortledning av vann fra taket. Manglende renner og nedløp kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur, samt økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at feil eller mangler ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, noe som gir økt risiko for skjulte skader eller feil utførelse.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er fra år 1979 og 1980.
Kjellervinduer er fra byggeår.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte, varmetap og fuktskader.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dørbladet går trangt i karmen, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og slitasje over tid. Det anbefales justering for å sikre korrekt åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Døren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid og problemer med åpning og lukking av døren.

Tilstandsrapport





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendige veranda.
Fundamentert på pilarer til terreng.
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.
Adkomst fra stue og tretrapp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

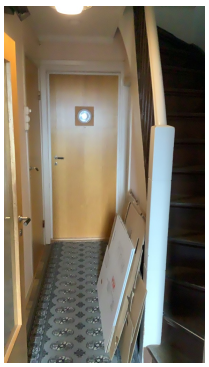
Det er etablert terrengtrapper i stein og betong for å oppta nivåforskjeller i terrenget.
Betongtrapp med pålagt flis i front av inggangsparti.
Tretrapp til veranda mot vest.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe, filtteppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.





Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/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 boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur.

Vurdering av avvik:

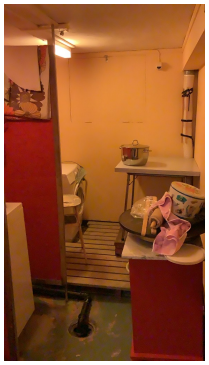
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres bedre adkomst til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.
Manglende tilgang medfører risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader dersom forholdene ikke oppdages og utbedres i tide.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

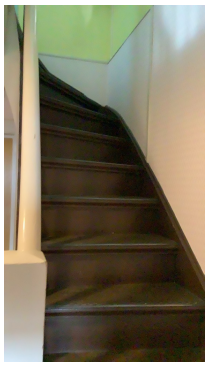
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen til kjeller har lav frihøyde i trappeløpet, noe som kan medføre redusert brukskomfort og økt risiko for hodeskader ved ferdsel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å bedre brukskomforten og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av trappen.



Trapp til 2.etg.



Trapp til kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.





VÅTROM

1.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Servant på vegg, ett greps blandebatteri. Nytt i år 2018
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Panelovn
Ventilasjon: ventil i vegg
Himling: Malte plater
Vegger: Våtromsplater
Gulv: Guvbelegg. Nytt i år 2018

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Veggplatene har monteringsavvik som medfører at det stilles krav om bruk av dusjkabinett for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

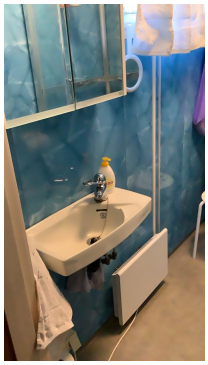
Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Veggplatene bør utbedres eller erstattes slik at de tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring.
Dersom dette ikke gjøres, må dusjkabinett fortsatt benyttes for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
Manglende utbedring kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på veggkonstruksjonen, med risiko for sopp- og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Veggene mot våtsone er av tømmer. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av bygningsmessige hindringer fra tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser dersom det senere blir mulig, for å avklare tilstanden bak veggene mot våtsone.
Konsekvensen av manglende hulltaking er at det ikke er mulig å vurdere eventuelle skjulte skader eller fukt i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede fuktskader.

2.ETG > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Servant på vegg, ett greps blandebatteri.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Panelovn
Ventilasjon: Ventil i vegg
Himling: Malte plater
Vegger: Våtromsplater
Gulv: Guvbelegg.

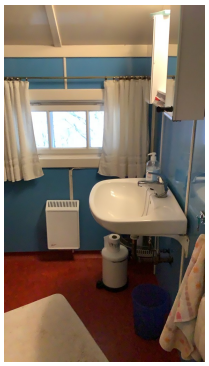
Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport

2.ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mot dusjkabinett.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom plassert i kjeller.
Det er uttak for vann på vegg og røranlegg åpent lagt på gulv til sluk.
Himling: Malte plater
Vegger: Malte plater og mur.
Gulv: Malt betong.

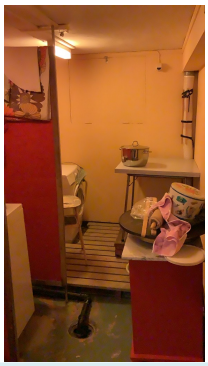
Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere tilstanden til tilliggende konstruksjoner, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte fuktskader eller andre skader i konstruksjonen, noe som kan redusere levetiden og medføre behov for omfattende utbedringer på et senere tidspunkt.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader.

Frontdørene er skjeve.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Frontdørene bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid på innredningen og svekket estetisk uttrykk.





Tilstandsrapport



1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern og kobber.

Årstall: 1970 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Årstall: 1970 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert trykktank og sandfilter i kjellerrom for vannforsyningen fra borebrønnen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

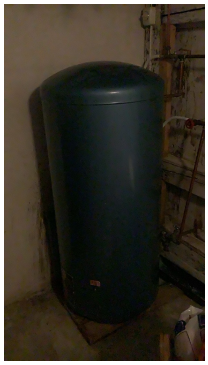
Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og åpen elektrisk forlegning på vegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Installert varmepumpe
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1930.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand og funksjon på eksisterende drenering og fuktsikring.
Manglende eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan gi skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong som er pusset.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein







Tilstandsrapport





TG 3 Betongmur i lia

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1970. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Vannkvalitet må dokumenteres

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å drikke, noe som kan innebære helserisiko for brukerne.





TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Årstall: 1970 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkets høyde på balkong eller terrasse bør økes til dagens krav, og det bør monteres rekkverk på utvendige trapper samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.
Det anbefales også å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

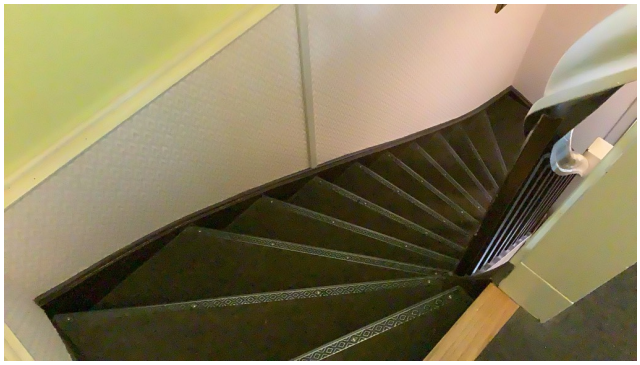
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverkets høyde på balkong eller terrasse bør økes til dagens krav, og det bør monteres rekkverk på utvendige trapper samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.
Det anbefales også å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.





Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2019

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje
Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med betongstøpt gulv.
Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk. Utvendig pålagt stående kledning.
Tak oppført som saltak med fabrikkframstilte takstoler. Utvendig pålagt taktro og shingelpapp som taktekke.
Langs takfot er det montert takrenner med nedløp langs vegger.
I front med kjøreport og enkel dør i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1930

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uthus med hems
Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med punktfundamenter. Innvendig dels med grus og plankegulv.
Hovedkonstruksjon over mur av reisverk. Utvendig pålagt stående kledning.
Tak oppført som saltak med plassbygde sperrer. Utvendig pålagt takplater og shingelpapp som taktekke.
Plassbygde dører i tre

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Hytte i lia



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1930

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med grunnmur av stein på bjelkelagskonstruksjon.
Hovedkonstruksjon over mur av reisverk. Utvendig pålagt stående falset kledning.
Tak oppført som saltak med plassbygde sperrer. Utvendig pålagt platetak som taktekke.
Vinduer med koblet glass. Hoveddør i tre.
Innvendig: Kjøkken og stue.
Himling: Trepanel.
Vegger: Trepanel.
Gulv: Tregulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1930

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod
Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med betongstøpt grunnmur
Bygningen har etasjeskille i tre. Hovedkonstruksjon over mur av reisverk, uisolert. Utvendig kledd med stående kledning.
Tak oppført som saltak med plassbygde sperrer. Utvendig pålagt platetak som taktekke.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m²/152 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, 2 Soverom, 2 Bad, 2 Trapperom, Kott, Innglasset balkong, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje, Uthus, Hytte i lia, Bod
Bruksareal andre bygg: 72 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 350 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fossoveien 300 ,3660 RJUKAN 165 m²	2020	3 sov	09-04-2024	3 600 000	**3 350 000**		3 350 000	**20 303**
2	Villaveien 39 ,3660 RJUKAN 153 m²	1929	4 sov		2 490 000	**2 315 000**		2 315 000	**15 131**
3	Villaveien 6 ,3660 RJUKAN 227 m²	1930	4 sov	06-04-2026	3 190 000	**2 900 000**		2 900 000	**12 775**
4	Bøhagenlia 6B ,3660 RJUKAN 155 m²	1975	3 sov	19-02-2025	1 600 000	**1 375 000**		1 375 000	**8 234**
5	Skriugata 19A ,3660 RJUKAN 154 m²	1918	3 sov	11-12-2023	1 450 000	**1 250 000**		1 250 000	**8 117**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte kommunale utgifter og vedlikehold	Kr.		30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**30 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 940 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**270 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**50 000**

Hytte i lia

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Hytte i lia	Kr.		**140 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 840 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

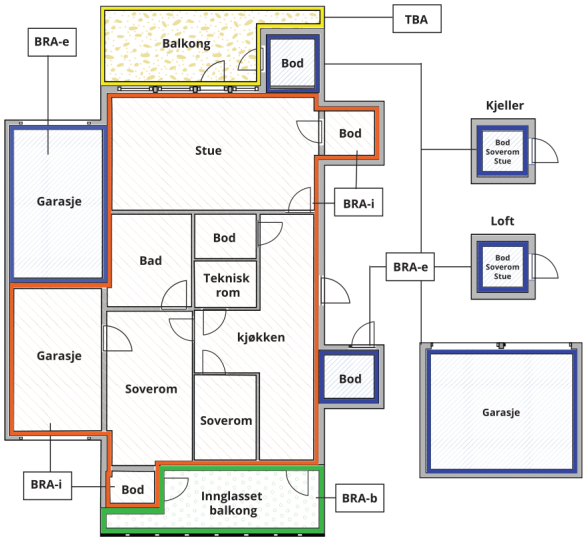
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.	75			75	4
2.etg	46		16	62	
Kjeller	31			31	
SUM	**152**		**16**		**4**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, 1 stk soverom, bad		
2.etg	Trapperom, gang, 3 stk soverom, bad, kott		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke ferdigattest på boligen, dette er svært vanlig da plan og bygningsloven med søknadsplikt kom senere.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se opplysninger under pkt. modernisering

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedplan		16		16		18	34
Loft						16	16
SUM		**16**				**34**	**50**
SUM BRA	**16**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan		3 stk boder	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

oberbygd del på 3 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke ferdigattest på boligen, dette er svært vanlig da plan og bygningsloven med søknadsplikt kom senere.

Nyere håndverkstjenester

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

Hytte i lia

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedplan		18		18	
Kjeller		8		8	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan		Kjøkken, stue	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke ferdigattest på boligen, dette er svært vanlig da plan og bygningsloven med søknadsplikt kom senere.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke ferdigattest på boligen, dette er svært vanlig da plan og bygningsloven med søknadsplikt kom senere.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Dagfinn Asbjørn Møller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	125	153		0	1666.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kraftledningsveien 2

Hjemmelshaver
Møller Dagfinn Asbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende i Kraftledningsveien på Rjukan.
Fin utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	30.04.2026	Lagt til bildet av betongmur i lia

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FR1801

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Kraftledningsveien 2, 3660 RJUKAN

10 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kraftledningsveien 2	Kraftledningsveien 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtatt som arv etter min mor, hjemmel overført til meg 20.11.2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Winterbergh AS-1N

Informasjon om selger

Selger

Møller, Dagfinn Asbjørn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt gulvbelegg og dusjkabinett bad 1. etasje

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svein Moen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt tak og takrenner på huset

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fjellerud bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Egen kurs og opplegg til varmepumpe

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bilfinger

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannforsyning i form av borebrønn.
Egen septiktank

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lauareid Service AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Installert nytt innvendig røykrør i stål i pipa

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i kjelleren. Omfanget varierer fra år til år. Holdes i sjakk med musefeller. Sist vinter var antallet ca 4 mus i fellene

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62796990

Egenerklæringsskjema

Name	Date
DAGFINN ASBJØRN MØLLER	**2026-05-10**

Identification

DAGFINN ASBJØRN MØLLER

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

DAGFINN ASBJØRN MØLLER	10/05-2026 12:43:29	BankID OIDC High

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 125, Bruksnummer 153 i 4026 TINN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	21.04.2026 kl. 11.24
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.04.2026 kl. 22.47

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1425531-1/200 20.11.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
MØLLER DAGFINN ASBJØRN
FØDT: 21.08.1950

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:

1990/1601-2/33 15.05.1990 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser

2016/499843-1/200 06.06.2016 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak 0820-2014-0004 NH Nedre Stasjon, Krosso
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1930/900082-1/33 08.10.1930 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4026 GNR: 125 BNR: 5

2016/741766-1/200 17.08.2016 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0826 GNR: 125 BNR: 295

2020/700522-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0826 GNR: 125 BNR: 153

2024/607962-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3818 GNR: 125 BNR: 153

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 125, Bruksnummer 153 i 4026 TINN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	23.04.2026 kl. 12.46
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	23.04.2026 kl. 12.46

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1425531-1/200 20.11.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
MØLLER DAGFINN ASBJØRN
FØDT: 21.08.1950

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:

1990/1601-2/33 15.05.1990 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser

2016/499843-1/200 06.06.2016 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak 0820-2014-0004 NH Nedre Stasjon, Krosso
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1930/900082-1/33 08.10.1930 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4026 GNR: 125 BNR: 5

2016/741766-1/200 17.08.2016 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0826 GNR: 125 BNR: 295

2020/700522-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0826 GNR: 125 BNR: 153

2024/607962-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3818 GNR: 125 BNR: 153

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.

Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 23.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 125 **Bruksnr.:** 153
Adresse: Kraftledningsveien 2, 3660 RJUKAN
Referanse: Kraftledningsveien 2, 3660 RJUKAN

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.

Tinn kommune

Tegninger for gnr.125 bnr.153 Kraftledningsveien 2

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens byggesaksarkiv på eiendommen.

Hilsen Servicetorget

Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr.125 gnr.153, Kraftledningsveien 2 er 10431,40,-

Faktura tilsendes 4 ganger pr. år. Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: 350 82 600.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Slamtømming hvert år kr. 2945,15,-

RENOVASJON (m/mva):

Full renovasjon kr. 6991,25,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr.101,-

Feieavgift kr. 394,-

Hilsen Servicetorget

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 125, Bruksnr 153	**Kommune:**	4026	Tinn
Adresse:				
Veiadresse:	Kraftledningsveien 2, gatenr 2500 3660 Rjukan	**Grunnkrets:**	313	Veset
		Valgkrets:	6	Rjukan
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5140401	Rjukan

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Dalslien	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	08.10.1930	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 666,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/125/153	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/125/153	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	17.08.2016	Avgiver	0826/125/295	-1 059,5
	Matrikkelført:	17.08.2016	Mottaker	4026/125/153	1 059,5
Jordskifte	Forretning:	05.02.2016	Berørt	4026/125/251	0,0
	Matrikkelført:	25.10.2016	Del av jordskiftesak	3818/126/143	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/125/5	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/125/15	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/125/104	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/125/153	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/2	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/4	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/11	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/28	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/34	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/36	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/37	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/38	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/42	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/43	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/44	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/45	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/47	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/51	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/52	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/55	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/56	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/59	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/82	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/85	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/86	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/102	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/110	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/111	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/114	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/115	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/116	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/117	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/118	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/124	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/125	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/127	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/131	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/132	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/133	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/136	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/141	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/142	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/144	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/148	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/149	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/150	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/151	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/152	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/155	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/156	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/157	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/158	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/159	0,0
			Del av jordskiftesak	4026/126/160	0,0

Del av jordskiftesak	4026/126/170	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/173	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/180	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/181	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/183	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/184	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/188	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/189	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/202	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/223	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/227	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/228	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/231	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/237	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/247	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/257	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/260	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/264	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/265	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/266	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/271	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/274	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/275	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/289	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/293	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/294	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/296	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/299	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/306	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/307	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/308	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/309	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/311	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/314	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/315	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/316	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/323	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/324	0,0
Del av jordskiftesak	4026/126/325	0,0
Del av jordskiftesak	4026/134/1	0,0
Del av jordskiftesak	4026/134/3	0,0
Del av jordskiftesak	4026/134/4	0,0
Del av jordskiftesak	4026/134/5	0,0
Del av jordskiftesak	4026/134/6	0,0
Del av jordskiftesak	4026/134/10	0,0
Del av jordskiftesak	4026/207/1	0,0

Tilkobling jordskiftesak	Forretning:	05.02.2016	Berørt	4026/125/15	0,0
	Matrikkelført:	25.10.2016	Berørt	4026/125/104	0,0
			Berørt	4026/125/153	0,0
			Berørt	4026/126/2	0,0
			Berørt	4026/126/34	0,0
			Berørt	4026/126/36	0,0
			Berørt	4026/126/37	0,0
			Berørt	4026/126/38	0,0
			Berørt	4026/126/44	0,0
			Berørt	4026/126/82	0,0
			Berørt	4026/126/86	0,0
			Berørt	4026/126/111	0,0
			Berørt	4026/126/115	0,0
			Berørt	4026/126/118	0,0
			Berørt	4026/126/125	0,0
			Berørt	4026/126/127	0,0
			Berørt	4026/126/133	0,0
			Berørt	4026/126/156	0,0
			Berørt	4026/126/158	0,0
			Berørt	4026/126/184	0,0
			Berørt	4026/126/228	0,0
			Berørt	4026/126/247	0,0
			Berørt	4026/126/274	0,0
			Berørt	4026/126/275	0,0
			Berørt	4026/126/309	0,0
			Berørt	4026/126/324	0,0
			Berørt	4026/126/325	0,0
			Berørt	4026/134/1	0,0
			Berørt	4026/207/1	0,0
Jordskifte	Forretning:	20.05.2015	Avgiver	4026/125/104	-1 059,5
	Matrikkelført:	20.05.2015	Berørt	4026/125/153	0,0
			Berørt	4026/125/156	0,0
			Mottaker	0826/125/295	1 059,5
Skylddeling	Forretning:	08.10.1930	Avgiver	4026/125/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/125/153	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kraftledningsveien 2	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165842081			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	165842006			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	165842014			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	165842022			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



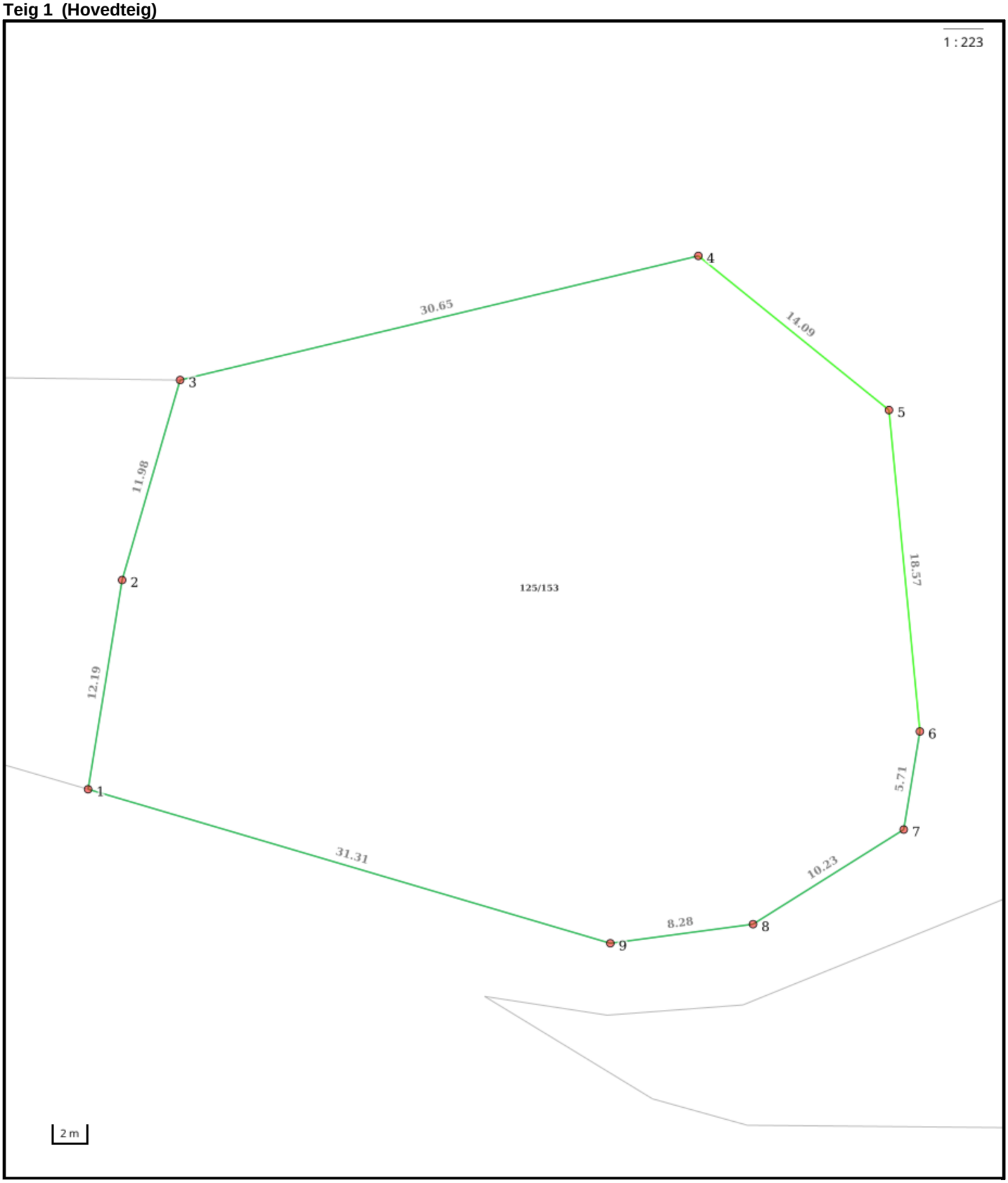
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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

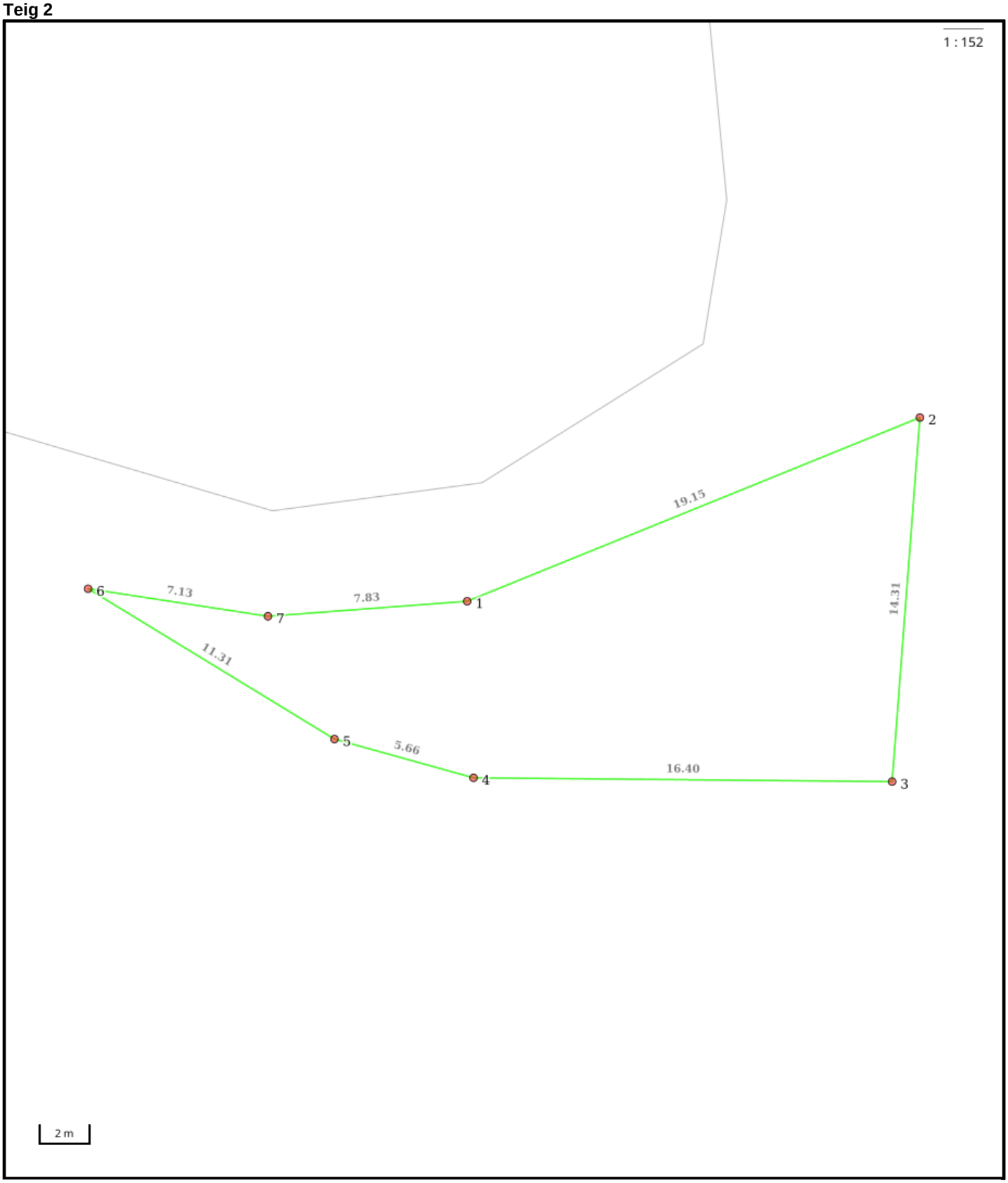
Areal: 1 433,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 053,87	474 629,65	12,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 066,03	474 630,50	11,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 077,79	474 632,78	30,65m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 087,59	474 661,82	14,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 638 079,76	474 673,54	18,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 638 061,51	474 676,98	5,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 638 055,81	474 676,57	10,23m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jordfast stein	Nei	Bolt
8	6 638 049,61	474 668,43	8,28m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 047,77	474 660,36	31,31m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2



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: 233,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 044,93	474 668,27	19,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 053,71	474 685,29	14,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 039,40	474 685,50	16,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 038,06	474 669,15	5,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 638 039,08	474 663,58	11,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 638 044,07	474 653,43	7,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 043,64	474 660,55	7,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([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: 4026/125/153/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026



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

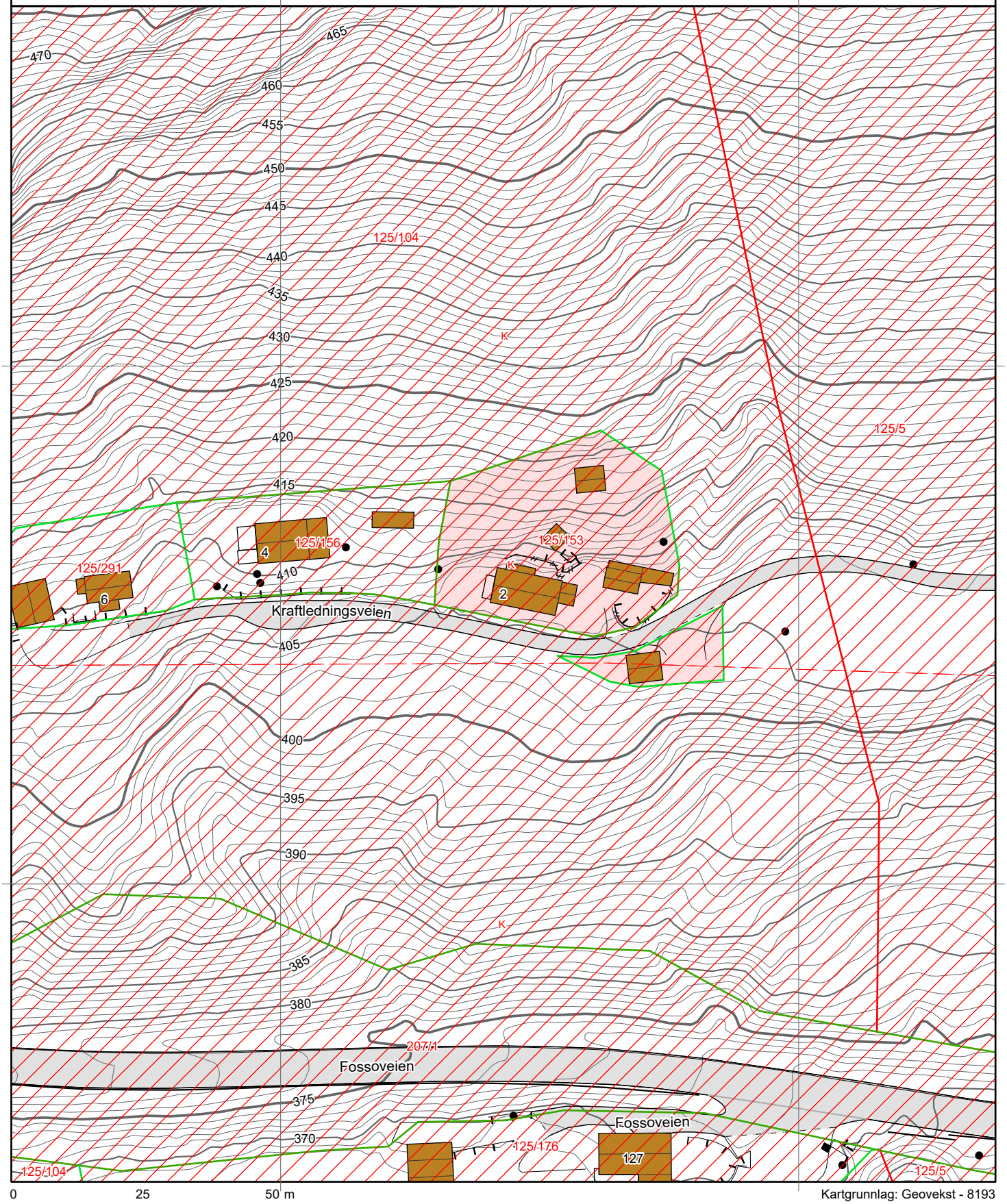
Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/125/153/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026



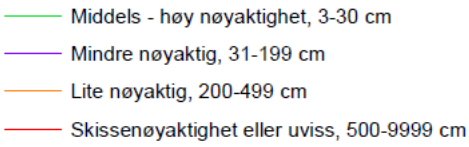
0 25 50 m

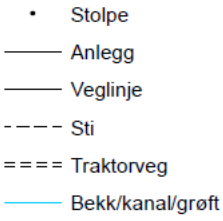
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

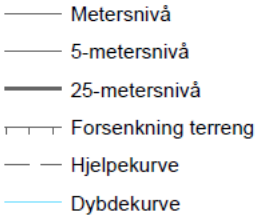


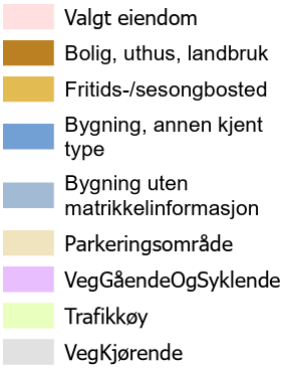
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 23.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 125 **Bruksnr.:** 153
Adresse: Kraftledningsveien 2, 3660 RJUKAN
Referanse: Kraftledningsveien 2, 3660 RJUKAN

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Det foreligger ingen ferdigattest på eiendommen i kommunens arkiv. Eiendommen er registrert i matrikkel med tatt i bruk. Det som er søkt om før 1/1-1998 har ingen krav om ferdigattest og det er heller ikke tillatt å gi ferdigattest i senere tid.

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.

KOMMUNEDELPLAN ØVRE DEL AV MÅNAVASSDRAGET

Bestemmelser (§20-4) og retningslinjer

Vedtatt i Tinn kommunestyre 18.06.09

Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i §20-4 er uthevet med ramme. Øvrig tekst er retningslinjer.

1. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER OG LNF-OMRÅDER

1.1 Bygningers utforming og terrengbehandling (§20-4, b)

All ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming, som harmonerer med landskap og eksisterende bebyggelse mht material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder med mer, samt tilpasses landskapet.

Terrenginngrep for veier, vann- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformes på en skånsom måte. Veiskjæringer skal så langt som mulig unngås.

Utbyggingsområdens naturlige vegetasjon skal så langt som mulig bevares.

1.2 Risiko og sårbarhet

Ved regulering skal forslagstiller vurdere om området lokalt kan være utsatt for skred og / eller flom. Nødvendige hensyn og tiltak skal inngå i reguleringsplanen. Ved regulering og byggesak skal det undersøkes og dokumenteres om byggeområdet/byggetiltaket er utsatt for skred og/eller flom. Tiltak skal lokaliseres slik at det foreligger tilskrekkelig sikkerhet i f.t. flom og ras.
Alle nye bygninger må sikres mot radon.
Bygninger og anlegg må ikke plasseres i konflikt med kraftlinjer.

2. BESTEMMELSER TIL BYGGEOMRÅDENE (§20-4 b)

2.1 Krav om reguleringsplan (§20-4,a)

I byggeområder kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 93 bokstavene a), h), i) og j) før området inngår i godkjent reguleringsplan. Unntaket er anneks som ellers er søknadspliktig etter § 93 bokstav a).

Til- og ombygging av eksisterende hytter er unntatt fra plankravet såfremt tillatt bruksareal (BRA) som sum av alle bygninger på eiendommen ikke overskrider 100 kvm (gjelder de

områder der detaljplan ikke angir arealbestemmelser). Anneks skal plasseres maksimalt 6 meter fra hovedbygning på tomta.

Alle forslag til planer innenfor området må sendes til fylkeskommunen til uttalelse, jf. kulturminnelovens §9

Plankravet vil omfatte både ny utbygging og fortetting innenfor områder avsatt til byggeformål i kommunedelplanen. Ny reguleringsplan må utarbeides dersom tiltak ikke kan gjennomføres med hjemmel i gjeldende reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Reguleringsplaner skal blant annet vise tomteplasseringer, adkomstveger, parkeringsarealer og stier, og fastsette materialbruk og farger. Planene skal vektlegge estetisk kvalitet, vise at tiltakets form og plassering tilpasses landskap, terreng og omkringliggende vegetasjon. Planene skal redegjøre for tilfredsstillende vann- og avløpsordninger.

Reguleringsplaner skal sikre traseer for skiløyper og stier og stille krav om opparbeiding. Traseene må anlegges med henblikk på trafikksikkerhet. Evt behov for tiltak for krysningspunkter og parkeringsanlegg må vurderes i reguleringsplan.

Reguleringsplaner skal gi bestemmelser som sikrer tilstrekkelig brannslokkingsvann og vise arealer til kommunaltekniske anlegg som renovasjon mv.

2.2 Vann og avløp, rekkefølgebestemmelse for felles vannforsyning (§20-4,b)

I utbyggingsområdene ved Skinnarbu tillates ikke innlegging av vann eller godkjenning av nye enkeltutslipp fra enkelthytter før det er etablert felles avløpsanlegg og vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften.

2.3 Områder for fritidsbebyggelse og utleie/private hytter (nye reguleringsplaner)

I område for blandet formål ved Skinnarbu er maksimal tillatt utnytting %BRA=20, og det tillates fritidsbebyggelse og næringsformål i kombinasjon. Bebyggelsens utforming, areal og høyder avklares i reguleringsplan og skal ta hensyn til øvrig bebyggelse og landskap.

Maksimal tillatt utnytting i nye områder for fritidsbebyggelse er %BRA=10
I område SF8 kan det fortettes innenfor %-BRA=3

Nye områder kan bygges ut med middels eller høy sanitærstandard.
Det er krav om 2 parkeringsplasser pr enhet.
Nye luftstrekk med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdet er ikke tillatt.

Middels sanitærstandard er innlagt vann med rensing av gråvann. Høy sanitærstandard er det i hytter med vannklosett.

Maksimalt tillatt bruksareal for hyttebebyggelse er 120 kvm som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og / eller anneks kan oppføres som egen (egne) bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm. Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 m og maksimal mønehøyde 5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal legges lavest mulig i terrenget. Det er ikke tillatt med oppfyllinger som er høyere enn 0,8 m. Takvinkler skal være mellom 18 og 28 grader.
Reguleringsplaner som fastsetter andre bestemmelser om utforming av fritidsbebyggelse, skal begrunnes og dokumentere konsekvenser for landskapet.

Ved fortetting i eldre hytteområder skal det tas hensyn til utsikt, uteoppholdsareal mv for eksisterende bebyggelse

Planlegging av nye områder for fritidsboliger skal ses i sammenheng med eksisterende områder. Planenes påvirkning på omliggende terreng, løypenett mv. skal vurderes og beskrives. Ny bebyggelse bør fortrinnsvis grupperes slik at det sikres sammenhengende grønne strukturer innenfor byggeområdene. Mellom eksisterende og nye byggeområder bør det sikres grønne korridorer.

Der det er behov for oppgradering av infrastruktur (veg, vann og avløpsløsninger) og mulighet for fortetting i eksisterende områder skal det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde.
Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjøre planavgrensingen mest hensiktsmessig. Slike områder skal avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.

Kommer det inn planforslag for delområder i områder som bør ses i sammenheng, vil kommunen ikke fremme disse planene før de samordnes og viser en helhetlig plan.

2.4 Områder for næringsbebyggelse

Med næringsbebyggelse menes reiseliv, overnatting, servicetilbud, aktivitets- og opplevelsestilbud og aktiviteter og tjenester rettet mot hytter og reiselivsaktiviteter.

Maksimal utnytting er %BRA=30.
Det er krav om 1 biloppstillingsplass pr 45 m2 BRA.

For område – Gvepseborg – tillates ny kafeteria/restaurant oppført etter illustrasjonsplan som redegjør for landskap, forholdet til øvrig bebyggelse og avløpsløsning. Planen skal godkjennes av kulturminnevernet i Telemark Fylkeskommune.

Næringsbebyggelse kan oppføres med gesimshøyde på inntil 6,5 m og maksimal mønehøyde på inntil 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Reguleringsplaner som fastsetter andre bestemmelser om utforming av næringsbebyggelse, skal begrunnes og dokumentere konsekvenser for landskapet.
Boliger knyttet til drift av området kan tillates. Omfang og plassering skal avklares i reguleringsplan.

2.5 Områder for boligbebyggelse

Ny utbygging eller tilbygg skal harmonere med eksisterende bygning og eller omkringliggende bebyggelse i form, takvinkel og høyde, møneretning i landskapet, materialbruk og farge.
Ny utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige lekeområder/akebakker og lignende for barn. Eventuell ny avkjøring fra riksveg må godkjennes av Statens vegvesen

2.6 Områder for bevaring

I bevaringsområder må det ikke gjøres inngrep som svekker kulturminnene. Alle tiltak som berører kulturminner skal forelegges fylkeskommunen (kulturminnevernmyndighetene).

3. BESTEMMELSER TIL LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDENE (§20-4 b og c)

Innenfor LNF-områdene er det kun tillatt å oppføre bygg som del av landbruk, stedbunden næring. Nye bygninger må ikke plasseres i områder som kan være utsatt for flom eller skred. Nye bygninger må sikres mot radon. Bygninger og anlegg må ikke plasseres i konflikt med kraftlinjer.

Driftsbygninger
Restaurering og gjenreising av eldre bygninger på setervoller som er i bruk kan tillates når det er behov for driftsbygning. Restaurering skal ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og kulturlandskap mht arkitektur, farge- og materialbruk.

Friluftsområde
I friluftsområde ved Skinnarbu tillates oppført og anlagt 2 bygninger samt anlegg for tilrettelegging og formidling av områdets natur- og kulturkvaliteter. Bygninger og anlegg skal tilpasses områdets kvaliteter. Det skal utarbeides en samlet illustrasjonsplan for området. Planen skal vise alle tiltak i forhold til landskaps- og terrengtilpasning, adkomstveier, forholdet til stier og løypenett

Fritidsboliger
Utbygging av eksisterende hytter i LNF-områder krever dispensasjon.

3.1 LNF-områder med adgang til utbygging av spredt erverv tilknyttet turistnæring

I områder med adgang til spredt erverv tilknyttet turistnæring gjelder følgende bestemmelser:

Næringsbebyggelse kan oppføres med gesimshøyde på inntil 3,5 m og maksimal mønehøyde på inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal

lokaliseres, dimensjoneres og utformes slik at eksponert fjernvirkning unngås, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapsformer. Bebyggelsesplan skal dokumentere at hensynet til stølsmiljøene, kulturlandskapet og det øvrige naturgrunnlaget er tilstrekkelig ivaretatt. Planen skal redegjøre for vannforsyning og avløpsforhold, samt ivareta eksisterende stier og løyper.

Nye luftstrekk med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdet er ikke tillatt.

Ved Frøystaul (E1) tillates utbygging av inntil 5 nye enheter, hver med maks T-BRA = 50 kvm.
Ved Bergstaul tillates utbygging av inntil 3 nye enheter, hver med maks T-BRA = 50 kvm.
De to områdene ved Selstali GE1 tillates utbygd med inntil 6 nye enheter og GE2 tillates utbygd med inntil 4 nye enheter. Unntas fra rettsvirkning.

Med næringsbebyggelse menes reiseliv, overnatting, servicetilbud, aktivitets- og opplevelsestilbud og aktiviteter og tjenester rettet mot hytter og reiselivsaktiviteter

Fradeling tillates ikke.

3.2 LNF-områder med adgang til utbygging av hytter

Bestemmelsen omfatter utbygging av eksisterende hytter som ligger nedenfor barskoggrensa, utenfor villreinenes leveområder og lenger unna vassdrag enn 50 meter.

I områder med adgang til spredt utbygging av hytter gjelder følgende bestemmelser:

Utbygging av eksisterende hytter på inntil 100 kvm T-BRA kan tillates etter søknad.
Arealet kan fordeles på maksimalt 3 bygninger på hver tomt (hytte maks 80 kvm og 2 uthus)

Som hovedregel kan det etableres middel sanitær standard på hytter, når dette skjer i samsvar med samlet utslippsplan.
Der det ikke er fare for forurensning, kan kravet om plan avvikes

Nye luftstrekk med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdene tillates ikke.
Innenfor områdene F3 kan hver tomt bebygges med inntil 70 kvm.

Dersom det kan dokumenteres at det er forsvarlig å bygge ut med høy sanitær standard kan dette vurderes tillatt.
.

4. BYGGEGRENSE LANGS VASSDRAG (§20-4 f)

For områder langs vassdrag inntil 50 meter fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse og andre bygge- og anleggstiltak som er søknadspliktige etter § 93a),c), i) og j), ikke oppføres uten reguleringsplan.

I områder avsatt til byggeformål og som ligger nærmere vassdrag enn 50 meter, er det ikke tillatt med arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 86 a, 86 b og 93, før området inngår i reguleringsplan.

5. REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE (§20-6, 3 ledd)

Inntil det er vedtatt nye planer er følgende reguleringsplaner gjeldende:

Frøyhøl - Haddelands Fond gnr 119/18, 119/30, vedtatt 07.02.1989,
Hovda hyttefelt, vedtatt 22.01.1997
Møsvannsdammen - nedre Skinnarbu, vedtatt 04.03.1993,
Møsvatn Fjellpark, vedtatt 30.04.1998,
Møsvatn Fjellpark Område C, vedtatt 01.10.1985
Område H2 - Møsvatn Fjellpark, vedtatt 10.06.1998 25.01.2001
Rjukan Fjellstue, vedtatt 29.10.1992,
Tangeroi, vedtatt 03.01.1985

Disposisjonsplaner som skal videreføres er innarbeidet i planen.
Disp.plan Møsvassdammen, vedtatt 29.05.1980,
Nystaul, Austmanli og Bøheien, vedtatt 07.05.1982
Selstali og Lislestaul 127 / 11 og 128 / 62, vedtatt 27.11.1985,
Hyldalen I, vedtatt 06.02.1981,
Frøyhølstykket, vedtatt 18.03.1983,
Frøystul feriested, vedtatt 14.06.1977
Kloksåsen 129 / 4

Tinn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	**125**	**153**	**0**	**0**	Kraftledningsveien 2, 3660 RJUKAN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Landbruks-, Natur- og Friluftsområde - Nåværende	Kommunedelplan - Rjukan (16.10.1997)	310.39m^2
Veiareal - Nåværende	Kommunedelplan - Rjukan (16.10.1997)	75.54m^2
LNF-område - Nåværende	Kommunedelplan - Øvre del av Månavassdraget (18.6.2009)	1279.57m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

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

Ja

4026 0202	Rjukan

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN RJUKAN

vedtatt av Tinn kommunestyre 16.10.97

Kommunedelplan for Rjukan skal bidra til å nå overordna og langsiktige mål for utviklingen på Rjukan i fram mot år 2007. Planen skal rulleres hvert 4. år.
Planen skal gi rammer for arealbruk og byforming.
Planen skal gi mulighet for forenklet saksbehandling.

De formelle juridisk bindende plandokumentene er
- Hovedkart 1:5000 med utfyllende bestemmelser,
- Kart over sentrumsområdet 1:2000

Tilleggsmateriale:
- Retningslinjer og beskrivelse av planen
- Temakart kulturvern med tilhørende retningslinjer

BYGGEOMRÅDER .

GENERELLE BESTEMMELSER i henhold til PBL § 20-4

Bestemmelser:

- Arbeid og tiltak må når annet ikke er bestemt , ikke være i strid med arealbruken eller bestemmelsene.
- Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen. (jfr. PBLs 20-6, annet ledd)
- Kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner, der de er i strid med denne.
- Tidligere godkjente/stadfesta reguleringsplaner gjelder der de ikke er i strid med kommune-delplanens intensjoner. Reguleringsplanenes oppdeling i mer detaljerte reguleringsformål med bestemmelser opprettholdes der de ikke er i strid med kommunedelplanens intensjoner.

Reguleringsplaner som fortsatt gjelder:

Gvepseborg		Tverrgrot - Tinn museum	26.03.81
Fjøset	22.12.81	Tinngate forlengelse	03.02.81
Rjukan vest	18.05.82	Tverrgrotfeltet	05.06.63
Storgata- Rjukan torg	22.09.94	Tverrgot - Dale	04.02.82
Mæland	29.05.86	Svadde boligområde	25.06.81
Skibakkesletta	30.08.79	Svadde industriområde	02.07.81
Ved Håkonsgate, Tveito	31.08.95	Mår kraftverk	02.07.81
Tinngt. 52-86	16.08.71	Bruflot vest	06.10.82
Eldresenteret	06.10.82	Dale Bakhus	26.11.81
Sam Eydegate 225?		Kvitåvatn vest	20.12,88
Sam Eydegate 287-289	04.08.75		

- Arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 93(søknad om tillatelse) kan ikke igangsettes før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, med unntak av: garasjer under 50m2, kurante tilbygg og meldingstiltak etter § 86a.

<u>Områder der det kreves ny detaljplan</u>: Reguleringsplan:

Rjukan sentrum, i de områdene som ikke inngår i nyere reguleringsplaner	Boligområde øst for Ingolfsland stasjon
Rjukan stadion	Ekebergtomta
Moe vestre	Parkeringsområde øst for Tinn museum
Revisjon av Svadde boligområder	Tverrgrot vest

- I områder avsatt til byggeområde kan utbygging ikke finne sted før tilfredstillende tekniske anlegg, el. forsyning og trafikksikker adkomst for kjørende/gående og syklende er etablert. Friområder/lekearealer skal være opparbeidet før bebyggelsen taes i bruk.

- Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terrengforhold og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, volum, takform, materialvalg.

Retningslinjer:
Det bør taes vare på eksisterende vegetasjon så langt det er mulig. Trær som del av kultivert vegetasjon i byen bør vurderes av kommunen før de eventuelt fjernes.

BEVARINGSOMRÅDER

Områdene er i tillegg behandlet i egen temadel om kulturvern.

Bestemmelser:
Videre utbygging i bevaringsområde kan ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

- Ved behandling av byggesaker og andre tiltak i bevaringsområdene vist på temakart kulturvern og skravert område i hovedplan skal kommunen se til at kulturhistoriske og antikvariske verdier - ved den enkelte bygningen og området sett under et - blir tatt vare på.
- Bebyggelsen innenfor bevaringsområder tillates ikke revet.
- Endringer skal vurderes av kommunen. Prinsipielle saker og større endringer som balkonger på flerfamiliehus og når det gjelder verneverdige enkeltbygg som er avmerket som B-objekter i temakart kulturvern skal vurderingen skje i samråd med fylkeskonservator.
- Garasjer skal ikke bygges på huset.
- Innenfor bevaringsområdene skal det kun bygges enkeltgarasje under 25m2. Kun i spesielle tilfeller der tomten er stor og det ikke går utover uteoppholdsareal og solforhold kan det tillates dobbeltgarasje.
- Garasjer skal harmonere med huset i form materialbruk og farge.
- Tilbygg kan tillates dersom de etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningens- og områdets karakter og stiluttrykk. Tilbygg skal underordne seg husets hovedform og harmonere med dette i form, materialbruk og farge.

Retningslinjer:
For flerfamiliehus i mur er bestemmelsene i reguleringsplan for Krosso retningsgivende for eventuelle balkonger. Kommunen kan nekte oppføring av balkonger der dette vil endre gateløpet betraktelig med hensyn på verneverdi og miljøverdi. Det vil være spesielt viktig at utbygging skjer for hele komplekset samtidig.

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

Bestemmelser angående eksisterende boligområder:

- Ved fortetting med ny boligbebyggelse innenfor eksisterende tett bebygde boligområder skal hele kvartal eller nabobebyggelse vurderes i reguleringsplan med hensyn på solforhold, uteoppholds- og lekemuligheter , bebyggelsesstruktur og bebyggelsens form og utseende. Andre tiltak på boligeiendom krever ikke bebyggelsesplan.
- Ved utvidet utnyttelse av tomt til tilbygg, garasje eller annet tilhørende anlegg skal tomtas solforhold, uteoppholds- og lekemulighet vektlegges.
- Tilbygg og garasjer skal underordne seg husets hovedform og harmonere med dette i form, materialbruk og farge.
- Sikthindrende gjerde eller vegetasjon høyere enn 0,5m over tilstøtende veibane skal ikke oppføres i frisiktsoner for avkjørsler.

Retningslinjer:

Tilbygg eller garasjer bør ikke gå utenfor den byggelinje som angir byens klart definerte gateløp.
Garasjer bør plasseres bak på tomta slik at gateløpets karakter beholdes.
Gjerder bør ikke være høyere enn 1m over bakkenivå og skjerming langsetter riksvei bør fortrinnsvis skje med beplantning, eventuelt i kombinasjon med gjerde.

Bestemmelser angående planlagte boligområder

- Regulerings- og bebyggelsesplaner for byggeområde bolig skal vise egnede og gode leke- og oppholdsarealer og planen skal utformes med vekt på trafikksikkerheten innen planområdet.
- Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før området taes i bruk.
- Ved utvikling av nye boligfelt skal det taes spesielt hensyn til eksisterende vegetasjon og bygningenes tilpasning til terrenget.
- I områder øst for Øverland kan videre utbygging ikke skje før gangvei mellom Tverrgrot og Øverland er opparbeidet.
- Før utbygging i fjellsidene må det foreligge rasvurdering.

SENTRUMSOMRÅDET

Bestemmelser

Arbeid og tiltak etter PBL §93 skal ikke igangsettes i områdene S1 før området inngår i en helhetlig reguleringsplan for hele dette kvartalet.

Funksjon:

- Områder som på plankartet er avmerket som sentrumsområder skal forbeholdes detaljhandel slik som mat, klær, jernvare etc. og andre offentlige funksjoner som naturlig hører hjemme i et sentrumsområde.
- Første etasje ut mot offentlig forretningsstrøk skal forbeholdes publikumsrettede funksjoner.
- 2 - 4 etasje kan benyttes til bolig og kontorvirksomhet.
- Ny forretningsvirksomhet i Skriugata skal ha offentlig henvendelse mot sør, ikke mot Skriugata som er en boligate.
- Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og må ikke nyttes til utelagring.
- Regulerings- og bebyggelsesplaner for byggeområder som kombineres med bolig skal vise egnede og gode leke- og oppholdsarealer i nær tilknytning til boligen og planen skal utformes med vekt på trafikksikkerheten innen planområdet.
- Boliger i sentrum skal ha tilgang på nærlekeplass for små barn.
- Bakgården mellom Nakskows plass og Trønnstadgate skal tilrettelegges som et offentlig utadretta område med publikumsretta virksomhet i 1.etasje. Henvendelse mot Sam Eydegate og Nakskows plass skal opprettholdes. Bakgården skal opparbeides med parkering og grøntområder.

Parkering

- I områder for parkering/grønt skal det etableres parkering med et større innslag av grøntområder/parkanlegg.
- For ny etablering i sentrumsområdet gjelder Tinn kommunes parkeringsvedtekter, vedtekt til PBL § 69 nr.3

Form:

- Endringer innenfor område S5 skal vurderes av kommunen. Ved større endringer som endrer bebyggelsesmønster og form skal vurderingen skje i samråd med fylkeskonservator.
- Ny bebyggelse skal ligge i byggelinje. Der byggelinje ikke er vist skal ny bebyggelse ut mot offentlig vei ligge i formålsgrense mot fortau.
- I område S2 og S5 er maks byggehøyde 2,5 etasje med mønehøyde maks 10 m.
- Bebyggelsen skal harmonere med særtrekk innenfor de enkelte gatemiljøer med hensyn på bebyggelsesstruktur og materialbruk og farge. Fasaden skal understreke gateløpets karakter.

Retningslinjer:
Byens historiske identitet bør være utgangspunkt for formgivningen og danne grunnlag for moderne uttrykk med vekt på funksjonalitet og kvalitet (Se temakart bevaring*).* Rutenettsplanen som er grunnlaget for sentrumsområdet bør videreutvikles ved å vektlegge henvendelse mot tverrgatene. Parker og andre naturområder i sentrum bør utvikles med vekt på sammenheng og tilgjengelighet mot naturlige ganglinjer. Det skal arbeides for å utvikles møteplasser i sentrum som gir grunnlag for sosialt liv og styrker handelen i sentrum

LOKALSENTER (Tveito, Ingolfsland, Bjørkhaug)

Bestemmelser:

- I områdene kan det etableres forretningsvirksomhet i eksisterende forretningsbygg evt. utvidelse av eksisterende virksomhet. Ved etableringer her skal det vektlegges områdets funksjon som lokalsenter
- Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og ikke nyttes til utelagring.
- Det skal opparbeides tilstrekkelig parkering på egen tomt til publikum i henhold til kommunens parkeringsvedtekter. Det tillates ikke parkering i Sam Eydegate.
- Varelevering skal ikke skje fra Sam Eyde gate.

NÆRINGSOMRÅDER

(Forretning, industri, småindustri, engrovirksomheter og tyngre handelsvirksomheter)

Bestemmelser:

- Områdene skal ikke benyttes til detaljhandel eller service som naturlig hører hjemme i sentrumsområdet. Med tyngre handelsvirksomhet menes f.eks. maskin- og bilforretninger, byggevarer, ikke varehus for mat.
- Tomter og industriområder som grenser til boligområder skal ta særskilt hensyn til boligområdet med hensyn på støy, trafikk, utelagring og andre miljøforhold.

Retningslinjer:

Utbygging på den ubebygde delen av Svadde industriområde bør vektlegge betydningen av elva ved å orientere bygningsmønster nord-sør med lager-områder mellom bygningene, ikke utelagring mot elva.

FRILUFTSOMRÅDER

Retningslinjer:
Friluftsområder i tilknytning til Måna bør tilrettelegges med oppholdsarealer og turveidrag tilknyttet øvrig kommunikasjonsnett og parkanlegg. Området bør planlegges og samordnes med framtidig bruk av Rjukanbanen.
Det må tas stilling til turveien høyde iforhold til flomvannføringer og evetuelle sikringstiltak mot elveløpet.

BÅNDLAGTE OMRÅDER .

Områder som er varslet fredet med hjemmel i lov om kulturminner:
Områdene går fram av temakart kulturvern:

- Rjukanbanen
- Admini, Sølvvoldv. 3
- Rjukanhuset, Storstulgate 3
- Baptistkirken, Sam Eydegate 116.
- Vestfjordalegate 23
- Såheim kraftstasjon
- Syretårn på Hydro, Såheimsveien

LANDBRUKS-, NATUR - OG FRILUFTSOMRÅDER .

Retningslinjer:
Turveier som er merket av på plankartet er retningsgivende. Detaljprosjektering kan endre på denne arealbruken.

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET .

Retningslinjer:
Planen viser hovedveien/riksvei i eksisterende trase gjennom Rjukan. Med hensyn på trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikkantgrupper er det nødvendig med større opprustningstiltak i Sam Eyde gate. Gatens utforming bør i hovedsak følge veinormalene for hovedgate i tettbebygget strøk, med vektlegging av gata sin visuelle egenart. Gatebredde min 6,5m, fortausbredde minst 2m.

Sykkelsoner er merket av på plankartet som retningsgivende. Sykkeltraseer i eksisterende gatenett bør skiltes.
Det bør tilrettelegges for sykkelparkering i sentrum. Gatemiljø i sentrum dimensjon og utforming på belysning, gatemøbler m.m bør tilpasses gata sin funksjon og gata sin egenart. Utforming bør vektlegge sammenheng med eksisterende gatemøbler, men gies en moderne utforming med hensyn på kvalitet og funksjonalitet.

Ikke inn iplanbestemmelsene

REGULERINGSPLANER INNENFOR PLANOMRÅDET SOM FORTSATT SKAL GJELDE.
REGULERINGSPLANER SOM BØR OPPHEVES HELT ELLER DELVIS

Det skal gjøres eget vedtak om hvilke planer som fortsatt skal gjelde og hvilke som skal opheves eller endres.

Disse reguleringsplanene vil ikke være i strid med ny kommunedelplan
FJØSET - 22.09.81. reguleringsplanen
RJUKAN VEST - 18.05.82
Etasjetall på boligbebyggelse endres fra 4 etasjer til inntil to 2,5 etasjer.
MÆLAND - 29.05.86 Det reguleres inn en turvei gjennom området.

BIRKELAND BRU- FABRIKKBRUA: Endrede forutsetninger: Tinn billag har ikke behov for så store arealer i dette området, jernbaneområdet er meldt fredet. Regulert sikringsone omkring bygg 313 er opphevet.
Industriområde IB på 8,4 da endres til offentlig reserveareal , industriområde og parkanlegg.
I2 4,8 da omreguleres til bolig
B endres til småindustri/kontorvikrsomhet.
Ny adkomst til Såheimshallen og Næringsparken
Område O1 benyttes som parkanlegg inntil behov for et eventuelt offentlig bygg melder seg.
Endringer komdelplan-92: Dagens parkområde reguleres til offentlig formål (reserve)og parkområde.

LISTAUL FISKUMGATE - 21.08.63 Planen bør oppheves. Området er regulert til boligområde men er idag et blandingsområde for industri og boligbebyggelse. Dette kan opprettholdes så lenge industriaktiviteten ikke er til ulempe for boligene i området. Reguleringen fra 1963 regulerer inn fortetting av boliger, dette kan være betenkelig mhp trafostasjonen og kraftanlegget i området. Eventuell ny boligbebyggesle bør uansett ikke bindes opp av plan fra 1963.
Området bør opprettholdes som boligområde hvis de er forsvarlig iforhold til kraftstasjonen. Det bør kreves ny bebyggelsesplan.

RJUKAN SENTRUM 18.12.67 Hovedendringer : kommuneplanen legger opp til bygatepreg i Sam Eydegate. Konsekvenser blir smalere kjørebane enn det som idag er regulert, oppmerkede p-plasser og bredt fortau på nordsiden. God kommunikasjon på tvers av gata der det er nødvendig.
Kvartalet lengt vest i byen reguleres med et offentlig parkeringstor i midtsonen langs den gamle Håndverkergata.
Ny bebyggelse i området har forholdt seg til bestemmelser i den gamle planen som tilsier, betong og mur, elemtbyggeri med flate tak og stor variasjon i funksjon. Ny plan vil vise mer hensyn til eksisterende bebyggelse i området med tanke på materialbruk, form og funksjon.

RJUKAN SENTRUM F1 OG T1 - 22.05.69

STORGATA OG RJUKAN TORG - 22.09.94 (gå nøye gjennom bestemmelser)
Området Rjukan torg endres i samsvar med plan for torget og sportsplassen
Byggelinjer i planen endres i samsvar med kommunedelplan

- Endring av område Storgata 19A til spesialområde bevaring formålet er bavring av stedtypisk bebyggelsesmønster med forretningsgård og uthus i bakgården. (se komplan Tønsberg)

Kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner, der de er i strid med denne. Stadfesta og egengodkjente reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er listet opp i teksten under.

- Arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 84(varige konstruksjoner og anlegg), (86aogb) ???og 93(byggetillatelse) samt fradeling til slike formål, jmf. paragraf 63, kan tillates igangsatt i byggeområder uten reguelrings- eller

- (Tidligere godkjente reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen for Rjukan der de ikke er i strid med denne. Stadfesta og egengodkjente reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er listet opp i teksten under. (Endringer og opphevinger av reguleringsplaner som følge av kommunedelplanen går fram av eget vedlegg))

- Arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 84(varige konstruksjoner og anlegg), (86aogb) ???og 93(byggetillatelse) samt fradeling til slike formål, jmf. paragraf 63, kan tillates igagnsatt i byggeområder uten reguelrings- eller bebyggelsesplan, med mindre særskilt plankrav er gitt i denne planen. og dersom tiltaket :
  - samsvarer med eksisterende bebyggelsesstruktur og byggelinjer, gesimshøyder, og volum på hovedvekten
    av hus i området.
  - kan sikres infrastruktur som nevnt i punkt?
  - ikke gir vesentlig miljøbelastning støy, trafikk,lukt) for tilgrensende boligbebyggelse eller andre funksjoner
  - ikke inneholder over 500m2 nytt gulvareal.

- Plankrav: Ved byggemelding kreves framlagt prosjektplan som skal vise:
  -avkjørsel
  -bygningsmasse
  -tilgrensende bebyggelse der denne helheten ansees som viktig
  -påkrevet parkeing
  -terrenginngrep
  -uteareler
  og annet som etter kommunenes skjønn er nødvendig for å vurdere prosjektets innhold og mijløeffekter.

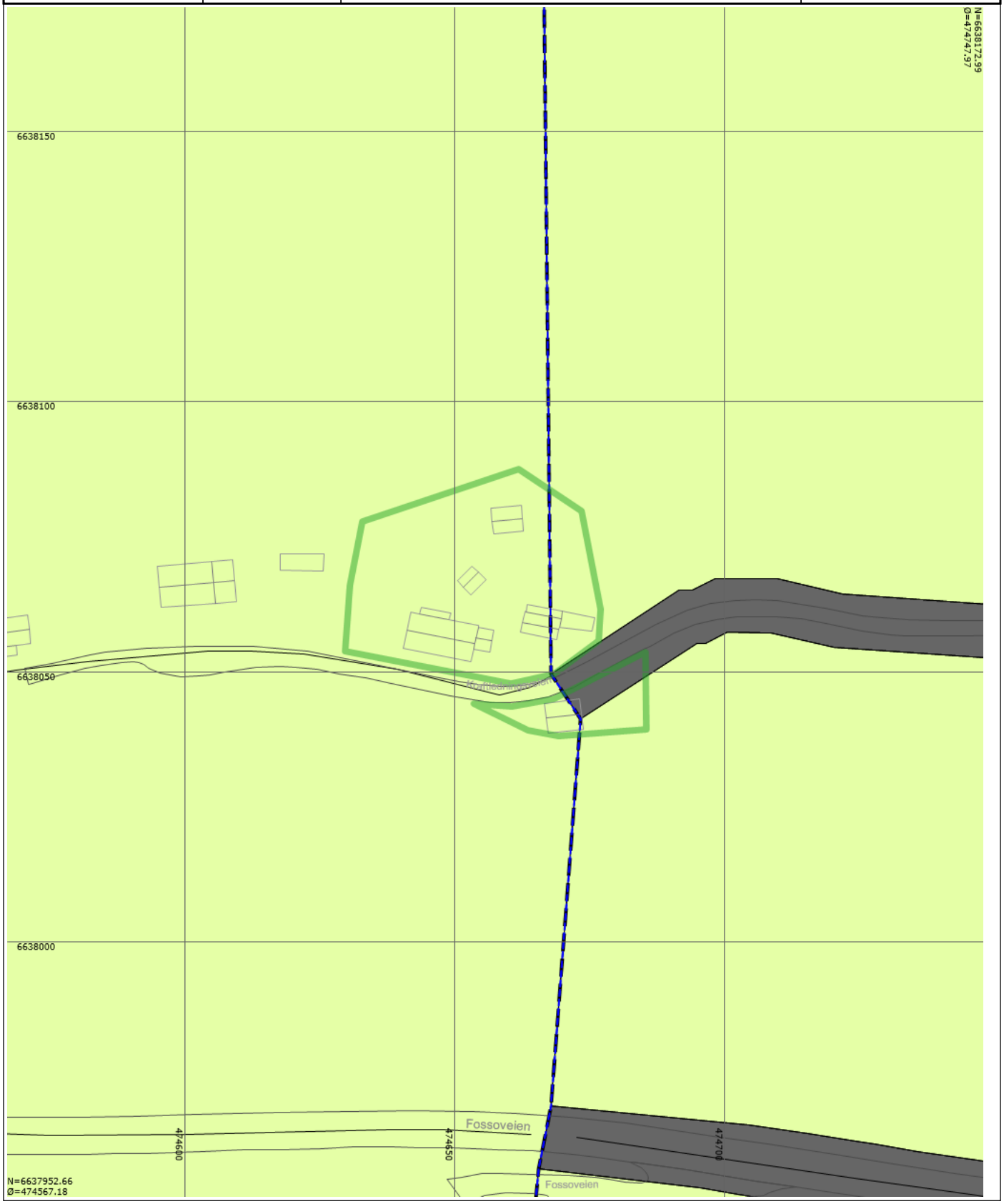
- Dersom tiltaket er i strid med et av punktene kan det kreves godkjent bebyggelsesplan før det tillates igangsatt. Ved avvik på to eller flere punkter kan det kreves reguleringsplan.

Tinn kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 153	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kraftledningsveien 2 3660 RJUKAN			
Annen info:	Øvre del av Månavassdraget			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

KpOmråde

Mønelinje

Veg

Samleveg - På bakken - Nåværende

LNF-område - Nåværende

Privatveg gatenavn_

KpOmråde

Taksprang

Plangrense

Grense for arealformål

Vegareal - Nåværende

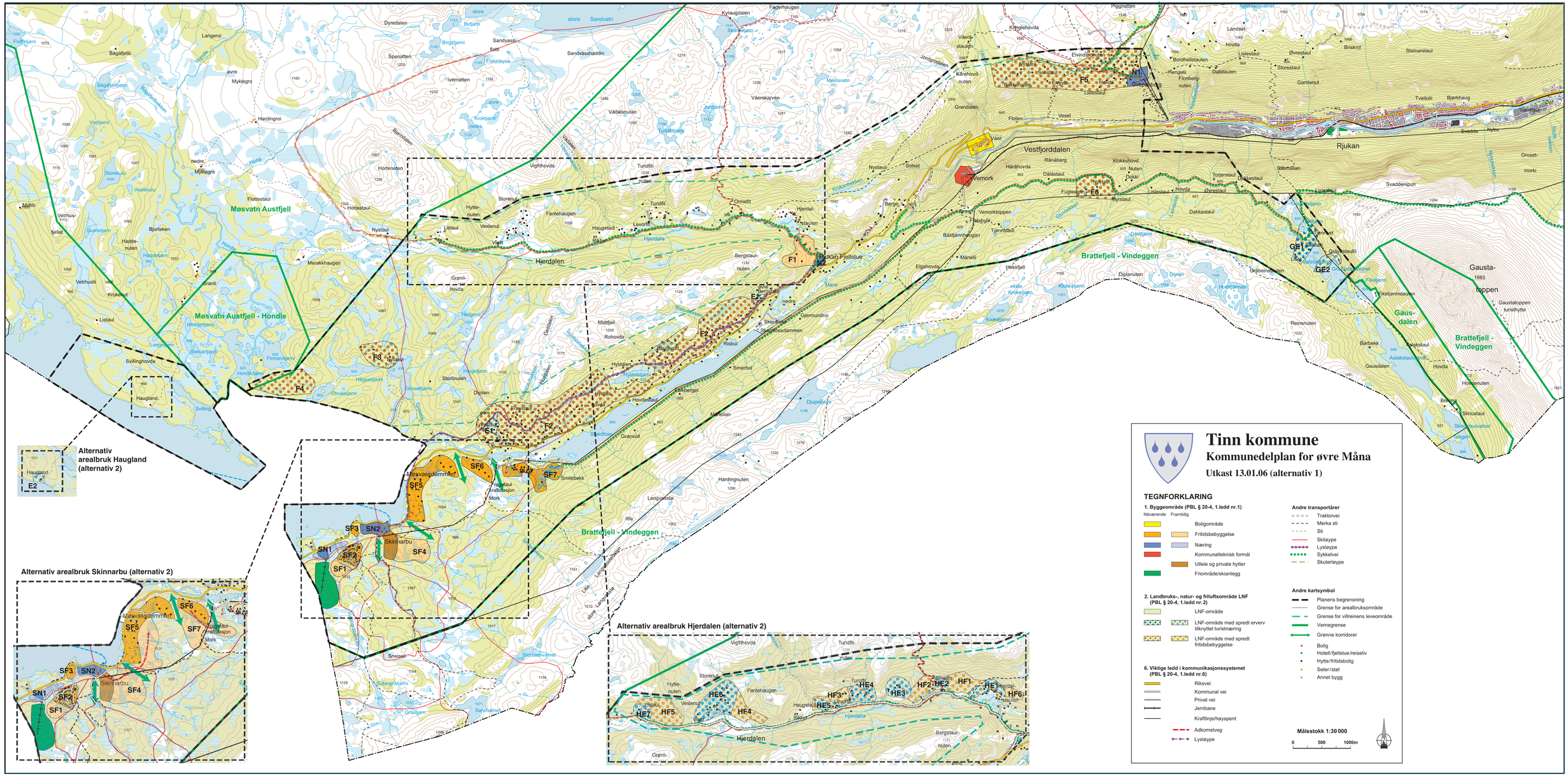
Bygningslinje

Bygning

Hovedveg - På bakken - Nåværende

LNF-område generelt - Nåværende

Fylkesveg gatenavn_



Tinn kommune

Kommunedelplan for øvre Måna

Utkast 13.01.06 (alternativ 1)

TEGNFORKLARING

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

Nåværende / Framtidig

- Boligområde
- Fritidsbebyggelse
- Næring
- Kommunalteknisk formål
- Utleie og private hytter
- Friområde/skianlegg

2. Landbruks-, natur- og friluftsområde LNF (PBL § 20-4, 1.ledd nr. 2)

- LNF-område
- LNF-område med spredt erverv tilknyttet turistnæring
- LNF-område med spredt fritidsbebyggelse

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1.ledd nr.6)

- Riksvei
- Kommunal vei
- Privat vei
- Jernbane
- Kraftlinje/høyspent
- Adkomstveg
- Lysløype

Andre transportårer

- Traktorvei
- Merka sti
- Sti
- Skiløype
- Lysløype
- Sykkelvei
- Skuterløype

Andre kartsymbol

- Planens begrensning
- Grense for arealbruksområde
- Grense for villreinens leveområde
- Vernegrense
- Grenne korridorer
- Bolig
- Hotell/fjellstue/reiseliv
- Hytte/fritidsbolig
- Seter/støl
- Annet bygg

Målestokk 1:30 000

0 500 1000m

Tinn Kommune

Kommunedelplan for Øvre del av Måna

PLANFORSLAG

feb 2009

INNHOLD

1. INNLEDNING 3

2. UTFORDRINGER 4

3. HOVEDMÅL 6

4. AREAL- OG UTVIKLINGSLØSNINGER I DELOMRÅDER 8

4.1 SKINNARBUOMRÅDET - ALTERNATIVE UTVIKLINGSLØSNINGER 8
4.2 OMRÅDER LANGS MØSVATN – FJELLOMRÅDET MELLOM SKINNARBU OG HJERDALEN 10
4.3 HYLLDALEN 11
4.4 HJERDALEN - ALTERNATIVE UTVIKLINGSLØSNINGER 11
4.5 GVEPSEBORG 13
4.6 GAUSDALEN 14
4.7 VÅER 14
4.5 RAMMER FOR STANDARDHEVING OG PÅBYGNING AV EKSISTERENDE HYTTER 14

5. VASSDRAG OG VANN OG AVLØPSLØSNINGER 16

6. STI- OG LØYPESYSTEM - STRATEGI FOR FERDSEL 18

7. BIOLOGISK MANGFOLD 23

8. KONSEKVENSER FOR VILLREIN 23

9. KULTURMINNER 25

10. LEVENDE STØLSMILJØ 26

11. SAMFUNNSSIKKERHET 27

12. FORSLAG TIL UTFYLLENDE BESTEMMELSER (§20-4) OG RETNINGSLINJER 28

1. INNLEDNING

Tinn kommune utarbeider kommunedelplan for øvre del av Måna. Formålet med planarbeidet er å avklare og faststette utviklingsmål og rammer for utbygging, areal- og ressursforvaltning innenfor planområdet. Planarbeidet bygger bl.a. på gjeldende arealdel for Tinn, vedtatt i 1999 der det heter at *"Det er et mål i planperioden å utarbeide en kommunedelplan som tar for seg ny turistnæring / hytteutvikling i disse områdene med bakgrunn i Møsvatn som drikke-vannskilde for Rjukan"*. Det er vedtatt ny drikkevannskilde for Rjukan, men Møsvatn/Skarfoss er fortsatt alternativ vannkilde.

Som en innledende del av planarbeidet ble det gjennomført en programfase og utarbeidet et planprogram som ble sendt på høring og behandlet i Utviklingsutvalget 12.02.03 i sak 015/03. Programmet er lagt til grunn for det videre planarbeidet. Det er utarbeidet planforslag med to alternativer som var til ettersyn i perioden feb/mars 2006. Fylkesmannen i Telemark hadde innsigelser til en rekke områder i planforslaget. Det er nå utarbeidet nytt planforslag.

Planområdet omfatter hele øvre delen av Måna fra kommunegrensa til Vinje og til Gvepseborg og Gausdalen. Avgrensningen av planområdet ble fastlagt gjennom kommunestyrets behandling av arealdelen til kommuneplanen i 1999. Planen grenser mot Brattfjell-Vindeggen landskapsvernområde og omfattes av varslet planområde for ny Fylkesdelplan Hardangervidda.

Planforslaget viser arealløsninger, begrunnelser og konsekvenser som grunnlag for offentlig ettersyn.

2. UTFORDRINGER

Gjennom planprogrammet ble hovedutfordringene i planarbeidet klargjort. Nedenfor er det gitt en beskrivelse av disse hovedutfordringene som planarbeidet har fokusert på.

- **Mål og avklaring av brukerinteresser for øvre del av Måna**

Planområdet Øvre del av Måna har en rekke brukerinteresser knyttet til friluftsliv og naturmiljø, vannforsyning til Rjukan og som vannkraftressurs.

Kommunedelplanen skal fastsette miljø- og utviklingsmål som balanserer ulike brukerinteresser.

- **Samordning arealbruk og vassdragshensyn**

Kommunestyret i Tinn vedtok den 08.12.05 Mår som fremtidig vannkilde til Rjukan vannverk. Det har tidligere vært forutsatt at Møsvatn/Skarfoss skulle være vannkilde, og gjennom dette har det vært varslet klausulering av vassdragsnære arealer i planområdet. Selv om Mår er primær vannkilde, vil det til tider være behov for å bruke Møsvatn/Skarfoss som drikkevannskilde, for eksempel ved driftsstans ved Mår kraftverk. Det er utarbeidet forslag til nye klausuleringsbestemmelser som er søkt hensyntatt.

Vassdraget er i dag utsatt for en viss forurensningsrisiko bla knyttet til turisme og kloakkutslipp, vegtransport og akuttutslipp og kraftverksreguleringer med raske regulerings-endringer.

I kommunedelplanen er hensyn til vassdrag og hvilke konsekvenser dette har for andre arealbruksløsninger en viktig problemstilling

- **Skinnarbu**

Skinnarbu framstår som et viktig område for naturbasert og kommersiell turisme. I området fra Skinnarbu til Frøystul er det noe tyngre turistutbygging enn ellers i området. Norsk Villreinsenter Sør ligger på Skinnarbu og danner et viktig utgangspunkt for blant annet turisttrafikk over Møsvatn til denne delen av Hardangervidda.

Kommunedelplanen skal finne arealbruksløsninger i Skinnarbuområdet som balanserer utbyggingsbehov med områdets profil og miljøkvaliteter.

- **Standardheving og utvikling av eksisterende områder med hytter**

Innenfor kommunedelplanen er det en rekke områder som er spredt utbygd med hytter. Dette gjelde bl.a. området fra Frøystul og ned Hylldalen, Hjerdalen, Gvepseborg og Månalia/Klokkshovd. I mange av områdene kan det være ønske om standardheving, tilbygg og fortetting. Ofte utløser eierskifte ønske om høyere sanitærteknisk standard og bedre adkomst.

Kommunedelplanen skal avklare rammer for videre utvikling av områder med eksisterende hytter:

- Hensynet til naturmiljø, kultur- og naturlandskapet og biologisk mangfold med hensyn til villreinen skal legges som premiss for vurderingene.
- Sanitærteknisk standard som kan tillates i ulike områder (høy, lav, middels).
- Muligheter for tilbygg/påbygg i forhold til estetikk og andre miljøhensyn.

- Områder der fortetting kan la seg gjennomføre og bidra til å løse adkomst og eller avløpsproblematikk for flere hytter.

Grunneiersamarbeid vil i mange områder være en viktig forutsetning for å få til nye løsninger.

- **Utvikling av Gvepseborgområdet**

Gvepseborgområdet er en viktig innfallsport til Hardangervidda der flere brukerinteresser må spille sammen. Krossobanen med tilhørende anlegg, eksisterende hytter og turaktivitet er noen viktige interesser. All aktivitet i området må skje på en måte som ivaretar hensynet til villreinens leveområder. I kommunedelplanen skal det klarlegges en ønsket profil for Gvepseborgområdet og avklare hvilke tiltak som må gjennomføres for å få dette til.

3. HOVEDMÅL

I den innledende delen av planarbeidet ble det utarbeidet et målnotat for planarbeidet. Målene bygger på føringer i gjeldende arealdel til kommuneplanen for Tinn, innspill fra høringen av planprogrammet til kommunedelplanen og målområder som er vurdert som viktige for utviklingen innenfor kommunedelplanen.

Hovedmål

- Arealforvaltning og utvikling innenfor kommunedelplanen for øvre del av Måna skal styrke grunnlaget for turistbasert næringsutvikling, sikre at natur- og kulturverdier ivaretas og sikre en bærekraftig forvaltning av vannressursene i Måna,.

Delmål vassdrag

- Arealbruk og vassdragsforvaltning skal skje på en måte som ikke forringer vannkvaliteten i vassdraget
- Det er en målsetting å opprettholde et stabilt vannspeil på Skardfossdammen. Dette vil ha positive virkninger for vannskvalitet, rekerasjon og friluftsliv.
- Det er et mål å opprettholde tilstandsklasse I for Måna ovenfor Våer.
- For områdene nedenfor Våer er det et mål å bedre vannkvaliteten til tilstandsklasse 1 i planperioden.

  Det vil si at følgende konsentrasjoner av de ulike parametere må opprettholdes:
  - Fosfor <7 µg/l tot-P
  - Nitrogen < 300 µg/l tot-N
  - Fekale koliforme bakterier < 5/100 ml vann
  - Klorofyll < 2 µg klorofyll a/l

Delmål næring og reiseliv

- Måna med tilliggende arealer inngår som et av kommunens satsingsområder for sommerturisme.
- Krossobanen er et identitetssymbol i Vestfjorddalen. Banen og spesielt toppstasjonen på Gvepseborg skal utvikles som severdighet og opplevelsesområde gjennom konkrete tiltak og retningslinjer for samordning av ulike brukerinteresser.
- Villreinsenteret og Skinnarbu skal utgjøre en av hovedinnfallsportene til Hardangervidda. Dette skal vektlegges ved utvikling av området.

Delmål hyttebygging

- All hytteutvikling i nedslagsfeltet til Måna skal skje på en måte som ikke forringer vassdraget. Denne målsettingen skal ligge til grunn for vurdering av områder der det kan skje hytteutvikling gjennom nybygging eller fortetting, og ved valg av vann- og avløpsløsninger,

- Det skal tilrettelegges for standardheving av eksisterende hyttebebyggelse i områder der det er forsvarlig i forhold til natur- og kulturmiljø og trafikksikkerhet langs riksveg 37.
- Nye hytteområder skal videreføre eksisterende utbyggingsmønster i området. Hensynet til landskap, vassdrag, friluftsliv og turløyper og ferdsel i villreinens leveområder skal vektlegges som premisser for hvor det åpnes for ny utbygging.
- Estetikk og landskapstilpassning skal vektlegges ved all hyttebygging
- Hytteutbygging skal fortrinnsvis skje som felles utnytting av de best egna områdene, uavhengig av eierforhold.

Delmål kulturverdier og naturressurser

- De karakteristiske delene av seterlandskapene og nyere tids kulturminer fra Rjukans nære historie skal ivaretas ut fra sin egenverdi og som grunnlag for reiseliv.
- Fornminner skal ivaretas ut fra egenverdi og som grunnlag for næring.
- Kommunedelplanen for Øvre del av Måna grenser inn mot Brattfjell-Vindeggen landskapsvernområde, Møsvatn-Austfjell landskapsvernområde og Hondla naturreservat. Kommunedelplanen skal tilrettelegge for en lokal arealforvaltning som ivaretar naturverdiene i disse områdene.
- Villreinens leveområder skal ivaretas, og utbygging skal ikke gi vesentlig økt ferdsel i villreinens leveområder. Konsekvensvurderinger av ferdsel gjennomført av NINA skal legges til grunn for arealbruksvurderingene.
- Utbygging skal konsentreres til områder nær veg. Spredt utbygging i og nær opp til villreinens leveområder skal ikke forekomme.

4. AREAL- OG UTVIKLINGSLØSNINGER I DELOMRÅDER

4.1 Skinnarbuområdet

Før årsskiftet i 2002 ble de ulike grunneieraktørene og andre brukere av Skinnarbuområdet enige om å lage en felles utviklingsplan for området. Utviklingsplanen er laget med tanke på å få et helhetlig konsept for utvikling av Skinnarbu som reisemål i et 10 – 15 års perspektiv. Innenfor området ligger Skinnarbu hotell, Villreinsenteret, alpinanlegg og kai for Fjellvåken. Området inneholder ca 300 privateide hytter, ca 50 sengeplasser i utleiehytter / camping og 250 senger i hotell / pensjonat.

Aktørene i utviklingssamarbeidet har definert to hovedutfordringer som suksessfaktorer:

1. Grunneiersamarbeid om felles tiltak
2. Utviklingsskissene skal forene utbyggingsinteresser og viktige naturverninteresser. Økt ferdsel og aktivitet bør styres gjennom tilrettlegging, skilting og informasjon.

Fylkeskommunen har registrert kulturminner i området, og funnet 18 kullgroper og 1 hustuft. Det er ønskelig at kulturminnene blir synliggjort og nyttiggjort i reiselivssammenheng.

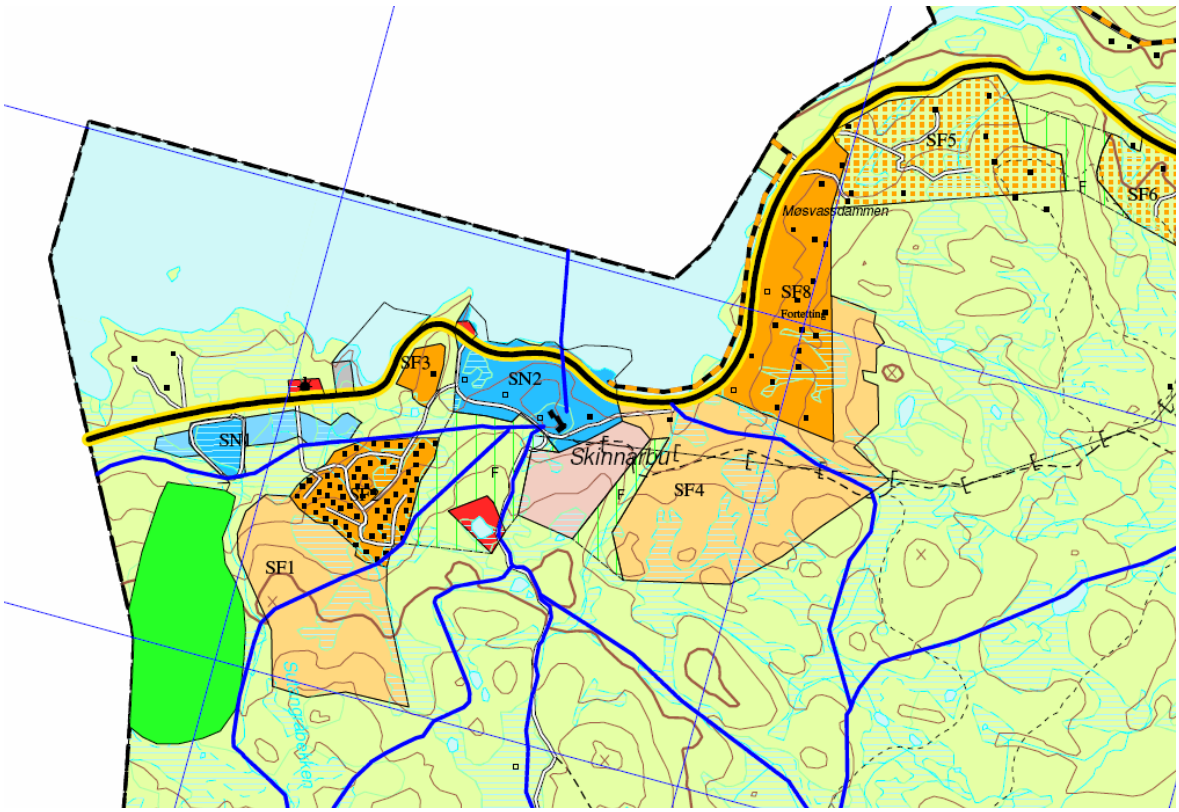
I revidert forslag til kommunedelplan er det for Skinnarbuområdet vist arealløsninger som søker å utgjøre et kompromiss mellom utbyggingsbehov og natur- og landskapshensyn.

Planforslaget viser en tett struktur i områder nært hotellet, alpinanlegget og i tilknytning til eksisterende bebyggelse, samt opprettholdelse av en spredt struktur i eksisterende hytteområder mot Frøystul.

Utsnitt vises på neste side.

Planforslaget differensierer utbyggingen i forhold til tetthet. Nærmest hotellområdet og alpinbakken legges det ut områder for tettere utbygging. De øvrige områdene forutsettes opprettholdt med spredt struktur som i dag.

Planforslaget tilrettelegger for fortetting og noe utvidelse av eksisterende byggeområde vest for Møsvannsdammen, og nye utbyggingsområder nærmere hotellet og i tilknytning til Møsvann fjellpark. Adkomst, vegtraseer og parkering forutsettes løst i reguleringsplan. Det er lagt inn grønne korridorer opp fra hotellet/Villreinsenteret og øst for fjellparken.



Figur1. Planforslag (se også samlet utkast til plankart)

I området mellom RV37 og alpinområdet er det lagt ut nye arealer for næringsutvikling som skal ha tilknytning til dagens virksomhet i området.

Det er forutsatt at nye adkomstveier skal tilknyttes dagens sekundære vegnett og adkomstløsninger og ikke direkte til riksveg 37. Behov for eventuelle kryssutbedringer til riksveg 37 skal vurderes som en del av reguleringsplanarbeidet for nye utviklingsløsninger.

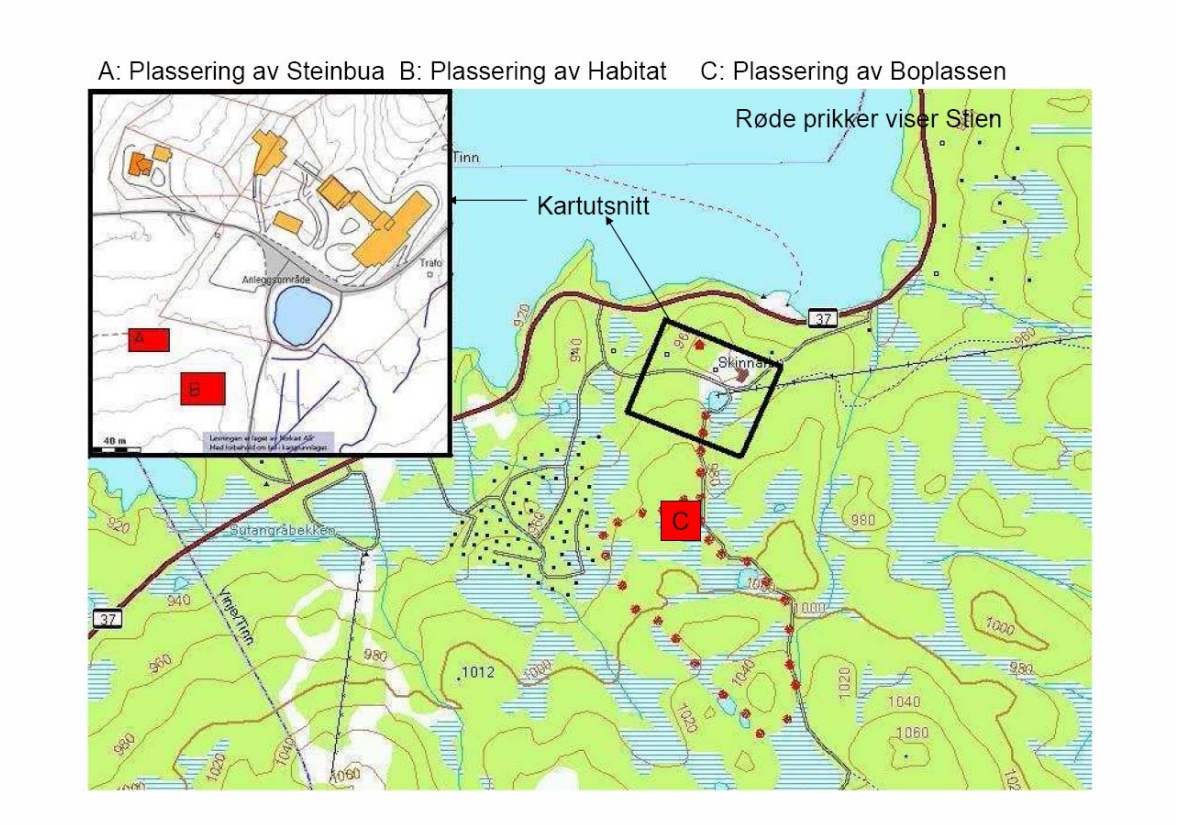
Villreinsenteret har i dag ”anonym” adkomst og dette bør forbedres ved videreutvikling av området. Villreinsenteret vil ha behov for utearealer til sin videre virksomhet, for eksempel til utstillinger og info-stier.



Bilde 1 Skinnarbuområdet sett fra Villreinsenteret

SNO og Norsk Villreinsenter planlegger å etablere arenaer for natur og kulturveiledning i Villreinsenterets nærområde. Tiltakene knytter seg til to mindre bygninger for undervisning og

forskning (Steinbua og Habitat) og etablering av en ”boplass” og merking av sti med rasteplass og formidling knyttet til denne. Tiltakene er så tett knyttet til friluftsinteressene i området (LNF med friluft som dominerende interesse), og bør kunne gjennomføres i medhold av kommunedelplanen, uten reguleringsplan.



4.2 Utvikling i områder langs Møsvatn – fjellområdet mellom Skinnarbu og Hjerdalen

I planen er det vist to områder for spredt hyttebygging i fjellområdet mellom Skinnarbu og Hjerdalen med inntil 12 hytter. Arealene er lagt utpå samme måte som i vedtatt arealdel for hele Tinn kommune (vedtatt 24.06.99). Dette er områder som sikrer sluttføring av vedtatt disposisjonsplan for hytter i dette området (Disposisjonsplan for Nystaul, Austmannli og Bøheien ble godkjent av Fylkesmannen i Telemark ved skriv av 07.05.82.) I dette området er det ønske om videre utvikling av 6 utleieenheter i tilknytning til eksisterende stølsområde. Områdene ligger innenfor villreinens leveområder der det ikke åpnes for ny utbygging i henhold til gjeldende kommuneplan. Dette hovedprinsippet er fastlagt i kommuneplanens arealdel og har betydning for alle områder i kommunen som berøres av leveområdene. I kommunedelplanen er dette hovedprinsippet derfor videreført slik at det ikke er foreslått å åpne for ny utbygging innenfor villreinens leveområder. I gjeldende disposisjonsplan er det ikke gitt arealbegrensning på den enkelte bygning. Dette bør fastsettes i kommunedelplanen.

I områder langs Møsvatn ved Haugland har det vært ønske om å bygge 6 små utleieenheter knyttet til stedbunnen næring. Innsigelse fra Fylkesmannen i Telemark er tatt til følge og alternativet er tatt ut av planen.

Det har også kommet innspill om bygging av to nye fritidsboliger ved Vetrhuslie. Ordinær fritidsbebyggelse foreslås ikke tillatt innenfor villreinens leveområder.

4.3 Hylldalen

Hylldalen er et mindre dalføre som går parallelt med Skardfoss og RV 37. I et belte på 500 – 1000 m x ca 5000 m er området spredt utbygd med ca 200 eldre hytter med enkel standard. Størstedelen av området er eid av Hydro. Opprinnelig var de fleste tomtene festetomter, men stadig flere blir nå eiertomter. Om sommeren har mange av hyttene adkomst fra Hylldalsveien. Om vinteren brukes Hylldalsveien som lysløype, og hytteeierne benytter parkeringsplasser langs RV 37. Det er ikke opparbeidet veger inn i terrenget. De fleste hyttene har innlagt strøm etter at dette ble ført inn i området for ca 15 år siden.

Området framstår i dag enhetlig i utbyggingsmønster og bygningsvolum. I det vesentligste består det av de opprinnelige hyttene som ble bygd ut etter krigen og deretter en viss fortetting på 1980 – tallet. Med enkel standard og små bygningsvolumer er utbyggingen gjennomført uten store terrenginngrep. Det er ønskelig at dette preget på området oppretthodes.

I planforslaget er området vist som LNF-område med spredt utbygging. Tidligere forslag om fortetting med opp til 80 hyttetomter totalt i Hylldalen er tatt ut. Det ligger byggeområde i tilknytning til tidligere alpinanlegg ved Fjellstua. Vann- og avløpsmessig må området utbygges med enkeltløsninger dvs naturbaserte rensemetoder og borebrønn. Løsninger for dette bør klargjøres nærmere gjennom samarbeid for flere enheter og ikke kun som enkeltsøknader fra hytteeiere. Det er begrensede forhold for naturbaserte renseløsninger i området.

Det foreslås at hver tomt kan bebygges med inntil 100 m2 fordelt på hytte (80 m2) og to uthus. Dersom det skal tillates bebygd med større areal vil områdets karakter endres vesentlig.

4.4 Hjerdalen

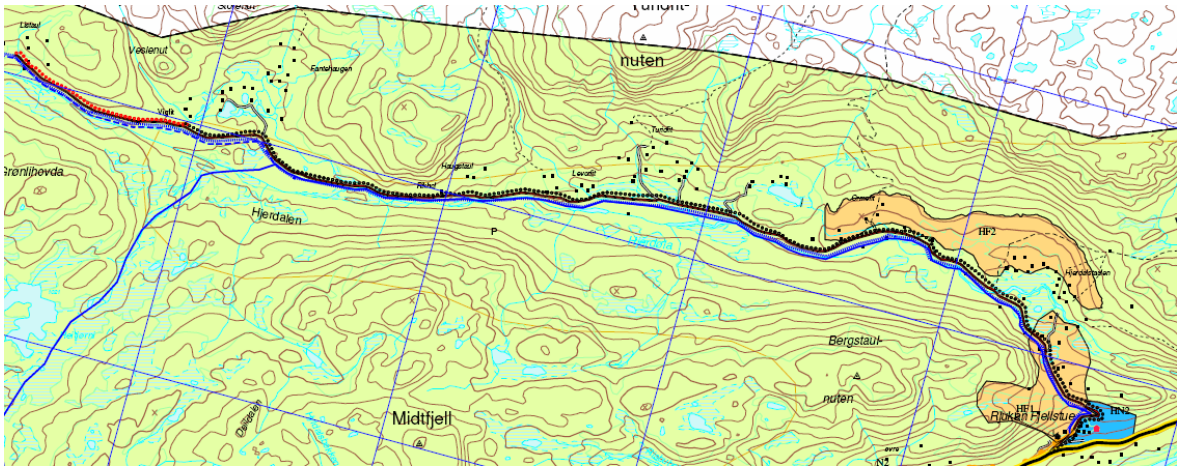
Hjerdalen er et dalføre som går vest - øst langs løpet av elva Hjerdøla. Hjerdøla munner ut i elva Måna som følger ned Vestfjorddalen til Rjukan. Om sommeren er det vegadkomst til området fra vegen forbi Rjukan Fjellstue. Karakteristisk for Hjerdalen er de mange stølene i dalbunnen; både enkeltstøler og stølsmiljøer med flere støler samlet. Landskapsrommet preges av gammelt kulturlandskap i møte med urørt natur.



Bilde 2. *Bildet er tatt fra stølen Levorsfit i Hjerdalen. Gaustatoppen i fond.*

Pr i dag er det ingen godkjente reguleringsplaner i Hjerdalen. Måna utmarkslag utarbeidet et planforslag med utbyggingsmulighet for et større antall hytter i 1988 / 89, men dette planforslaget ble ikke ferdigbehandlet. Forslaget ble brukt som utgangpunkt for forslaget til alternativ 2 for Hjerdalen i kommunedelplanen etter innspill fra grunneiere. Fylkesmannen har hatt innsigelse mot dette.

Revidert planforslag viser byggeområder i nedre del av Hjerdalen. Utbygging etter dette forslaget vil kunne få store lokale konsekvenser for kulturlandskapet, og bør derfor vurderes nøye. Utbygging vil bety en endring av dagens særegne natur- og kulturmiljø. Stølsmiljøet vil endre karakter hvis det åpnes for utbyggingen. Det må gjennom detaljplan(er) må sikres at utbygging ivaretar hensynet til stølene og landskapet. Landskapsbildet vil nødvendigvis endres dersom det tilrettelegges for utbygging. Forslaget innebærer at det bør etableres samarbeidsløsninger mellom grunneierne i Hjerdalen.



Figur 3 Planforslag Hjerdalen – utsnitt

Planforslaget opprettholder et nytt utbyggingsområde for mer konsentrert utbygging på et område inntil Rjukan Fjellstue. Området omfatter blant annet arealer innenfor det tidligere alpinanlegget, og strekker seg videre over vegen inn Hjerdalen ned mot Hjerdalstaulen. Før utbygging kan påbegynnes må området inngå i en reguleringsplan. Dette alternativet gir mulighet for en tyngre, samlet utbygging ved inngangen til Hjerdalen. Det er videre lagt byggeområde i tilknytning til Hjerdalsstaulen og opp mot Ormefit, avgrenset mellom 100 metersbelte fra Hjerdøla og kote 925. Hvis utbyggingen gir grunnlag for ny drift av alpinanlegget, må dette vurderes og synliggjøres i planen. Områdene lenger inne i Hjerdalen vil fungere som natur- og rekreasjonsområde for hytteområdene i Hylldalen og det vil være naturlig at kommunen stiller krav om samarbeidsavtaler der grunneierne innover i Hjerdalen får ”kompensasjon” i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

4.5 Gvepseborg

Måldelen av kommunedelplanen fastslår at Krossobanen er et identitetssymbol i Vestfjorddalen. Banen og spesielt toppstasjonen på Gvepseborg skal utvikles som severdighet og opplevelsesområde. I Gvepseborgområdet er det omlag 90 eksisterende hytter og det er godkjent en reguleringsplan for Hovda hyttefelt med 20 nye tomter, der utbygging har startet. Det foreligger flere skisser for opprustning av Krossobanen der tiltak er definert. Området framstår med en grønn profil.

I kommunedelplanen er overordnet arealbruk i kommuneplanen videreført. Planen legger til rette for en videreutvikling av Gvepseborg som utgangspunkt for Hardangervidda med direkte kobling til kollektivtransport og busstilbud og sykling sommerstid. Rammene må vurderes i forhold til økt aktivitet rundt øvre stasjon og eventuelt må det utarbeides reguleringsplan for området. Opprusting og bruksendring av eksisterende bebyggelse og kafeteria/restaurant tillates uten krav om reguleringsplan.

For mange av hyttene er transport med snøscooter vinterstid en viktig adkomst. Hovedtraseene for snøscooter er vist i kommunedelplanen (de delene som ligger innenfor planens avgrensning). Antall turer vurderes gjennom kommunens forskrift.

4.6 Gausdalen

Fra Krokan går vegen av inn Gausdalen. Den krysser inntaksdammen til Vemork og følger den bratte lisiden forbi Vemorktoppen og en rekke mindre støler 9 km inn til den ender ved Selstali. Her finner man et levende stølsmiljø, med bred produksjon av stølsprodukter. Det er bygd to utleiehytter på stølsområdet, og over tid kan det være aktuelt å utvikle området ytterligere. I kommunedelplanen er det derfor satt av to LNF-områder hvor det tillates spredt erverv knyttet til turistnæring. Disse områdene kan bygges ut med 6 og 4 nye utleieenheter. Kommunedelplanen forutsetter at det ikke etableres nye vegtraseer eller traktorfar i området. VA-planen sier at det er dårlige forhold for naturlig infiltrasjon i området.

Det er viktig at ny utbygging tar hensyn til de rike natur- og kulturkvalitetene i området.

4.7 Våer

Våer er det eneste større boligområde innenfor planområdet. Norsk Industriarbeidermuseum på Vemork ligger i området. Både museet og aktiviteter som klatring/strikkhopping påvirker boligområdet ved stor aktivitet og trafikk.

Våer og Vemork har stor verdi knyttet til Rjukans historie og utvikling. Dette er synliggjort gjennom at områdene foreslås vist som bevaringsområder.

For Våer har problemstillinger knyttet til trafikksikkerhet vært tatt opp i en rekke sammenhenger. Kommunedelplanen angir ikke løsninger da planen er av overordnet karakter.

Spørsmål om bruksendring fra bolig til fritidsbolig er reist ved en rekke anledninger for bolighus på Våer. Det er nå ikke ”boplikt” i kommunen, slik at spørsmålet nok er noe mindre aktuelt enn tidligere. I kommunedelplanen foreslås det ikke bestemmelser som tillater bruksendring, slik at boligene på Våer ikke skal tillates bruksendret etter plan- og bygningsloven. Dette i likhet med andre boligeiendommer i kommunen.

Det er behov for at det bygges lokalt renseanlegg eller at området koples på Rjukan Renseanlegg for å unngå forurensing av Måna.

4.5 Rammer for standardheving og påbygning av eksisterende hytter

Eksisterende hytter innenfor planområdet er for det meste eldre hytter med enkel standard og nøktern grunnflate. Det er ønskelig å opprettholde dette preget i området, samtidig som det vil være naturlig at planen tilrettelegger for en rimelig standardheving og utbedring / utvidelse av hyttene. I de utfyllende bestemmelsene til planen (se vedlegg) foreslås en øvre grense for utvidelse av de eksisterende hyttene som ligger i LNF-områder med adgang til utbygging av hytter til maksimalt samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på 80 + 20 kvm. (Dette gjelder ikke der hvor vedtatt plan fortsatt skal gjelde og denne gir andre bestemmelser). For eksisterende hytter som ligger utenfor disse områdene, brukes det samme settet som retningslinjer, med unntak av hytter innenfor villreinens leveområder eller nærmere vassdrag enn 50 m. Disse kan ikke få økt overnattingskapasitet utover hva det allerede er gitt tillatelse til.

Vann- og avløpsmessig bør disse hyttene kunne oppgraderes med enkeltløsninger, dvs naturbaserte rensemetoder og borebrønn. Løsninger for dette bør klargjøres nærmere gjennom plan med utslippssøknad og ikke kun som enkeltsøknader fra hytteeiere. Det er dårlige forhold

for infiltrasjon av avløpsvann[1] i store deler av planområdet og gode vann- og avløpsplaner er nødvendige for å hindre forurensing.

[1] Tveiten AS, notat VA-tekniske problemstillinger 04.04.00 og VA-plan med miljømål 09.05.03

5. VASSDRAG

Kommunestyret i Tinn har vedtatt at Møsvatn ikke skal være fremtidig primær vannkilde til Rjukan vannverk. Tidligere varsla klausulering faller dermed delvis bort. Møsvatn/Skarfoss er allikevel alternativ vannkilde i perioder av året og ved driftsstans for Mår. Det er tidligere utarbeidet et forslag til klausuleringsbestemmelser[2] for lokalt nedbørsfelt til Øvre Måna ved bruk av Møsvatn som drikkevannskilde for Rjukan vannverk. Dette forslaget ligger fortsatt i stor grad til grunn for arealbruksløsningene i planforslaget.

God vannkvalitet i vassdraget er uansett en viktig målsetning.

Vassdraget er i dag utsatt for en viss forurensningsrisiko bla knyttet til turisme og kloakkutslipp, vegtransport og akuttutslipp og kraftverksreguleringer med raske regulerings-endringer.

I gjeldende kommuneplan for Tinn, arealdelen, er store deler av områdene som inngår i kommunedelplanen for Øvre del av Måna lagt ut som sikringssone for drikkevann. Dette blir nå endret gjennom at kommunedelplanen gir detaljer for arealbruk i området. I hovedsak innebærer dette mindre båndlegging av arealer enn det gjeldende arealdel legger opp til.

Konsekvensene for arealbruksinteresser ved de foreslåtte klausuleringsbestemmelsene er begrensede/små fordi bruk av denne vannkilden uansett ville betinge rensing. I forhold til potensielle utbyggingsinteresser ville mindre deler av enkelte foreslåtte områder med utbygging berøres, men dette må også sees i sammenheng med at det også er andre interesser knyttet til naturmiljø og kulturlandskap som har betydning for arealbruksvalgene.

Det er utarbeidet VA-plan[3] for planområdet. Denne konkluderer med at Tinn kommune bør ha følgende mål for vannforekomstene i planområdet:

Møsvatn: Opprettholde dagens vannkvalitet

Tilløpsbekker til Møsvatn: Opprettholde dagens kvalitet

Måna: Sterk forbedring av den hygieniske kvaliteten på vannet, særlig fra Rjukanfoss til Dam Dale. Øke minstevannsføringen på strekningen Rjukanfoss - Dam Dale slik at elva kan få badevannskvalitet, og nok vann til å holde en stamme med villfisk som det kan fiskes på. (*VA-planens forslag til målsetninger avviker fra kommunens krav ved ny reguleringskonsesjon for Møsvatn*)

Tilløpsbekker til Måna: Forbedre den hygieniske kvaliteten på vannet fra de nedbørsfelt som ikke utnyttes til kraftproduksjon.

For å kunne nå målet om badevannskvalitet i vassdraget er følgende tiltak viktige:

- Økt utbygging og utvidelse av renseanlegg og ledningsnett i området Skinnarbu – Frøystul og Rjukan.
- Prioritere ny spredt turistutbygging til de nedbørsfeltene som både har best grunnforhold og har avrenning til Såheim og Moflot kraftsstasjoner

[2] Forslag 30.04.04 Tveiten AS
[3] VA-plan Tveiten AS 09.05.03

Planen konkluderer videre med at når man sammenholder resipientkapasiteten i vassdraget med de økte tilførselene av næringssalter som kommer fra avløpsvann som er godt renset, ser man at konfliktene i planområdet kan løses.

Konfliktene i bruken av vassdraget er knyttet til følgende forhold:

- Mangelfulle hygienisk sikring av Rjukan vannverk som henter sitt råvann fra Måna
- Reguleringen av vassdraget er så gjennomgripende at vassdragets betydning for fortynning og rensing av kloakkvann som slippes urenset eller delvis renset til vassdraget, er sterkt redusert på de strekninger som er viktigst.
- Effektreguleringen av kraftstasjonene gjør at de lokale behovene for råvann til Rjukan vannverk, resipientkapasitet og rekreasjon er vanskeligere å tilfredsstille enn det var tidligere.
- Uten økt minstevannsføring er det ikke mulig å redusere konfliktene.

Planen sier at dersom følgende tiltak gjennomføres, vil Tinn kommunes mål for Måna oppnås samtidig som man kan tilrettelegge områder langs Øvre Måna for videre turistutbygging:

- Renseanlegg for Rjukan vannverk bygges, eller ny kilde skaffes
- Vannføringen på strekningen Rjukanfoss-Tinnsjøen bør økes, men det er på strekningen Dam Meland - Dam Dale at behovet er aller størst.
- Skinnarbu renseanlegg bygges ut.
- Rensedistriktet for Skinnarbu renseanlegg utvides til Frøystulområdet
- Nytt renseanlegg bygges ved Rjukan fjellstue
- Ny turisme lokaliseres primært slik at restutslipp føres til vassdraget oppstrøms Skarfossdammen
- Private hytter bør lokaliseres til nordsiden av RV 37.
- Nedbørsfelt i Selstali/Gausdalen og videre vestover på sørsida av Måna bør skånes for ny hyttebygging

I forbindelse med ny konsesjonsbehandling for Møsvatn vil det bli fastsatt minstevannsføring for de ulike delene av Månavassdraget.

EUs vanndirektiv er implementert i norsk lovverk og det skal etter dette utarbeides en helhetlig plan for vannforvaltning. For Tinn kommune er slik plan aktuell å utarbeide i løpet av de nærmeste år.

6. STI- OG LØYPESYSTEM - STRATEGI FOR FERDSEL

Sti, løypesystem og sykkelveier og ferdsel i naturen er et av de viktigste tilbudene Skinnarbu og tilgrensende områder har til hyttegjester og turister. Et godt sti- og løypesystem sommer og vinter er derfor en viktig del av reiselivstilbudet. Samtidig kan ferdsel skape konflikter i forhold til villrein dersom den skjer gjennom årstider og i områder som er kritiske for villreinen. Også med tanke på andre arealbrukinteresser bør sti- og løypesystemet avgrenses. Kanalisering av ferdsel er derfor et nøkkelord for planlegging av stier og løyper. Det er ikke mulig å kompensere uheldige utbyggingsmønstre ved kanalisering.

Pr. i dag kan en si at løypenettet ved Skinnarbu på en nokså optimal måte begrenser menneskestrømmen bort fra de mest sårbare områdene.

I kommunedelplanen er det lagt følgende hovedstrategier for tilrettelegging og styring av ferdsel:

- Skiløyper, stier, sykkelveier og snøskutertraséer fra kommunens sti- og løypeplan innarbeides i kommunedelplanen og legges til grunn for framtidig ferdselsmønster.
- Det skal arbeides for å rydde gamle sommerstier som gror igjen
- Det legges ingen nye løyper eller annen tilrettelegging for ferdsel inn mot Brattfjell-Vindeggen landskapsvernområde eller Hondle naturreservat.
- Det er legges inn ny lysløype fra Skinnarbu til Hylldalen.
- Det skal gjennomføres en løpende vurdering av eventuelle konflikter mellom ferdsel og villrein. Avbøtende tiltak skal vurderes løpende, herunder tidssonebruk av områdene i perioder på året som er viktige for villreinen.

Denne strategien skal ivareta de potensielle konfliktene som ligger i forholdet mellom villrein og ferdsel i tilknytning til planområdet jf kapittel 5.

Ferdselsundersøkelser

Som et underlag til kommunedelplanen ble det i 2001-2002 gjennomført en spørreundersøkelse[4] til hytteeiere i Hjerdalen og Skinnarbuområdet om ferdselsvaner vinter og sommer. Det forelå 59 svar fra Hjerdalen/Hylldalen, 75 svar fra Skinnarbu og 53 svar fra Gvepseborg

Hytteeiere i Hjerdalen og Hylldalen oppgir fot- og skiturer. Fiske og bær/soppturer skårer også høyt. Ca. halvparten av dem som har svart ser iblant rein på sine turer. Få benytter bil for å komme til utgangspunktet for turen. De fleste starter ved hyttedøren.

Hytteeiere i Skinnarbuområdet oppgir også fot- og skiturer som hovedaktiviteter. Fiske og bær/soppturer skårer også høyt. Om lag halvparten av dem som har svart ser iblant rein på sine turer. En mindre andel benytter bil for å komme til utgangspunktet for turen. De fleste starter ved hyttedøren.

Hovedaktivitetene i Gvepseborgområdet oppgis som for Skinnarbuområdet. Her har en tredjedel av dem som har svart sett rein iblant på sine turer.

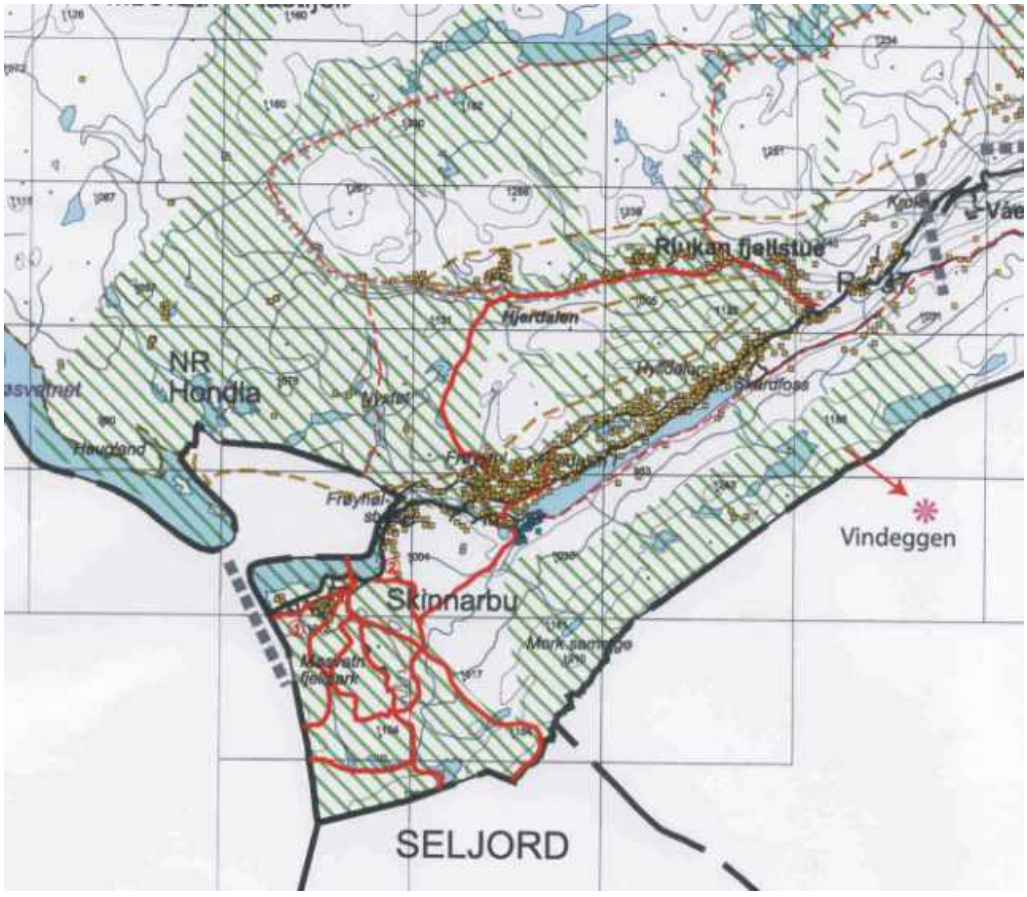
[4] Kartlegging av ferdsel fra hytter i Tinn, Asplan Viak AS 2002

Hovedkonklusjonene fra ferdselsundersøkelsen er:

- Hovedtyngden av ferdsel fra hytter både sommer og vinter skjer i merkede/oppkjørte stier og løyper. Bading og båtturer på vannene er også vanlige aktiviteter, samt sykling og jakt.
- Det foregår spredt sporadisk ferdsel fra hytter utenfor merkede/oppkjørte stier og løyper. Ferdselskartene gir en grov avgrensning av den arealmessige utbredelsen av denne ferdselen. Ferdselen i disse områdene er begrenset. Spesielt dersom områdenes størrelse tas i betraktning vil antallet personer pr km² være lite. Spredt sporadisk ferdsel foregår i de samme hovedområder sommer og vinter, men lokalt kan det være forskjeller som følge av terrengforhold og tilrettelagt sti- og løypesystem. Ut over dette gir ikke undersøkelsen grunnlag for å gradere ferdselen i disse områdene nærmere.

Ved videre utbygging av hytter vil man kunne anta at ferdsel i de områdene som brukes i dag samt i merkede stier og løyper, vil øke. Hovedtyngden av økningen vil skje i områder med merkede/opparbeidede stier og løyper både sommer og vinter. Effektene på den spredte sporadiske ferdselen er usikker og vil avhenge av slags hyttebrukere som vil etablere seg i området og hva slags tilretteleggingstiltak som tilbys.

I kartutsnittene på neste side er resultatene fra ferdselsundersøkelsene vist på kartet under. Områder for spredt sporadisk ferdsel er vist med grønn skravur.



Figur 5 Resultat fra ferdselsundersøkelsen – vinter



Figur 6 Resultat fra ferdselsundersøkelsen - sommer

7. BIOLOGISK MANGFOLD

På oppdrag fra Tinn kommune har Stiftelsen Siste Sjanse foretatt registrering av naturtyper i Planområdet Øvre Måna (ca. 70 km2). Rapporten (Siste Sjanse – rapport 2005 – 6) beskriver metode og resultater fra registreringen.
Totalt 30 naturtypelokaliteter ble registrert. Tolv av disse er knyttet til kulturlandskap.
Lokalitetene dekker til sammen et areal på ca. 3.690 daa. Av de 30 avgrensede naturtypene er 6 (717 daa) vurdert som svært viktig (verdi A - "nasjonalt viktig"), 13 (1062 daa) som viktige (verdi B - "regionalt viktig") og 11 (1911 daa) som lokalt viktig (verdi C). Det er samlet noe informasjon om viltverdier i planområdet. 4 viltforekomster er beskrevet i rapporten.

14 ulike rødlistearter, hvorav 4 karplanter, 1 moseart og 9 sopparter, ble dokumentert i avgrensede naturtyper under arbeidet.

Oversikt over lokaliteter kartlagt i planområdet Øvre Måna, Tinn, sommeren 2005.
Dominerende naturtype(r) Verdi
1 Våer, Gammel lauvskog og gråor-heggeskog A
2 Håråhovda, NV Gammel lauvskog og rik edellauvskog A
3 Veset S, Gammel lauvskog og gråor-heggeskog B
4 Hofstaul, Gammel løvskog B
5 Måna, Bekkekløft C
6 Veset N, Urskog/gammelskog A
7 Gvepseborg S, Urskog/gammelskog B
8 Øvstestaul Ø, Rikmyr B
9 Øvstestaul, Naturbeitemark B
10 Storstaul, Naturbeitemark A
11 Sonstaul, Høgstaude bjørkeskog C
12 Våeråi, Bekkekløft og Urskog/gammelskog B
13 Dakkestaul-lia, Urskog/Gammelskog C
14 Haugstulen, Naturbeitemark C
15 Tjørnset, Naturbeitemark B
16 Gråvåstaulslii, Naturbeitemark C
17 Leivdalsåi, Urskog/gammelskog C
18 Vigfit, Naturbeitemark B
19 Våer Ø, Gamle trær B
20 Klokkshovd N, Gammel løvskog og bjørkeskog med høgstauder B
21 Frøystul V, Bjørkeskog med høgstauder C
22 Klokkshovd S, Naturbeitemark A
23 Rånåberg NØ, Bekkekløft A
24 Berge, Naturbeitemark og slåtteeng B
25 Nystaul N, Naturbeitemark B
26 Hyldalen seter, Slåttenger C
27 Bekkestaul NV, Sørvendt berg og rasmark C
28 Storenut, Sørvendt berg og rasmark C
29 Hovdestaul, Naturbeitemark B
30 Skinnarbu, Bjørkeskog med høgstauder C

Følgende områder ligger innenfor eller i nærheten av områder som er foreslått satt av til byggeområder eller LNF-områder med bestemmelser om spredt utbygging.

Område 14, Haugstaulen er karakterisert som naturbeitemark og er verdisatt som C-område. Området ligger i så stor avstand fra foreslåtte byggeområder at det neppe vil påvirkes negativt. Området må skjøttes som kulturlandskap dersom verdiene skal bevares.
Område 15, Tjørnset er karakterisert som naturbeitemark og er verdisatt som B-område. Dette området må ikke berøres av utbygging i område GE1 ved Selstali. Området må skjøttes som kulturlandskap dersom verdiene skal bevares.
Område 16, Gråvåstaulslii, er karakterisert som naturbeitemark og er verdisatt som C-område. Det bør ikke berøres av utbygging i område GE1. Området må skjøttes som kulturlandskap dersom verdiene skal bevares.
Område 18, Vigfit, er karakterisert som naturbeitemark og er verdisatt som B-område. I alternativ 2 ligger området som LNF-område med tillatt spredt næring. Evt. ny bebyggelse her må plasseres slik at det tas hensyn til naturtypen etter kvalifisert vurdering. Området må skjøttes som kulturlandskap dersom verdiene skal bevares.
Område 21, Frøystul V, er bjørkeskog med høgstauder. Det er verdisatt som C-område. Det omfatter et lite areal, ca 2 daa, og må kunne tas hensyn til ved evt. fortetting i området. Det er også lite aktuelt at det vil komme til å bli berørt av utbygging, da det ligger i svært bratt terreng.
Område 25, Nystaul, er karakterisert som naturbeitemark og er verdisatt som C-område. Her foreslås ikke ny utbygging utover hva som ligger i godkjent disposisjonsplan.
Område 26, Hyldal seter, er slåtteenger og er verdisatt som C-område. Området er ikke direkte berørt av fortettingsplaner.
Område 27, Bekkestaul NV, er sørvendt berg og rasmark. Det er verdisatt som et C-område. Området er viktig som nærmiljøelement i Hylldalen og må ligge med ubebygd område rundt seg.
Område 30, Skinnarbu, er bjørkeskog med høgstauder. Området er på ca 18 daa og er verdisatt som C-område. Som et viktig nærmiljøelement bør det tas hensyn til det ved utarbeiding av reguleringsplan for området.

Vigfit i Hjerdalen (nr 18) og Nystaul (nr. 25) er klassifisert som B-områder, dvs. regionalt viktig, mens de øvrige er C-områder, som er lokalt viktige.
Områdene er avmerket på eget kart og må tas hensyn til ved detaljplanlegging av utbyggingsområder.

Det er også påvist flere viktige lokaliteter for vilt og andre naturverdier innenfor planområdet. Disse omtales ikke særskilt i planen, da de ikke påvirkes av utbygging med unntak av korridor ved Frøystul.

Rapporten omtaler hvordan de enkelte områdene bør skjøttes og hensyntas. For eksempel pekes det på behov for fortsatt beite og slått på naturbeitemark, at gjødning her må unngås.

Generelt er mange av områdene som er påvist som viktige, dannet etter menneskelig påvirkning over svært lang tid – kulturlandskap. Riktig skjøtsel er avgjørende for å ta vare på disse naturtypene. Kommunen bør vurdere å prioritere statlige tilskudd til kulturlandskapstiltak til disse områdene.

8. KONSEKVENSER FOR VILLREIN

Som en del av arbeidet med kommunens ansvar for å ivareta hensynet til villreinen ble NINA (Norsk institutt for naturforskning) engasjert til å gjennomføre konsekvensvurderinger ved videre hytteutvikling i Sandsetdalen, Breisetdalen og Skinnarbu/Frøystulområdet[5].

I rapporten pekes det på at Norge i dag er en ansvarsnasjon for bevaring av villrein i Europa og forvalter mer enn 90% av den europeiske villreinstammen innenfor 24 mer eller mindre adskilte områder i Sør-Norge. Av disse utgjør Hardangervidda det største sammenhengende leveområdet med rike sommerbeiter i vest, mens vinterbeitene har størst forekomst og utbredelse i øst.

For villrein er tetthetsregulering i forbindelse med matmangel om vinteren en viktig begrensende faktor. På Hardangervidda er dette dokumentert gjennom sammenligninger med andre villreinbestander. Konsekvensene av endret bestandstetthet som følge av tekniske inngrep og forstyrrelser er nært knyttet til produksjonsegenskapene i lavmatta som er reinens viktigste beite vinterstid. Overdreven beiting vil kunne medføre et betydelig produksjonstap i de sterkest beita områdene. Erfaring fra andre områder viser at restituering av slike beiter vil ta flere tiår på tross av at bestandsstørrelsen reduseres betydelig. Reinens livsvilkår på Hardangervidda er ut fra beliggenhet og naturgitte forutsetninger gode. Forstyrrelser fra hyttekonsentrasjoner, veger og stier har blant annet negativ effekt på villrein innen vinterbeiteområdene i de østlige delene av vidda. Utbyggingsområder i planen grenser opp mot disse og rapporten konkluderer med at miljøtilstanden med hensyn til villreinen ikke er tilfredsstillende, på grunn av menneskelig påvirkning.

I forhold til området Skinnarbu – Frøystul – Hylldalen – Hjerdalen pekes det i rapporten både generelt og spesifikt på følgende:

- Det er ikke gjort detaljstudier mht effekten av menneskelig ferdsel på villreinen i dag. Den menneskelig aktiviteten viser en generelt høy bruksfrekvens også innenfor villreinens leveområder. Kritiske faktorer er forstyrrelser i den perioden dyra trekker mot de østlige vinterbeitene, samt vinterbeiteperioden. Generelt er de østlige delene av vidda betraktet som bukkeområder, da det overveiende er bukk som blir observert her. Dette kan være forårsaket av at bukkene har en høyere toleranse for forstyrrelser enn fostringsflokker.
- Videre hytte- og turistutvikling har potensiale til å generere økt ferdsel og forstyrrelse og forsterke de begrensningene/forstyrrelsene som allerede finnes. Det er imidlertid umulig å angi effektenes omfang på leveområdet, bestanden og bæreevnen ut ifra et så vidt komplekst forstyrrelsesbilde som det her er snakk om. Det understrekes også at det vil være en meget ressurskrevende oppgave å fremskaffe mer eksakt viten om dette, og at det er summen av menneskeskapte begrensninger som vil være avgjørende.
- I den grad en kan si noe om hvorvidt utbygging i Skinnarbu-Frøystulområdet vil påvirke villreinen i Brattfjell-Vindeggen og hva dette vil bety for reinen, dersom trekket mellom Hardangervidda og Brattfjell-Vindeggen helt opphører, synes dagens utveksling av dyr å være sporadisk og svært liten. Sentral villreinforvaltning har som intensjon at omfang av inngrep og forstyrrelser i villreinens leveområder skal reduseres. I et

[5] NINA - Oppdragsmelding 2002 (utkast)

slikt perspektiv og med tanke på faren for en enda sterkere fragmentering pekes det på at det vil være negativt med ytterligere utbygging her.

Rapporten til NINA dokumenterer at tangeområdene i Tinn er viktige vinterbeiteområder på Hardangervidda og dermed viktige for villreinstammen. Over tid er det gjort mange studier i Norge som klart viser at villreinen bruker vinterbeitene mindre eller uteblir i mange km ut fra hytteområder. Det som imidlertid er vanskelig å gi nøyaktig svar på er virkningen av et tillegg i utbyggingen f. eks. om en økning fra 300 hytter til 600 hytter vil gi virkning for villreinen.

Vegbygging eller brøyting inn mot leveområdene er blant de tiltakene som vil ha størst negativ effekt.

Med bakgrunn i omfattende forskning kan det sies sikkert at spredning av utbygging til nye områder gjør vesentlig større skade enn fortetting med nye hytter i eksisterende hytteområder. Den ekstreme varianten av dette er spredt utbygging innenfor villreinens leveområder. NINAs rapport viser da også til at en konsentrering av hytteutbygging nederst i Hjerdalen i stedet for lengre inn i dalen vil være fordelaktig.

De hensyn som må tas til villreinen i arealforvaltningen er i svart stor grad i samsvar med god naturforvaltning for øvrig. Med tanke på andre naturverdier, landbruk, friluftsliv og ikke minst å ta vare på arealer til framtidig næringsutvikling, er det avgjørende å konsentrere ny utbygging til veg-nære områder og til områder som allerede er tatt i bruk til utbygging.

I kommunedelplanen er det lagt to hovedstrategier for å ivareta hensynet til villreinen og redusere de potensielle konsekvensene og konfliktene rapporten peker på:

- Det legges ikke opp til ny utbygging innenfor villreinens leveområder.
- I kommunedelplanen er det lagt en strategi for styring og kanalisering av ferdsel som skal ivareta hensynet til villreinen jf kapittel 4.

Rapporten fra NINA viser at den framtidige areal- og ferdselsforvaltningen for å ivareta hensynet til villreinen ikke kan baseres bare på videre konsekvensvurderinger av enkeltplaner og tiltak, men en helhetlig areal- og forvaltningsstrategi i kommunen. Løsningene i kommunedelplanen inngår i en slik forvaltningsstrategi for Tinn.

I forbindelse med ny fylkesdelplan Hardangervidda blir det fastslått ny avgrensing av villreinens biologiske leveområde. Nyere GPS-registreringer styrker tidligere vurderinger om villreinens leveområder.

9. KULTURMINNER

Hele planområdet karakteriseres av de mange kulturminnene som ligger her. Både forminner fra jernalderen (og tidligere) og nyere tids kulturminner (damanlegg, steintipper, veger, andre industrielle kulturminner) preger området.

I aksen mellom Norsk Industriarbeidermuseum på Vemork og Norsk Villreinsenter Sør ved Møsvatn ligger det et enormt potensiale i å synliggjøre sammenhenger kultur/natur. De store naturressursene i området er bakgrunn for at byen Rjukan i det hele tatt ble bygd. Vannstrengen fra høyfjellet og ned til kysten – og kulturminnene knyttet til denne – er interessante både lokalt og regionalt/nasjonalt.

Å synliggjøre kulturminnene og sammenhengene mellom dem i planområdet både gjennom informasjon og i mange tilfeller rydding gir utviklingspotensiale for reiselivet og lokalsamfunnet. Kartlegging av kulturminner er igangsatt, og det bør utarbeides veiledende temakart som supplement til kommunedelplanen. Interessant i området er for eksempel gamle veger, krigsminner, idrettsanlegg, og rester etter tidligere tiders turisme og landbruk. Historiene knyttet til disse anleggene er interessante i seg selv og i forhold til næringsmessig bruk.

Krokan turisthytte er vedtaksfredet etter kulturminneloven og ligger i et område med en rekke spennende kulturminner. God tilgjengelighet til kulturminnene her, samt rydding og vedlikehold av området er en utfordring.

Det er registrert fornminner i Skinnarbuområdet. Disse registreringene skal det tas hensyn til ved utarbeiding av detaljplaner for byggeområdene.

Krossobanen er tidligere diskutert regulert til spesialområde bevaring og vises som bevaringsområde i kommunedelplanen. Det samme gjelder Vemork og Våer, samt tunneltipper mellom Skarfoss og Vemork.

10. LEVENDE STØLSMILJØ

Bergstaulen, Frøystaul og Selstali seter er blant de få stølene i kommunen hvor det er aktiv drift i sommerhalvåret. Driften foregår dels som tradisjonell stølsdrift og dels rettet mot reiselivet.
Tinn har flere tradisjonelle seterbedrifter som videreforedler melk og selger produkter fra setra. De gjør en innsats for videreføring av en lang og viktig tradisjon i landbruket. Vi får oppleve og lære om setertradisjonene og husdyra tar vare på seterlandskapet som mange steder er truet av gjengroing.

Bergstaulen

Bergstaulen er fjellseter under gården Berge i Vestfjorddalen, og ligger nær hovedvegen mellom Rjukan og Møsvatn med utsikt til Gaustatoppen. Familien Stordalen starta seterdrift her i 1991. Da hadde ikke Bergstaulen vært i drift siden 1968.
På Bergstaulen er det om lag 85 melkegeiter i tillegg til ungdyr, spelsau og hest. Til staulen er det beiterett i Bergshavnen og i tillegg leies det beiterett i områder knytta opp mot Bergshavnen. Beiting i utmark er den viktigste forutsetningen for å kunne utøve tradisjonell staulsdrift.

Selstali seter

Selstali Seter er av de eldste setrene i drift i Telemark og ligger i Gausdalen ved foten av Gaustatoppen. Historien sier at Selstali skal ha eksistert så tidlig som omkring 1650. Setra hører med til driftsenheten på gården Røysland i Atrå, og har i seinere tid vært i sammenhengende drift siden 1974.
Selstali videreforedler mjølk frå 12 melkekyr og har tradisjonell produksjon av mat. Setra har utsalg og servering av seterprodukter, overnattingstilbud og salg av fiskekort.

Frøystaul (Aamot)

Setra hører til gården Haddeland (119/1).
Driftsopplegget på Haddeland har lange tradisjoner med melkeproduksjon og stølsdrift på Frøystaul.
På stølen er det stølsbu, fjøs og utleiehytter. Stølsturismen i form av utleie av hytter og deler av stølsbu er en viktig del av driftsopplegget sammen med stølsdriften. Det er innmarksarealer knyttet til stølen som blir brukt til slått og beiting. I tillegg kommer beiting i utmark som en viktig forutsetning for husdyrhold og stølsdrift i dette området.

Vigfit

Vigfit i Hjerdalen hører til Bjørtuft (116/1) og blir brukt som melkeseterbruk. For tida blir melka hentet med tankbil for levering direkte til meieri.
Seterdrifta er avhengig av tilgang på utmarksbeite.

Generelt

Foruten stølsdriften på Vigfit er også utmarka i Hjerdalen grunnlag for sauebeite. For tida er det moderat med sau i området. Generelt er det viktig at beiteressursene blir tatt vare på gjennom større sammenhengende områder. Beiting er arealkrevende og behovet må vurderes i et langsiktig perspektiv.

11. SAMFUNNSSIKKERHET

Problemstillinger knyttet til samfunnssikkerhet innenfor planområdet kan være relatert til:

- Rasfare
- Flom, dambrudd
- Akutt forurensning av vassdrag.

Det er ikke registrert rasfarlige områder som er lagt ut til utbyggingsformål innenfor planområdet.

Møsvassdammen er nylig forsterket med en sikringsdam som vil sikre hytter og reiselivsanlegg som ligger nært vassdraget nedenfor dammen. Det legges ikke opp til ny utbygging i flomfarlige områder. Det er gjennomført dambruddsberegninger for vassdraget. I dette materialet ligger også flomanalyser. Det er ikke lagt nye byggeområder i flomutsatte områder.

For eksisterende bebyggelse som ligger innenfor det som er definert som flomutsatte arealer tillates det ikke vesentlig standardheving eller gjenoppbygging etter brann. Flomvannstand (1000-årsflommen) langs Skarfoss er iflg. regulanten (ØTB) satt til cote 858,22. Det er ikke overensstemmelse mellom økonomisk kartverk og regulantens høydegrunnlag. Iflg deres høydegrunnlag ligger topp overløp på Skarfossdammen på cote 857,10. Målestokken på plankartet gjør at flomvannsstand vanskelig lar seg inntegne.

12. FORSLAG TIL UTFYLLENDE BESTEMMELSER (§20-4) OG RETNINGSLINJER

Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i §20-4 er uthevet med ramme. Øvrig tekst er retningslinjer.
Korrigerte bestemmelser til Samfunnsutvalget 11.3.

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Bygningers utforming og terrengbehandling (§20-4, b)

All ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming, som harmonerer med landskap og eksisterende bebyggelse mht material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder med mer, samt tilpasses landskapet.

Terrenginngrep for veier, vann- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformes på en skånsom måte. Veiskjæringer skal så langt som mulig unngås.

Utbyggingsområdens naturlige vegetasjon skal så langt som mulig bevares.

1.2 Risiko og sårbarhet

Ved regulering skal forslagstiller vurdere om området lokalt kan være utsatt for skred og / eller flom. Nødvendige hensyn og tiltak skal inngå i reguleringsplanen. Alle nye bygninger må sikres mot radon.
Bygninger og anlegg må ikke plasseres i konflikt med kraftlinjer.

2. BESTEMMELSER TIL BYGGEOMRÅDENE (§20-4 b)

2.1 Krav om reguleringsplan (§20-4,a)

I byggeområder kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 93 bokstavene a), h), i) og j) før området inngår i godkjent reguleringsplan. Unntaket er anneks som ellers er søknadspliktig etter § 93 bokstav a).

Mindre endringer som eksempelvis riving, fasade- og bruksendring innenfor eksisterende byggeområder, kan tillates uten krav om reguleringsplan dersom dette ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk, og ikke vil være til hinder for framtidig regulering av området.

Til- og ombygging av eksisterende hytter er unntatt fra plankravet såfremt tillatt bruksareal (BRA) som sum av alle bygninger på eiendommen ikke overskrider 100 kvm (gjelder de områder der detaljplan ikke angir arealbestemmelser).

Alle forslag til planer innenfor området må sendes til fylkeskommunen til uttalelse, jf. kulturminnelovens §9

Plankravet vil omfatte både ny utbygging og fortetting innenfor områder avsatt til byggeformål i kommunedelplanen. Ny reguleringsplan må utarbeides dersom tiltak ikke kan gjennomføres med hjemmel i gjeldende reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Reguleringsplaner skal blant annet vise tomteplasseringer, adkomstveger, parkeringsarealer og stier, og fastsette materialbruk og farger. Planene skal vektlegge estetisk kvalitet, vise at tiltakets form og plassering tilpasses landskap, terreng og omkringliggende vegetasjon. Planene skal redegjøre for tilfredsstillende vann- og avløpsordninger.

Reguleringsplaner skal sikre traseer for skiløyper og stier og stille krav om opparbeiding. Traseene må anlegges med henblikk på trafikksikkerhet. Evt behov for tiltak for krysningspunkter og parkeringsanlegg må vurderes i reguleringsplan.

2.2 Vann og avløp, rekkefølgebestemmelse for felles vannforsyning (§20-4,b)

I utbyggingsområdene ved Skinnarbu og ved Frøystaul tillates ikke innlegging av vann eller godkjenning av nye enkeltutslipp fra enkelthytter før det er etablert felles avløpsanlegg og vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften.

2.3 Områder for fritidsbebyggelse og utleie/private hytter (nye reguleringsplaner)

Maksimalt tillatt bruksareal for hyttebebyggelse er 120 kvm som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og / eller anneks kan oppføres som egen (egne) bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm. Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 m og maksimal mønehøyde 5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal legges lavest mulig i terrenget. Det er ikke tillatt med oppfyllinger som er høyere enn 0,8 m. Takvinkler skal være mellom 18 og 28 grader.

I område for blandet formål ved Skinnarbu tillates fritidsbebyggelse og næringsformål i kombinasjon. Bebyggelsens utforming, areal og høyder avklares i reguleringsplan og skal ta hensyn til øvrig bebyggelse og landskap.

Maksimal tillatt utnytting er %BRA=10
I område SF8 kan det fortettes innenfor %-BRA=5

I område HF2 tillates inntil 15 nye enheter. Alle inngrep skal ta hensyn til kulturlandskapsverdier. Nye veier tillates ikke. Reguleringsplanen skal gi bestemmelser om utforming av bebyggelse slik at det tas hensyn til byggeskikken i området.

Nye områder kan bygges ut med middels eller høy sanitærstandard.
Det er krav om 2 parkeringsplasser pr enhet.
Nye luftstrekk med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdet er ikke tillatt.

Middels sanitærstandard er innlagt vann med rensing av gråvann. Høy sanitærstandard er det i hytter med vannklosett.

Reguleringsplaner som fastsetter andre bestemmelser om utforming av fritidsbebyggelse, skal begrunnes og dokumentere konsekvenser for landskapet.

Ved fortetting i eldre hytteområder skal det tas hensyn til utsikt, uteoppholdsareal mv for eksisterende bebyggelse

Planlegging av nye områder for fritidsboliger skal ses i sammenheng med eksisterende områder. Planenes påvirkning på omliggende terreng, løypenett mv. skal vurderes og beskrives.
Der det er behov for oppgradering av infrastruktur (veg, vann og avløpsløsninger) og mulighet for fortetting i eksisterende områder skal det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde.
Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjøre planavgrensingen mest hensiktsmessig. Slike områder skal avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.

Kommer det inn planforslag for delområder i områder som bør ses i sammenheng, vil kommunen ikke fremme disse planene før de samordnes og viser en helhetlig plan.

2.4 Områder for næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse kan oppføres med gesimshøyde på inntil 6,5 m og maksimal mønehøyde på inntil 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Med næringsbebyggelse menes reiseliv, overnatting, servicetilbud, aktivitets- og opplevelsestilbud og aktiviteter og tjenester rettet mot hytter og reiselivsaktiviteter.

Maksimal utnytting er %BRA=30.
Det er krav om 1 biloppstillingsplass pr 45 m2 BRA.

For område – Gvepseborg – tillates ny kafeteria/restaurant oppført etter illustrasjonsplan som redegjør for landskap, forholdet til øvrig bebyggelse og avløpsløsning. Planen skal godkjennes av kulturminnevernet i Telemark Fylkeskommune.

Reguleringsplaner som fastsetter andre bestemmelser om utforming av næringsbebyggelse, skal begrunnes og dokumentere konsekvenser for landskapet.
Boliger knyttet til drift av området kan tillates. Omfang og plassering skal avklares i reguleringsplan.

2.5 Områder for boligbebyggelse

Ny utbygging eller tilbygg skal harmonere med eksisterende bygning og eller omkringliggende bebyggelse i form, takvinkel og høyde, møneretning i landskapet, materialbruk og farge.
Ny utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige lekeområder/akebakker og lignende for barn. Eventuell ny avkjøring fra riksveg må godkjennes av Statens vegvesen

2.6 Områder for bevaring

I bevaringsområder må det ikke gjøres inngrep som svekker kulturminnene. Alle tiltak som berører kulturminner skal forelegges fylkeskommunen (kulturminnevernmyndighetene).

3. BESTEMMELSER TIL LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDENE (§20-4 b og c)

Innenfor LNF-områdene er det kun tillatt å oppføre bygg som del av landbruk, stedbunden næring. Nye bygninger må ikke plasseres i områder som kan være utsatt for flom eller skred.
Nye bygninger må sikres mot radon. Bygninger og anlegg må ikke plasseres i konflikt med kraftlinjer.

Driftsbygninger
Restaurering og gjenreising av eldre bygninger på setervoller som er i bruk kan tillates når det er behov for driftsbygning. Restaurering skal ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og kulturlandskap mht arkitektur, farge- og materialbruk.

Fritidsboliger
Utbygging av eksisterende hytter som ligger nedenfor barskoggrensa, utenfor villreinenes leveområder og lenger unna vassdrag enn 50 meter, til inntil 100 kvm T-BRA kan tillates etter søknad. Arealet kan fordeles på maksimalt 3 bygninger på hver tomt (hytte maks 80 kvm og 2 uthus). Nye hytter og veier tillates ikke.

Friluftsområde
I friluftsområde ved Skinnarbu tillates oppført og anlagt bygninger og anlegg for tilrettelegging og formidling av områdets natur- og kulturkvaliteter. Bygninger og anlegg skal tilpasses områdets kvaliteter. Det skal utarbeides en samlet illustrasjonsplan for området. Planen skal vise alle tiltak i forhold til landskaps- og terrengtilpasning, adkomstveier, forholdet til stier og løypenett

3.1 LNF-områder med adgang til utbygging av spredt erverv tilknyttet turistnæring

I områder med adgang til spredt erverv tilknyttet turistnæring gjelder følgende bestemmelser:

Næringsbebyggelse kan oppføres med gesimshøyde på inntil 3,5 m og maksimal mønehøyde på inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal lokaliseres, dimensjoneres og utformes slik at eksponert fjernvirkning unngås, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapsformer. Bebyggelsesplan skal dokumentere at hensynet til stølsmiljøene, kulturlandskapet og det øvrige naturgrunnlaget er tilstrekkelig ivaretatt.

Nye luftstrekk med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdet er ikke tillatt.

Ved Frøystaul (E1) tillates utbygging av inntil 5 nye enheter, hver med maks T-BRA = 50 kvm.
Ved Bergstaul tillates utbygging av inntil 3 nye enheter, hver med maks T-BRA = 50 kvm.
De to områdene ved Selstali GE1 tillates utbygd med inntil 6 nye enheter og GE2 tillates utbygd med inntil 4 nye enheter. Nye vegtraseer eller traktorfar tillates ikke i området.

Med næringsbebyggelse menes reiseliv, overnatting, servicetilbud, aktivitets- og opplevelsestilbud og aktiviteter og tjenester rettet mot hytter og reiselivsaktiviteter

Fradeling tillates ikke.

Vedlagt søknaden skal det foreligge en vurdering av tiltaket i forhold til nedenforstående liste. Dersom det er store konflikter i forhold til samfunnsnytten av tiltaket kan tiltaket avslås.

- Kulturlandskapet
- Landskapsvirkning, forholdet til visuelt eksponerte arealer; høydedrag o l
- Vannforsyningskilde og avløpsforhold
- Forhold til stier og løyper, jakt- og fiskeinteresser
- Eksisterende bebyggelse

3.2 LNF-områder med adgang til utbygging av hytter

I områder med adgang til spredt utbygging av hytter gjelder følgende bestemmelser:

Utbygging av eksisterende hytter på inntil 100 kvm T-BRA kan tillates etter søknad.
Arealet kan fordeles på maksimalt 3 bygninger på hver tomt (hytte maks 80 kvm og 2 uthus)

Området kan bygges ut med middels sanitær standard etter samlet utslippsplan.
Nye luftstrekk med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdene tillates ikke.
Innenfor områdene F3 og F4 kan hver tomt bebygges med inntil 70 kvm.

Dersom det kan dokumenteres at det er forsvarlig å bygge ut med høy sanitær standard kan dette vurderes tillatt.

3.3 Lysløype

Lysløype fra Skinnarbu til Hylldalen kan opparbeides. Trase skal avklares gjennom plan som legges fram for berørte parter.

4. BYGGEGRENSE LANGS VASSDRAG (§20-4 f)

For områder langs vassdrag inntil 50 meter fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse og andre bygge- og anleggstiltak som er søknadspliktige etter § 93a),c), i) og j) eller § 84, ikke oppføres uten reguleringsplan.

I områder avsatt til byggeformål og som ligger nærmere vassdrag enn 50 meter, er det ikke tillatt med arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 86 a, 86 b og 93, før området inngår i reguleringsplan.

5. REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE (§20-6, 3 ledd)

Inntil det er vedtatt nye planer er følgende reguleringsplaner og disposisjonsplaner gjeldende:

Frøyhøl - Haddelands Fond gnr 119/18, 119/30, vedtatt 07.02.1989, endres
Frøyhølstykket, vedtatt 18.03.1983, endres
Frøystul feriested, vedtatt 14.06.1977
Hovda hyttefelt, vedtatt 22.01.1997
Hyldalen I, vedtatt 06.02.1981, endres
Kloksåsen 129 / 4
Mork Sameige, vedtatt 18.06.1992, oppheves
Møsvannsdammen - nedre Skinnarbu, vedtatt 04.03.1993, endres
Disp.plan Møsvassdammen, vedtatt 29.05.1980, endres
Møsvatn Fjellpark, vedtatt 30.04.1998, endres
Møsvatn Fjellpark Område C, vedtatt 01.10.1985
Nystaul, Austmanli og Bøheien, vedtatt 07.05.1982
Område H2 - Møsvatn Fjellpark, vedtatt 10.06.1998 25.01.2001
Rjukan Fjellstue, vedtatt 29.10.1992, endres
Selstali og Lislestaul 127 / 11 og 128 / 62, vedtatt 27.11.1985, endres
Skarsfossmyra, vedtatt 26.10.1989, endres
Skinnarbu Høgfjellshotell og Nedre Skinnarbu, vedtatt 24.06.1999 21.09.2000, endres
Tangeroi, vedtatt 03.01.1985

Der hvor formål i gjeldende plan er i strid med arealbruken i kommunedelplanen må det utarbeides ny detaljplan.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN RJUKAN

vedtatt av Tinn kommunestyre 16.10.97

Kommunedelplan for Rjukan skal bidra til å nå overordna og langsiktige mål for utviklingen på Rjukan i fram mot år 2007. Planen skal rulleres hvert 4. år.
Planen skal gi rammer for arealbruk og byforming.
Planen skal gi mulighet for forenklet saksbehandling.

De formelle juridisk bindende plandokumentene er
- Hovedkart 1:5000 med utfyllende bestemmelser,
- Kart over sentrumsområdet 1:2000
Tilleggsmateriale:
- Retningslinjer og beskrivelse av planen
- Temakart kulturvern med tilhørende retningslinjer

BYGGEOMRÅDER

GENERELLE BESTEMMELSER i henhold til PBL § 20-4

Bestemmelser:
Arbeid og tiltak må når annet ikke er bestemt , ikke være i strid med arealbruken eller bestemmelsene.
Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen. (jfr. PBLs 20-6, annet ledd)
Kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner, der de er i strid med denne.
Tidligere godkjente/stadfesta reguleringsplaner gjelder der de ikke er i strid med kommunedelplanens intensjoner. Reguleringsplanenes oppdeling i mer detaljerte reguleringsformål med bestemmelser opprettholdes der de ikke er i strid med kommunedelplanens intensjoner.

Reguleringsplaner som fortsatt gjelder:

Gvepseborg		Tverrgrot - Tinn museum	26.03.81
Fjøset	22.12.81	Tinngate forlengelse	03.02.81
Rjukan vest	18.05.82	Tverrgrotfeltet	05.06.63
Storgata- Rjukan torg	22.09.94	Tverrgrot - Dale	04.02.82
Mæland	29.05.86	Svadde boligområde	25.06.81
Skibakkesletta	30.08.79	Svadde industriområde	02.07.81
Ved Håkonsgate, Tveito	31.08.95	Mår kraftverk	02.07.81
Tinngt. 52-86	16.08.71	Bruflot vest	06.10.82
Eldresenteret	06.10.82	Dale Bakhus	26.11.81
Sam Eydegate 225?		Kvitåvatn vest	20.12.88
Sam Eydegate 287-289	04.08.75		

Arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 93(søknad om tillatelse) kan ikke igangsettes før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, med unntak av: garasjer under 50m2, kurante tilbygg og meldingstiltak etter § 86a.

Områder der det kreves ny detaljplan: Reguleringsplan:

Rjukan sentrum, i de områdene som ikke inngår i nyere reguleringsplaner	Boligområde øst for Ingolfsland stasjon
Rjukan stadion	Ekebergtomta
Moe vestre	Parkeringsområde øst for Tinn museum
Revisjon av Svadde boligområder	Tverrgrot vest

I områder avsatt til byggeområde kan utbygging ikke finne sted før tilfredstillende tekniske anlegg, el. forsyning og trafikksikker adkomst for kjørende/gående og syklende er etablert.
Friområder/lekearealer skal være opparbeidet før bebyggelsen taes i bruk.
Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terrengforhold og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, volum, takform, materialvalg.

Retningslinjer:
Det bør taes vare på eksisterende vegetasjon så langt det er mulig. Trær som del av kultivert vegetasjon i byen bør vurderes av kommunen før de eventuelt fjernes.

BEVARINGSOMRÅDER

Områdene er i tillegg behandlet i egen temadel om kulturvern.

Bestemmelser:
Videre utbygging i bevaringsområde kan ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
Ved behandling av byggesaker og andre tiltak i bevaringsområdene vist på temakart kulturvern og skravert område i hovedplan skal kommunen se til at kulturhistoriske og antikvariske verdier - ved den enkelte bygningen og området sett under et - blir tatt vare på.
Bebyggelsen innenfor bevaringsområder tillates ikke revet.
Endringer skal vurderes av kommunen. Prinsipielle saker og større endringer som balkonger på flerfamiliehus og når det gjelder verneverdige enkeltbygg som er avmerket som B-objekter i temakart kulturvern skal vurderingen skje i samråd med fylkeskonservator.
Garasjer skal ikke bygges på huset.
Innenfor bevaringsområdene skal det kun bygges enkeltgarasje under 25m2. Kun i spesielle tilfeller der tomten er stor og det ikke går utover uteoppholdsareal og solforhold kan det tillates dobbeltgarasje.
Garasjer skal harmonere med huset i form materialbruk og farge.
Tilbygg kan tillates dersom de etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningens- og områdets karakter og stiluttrykk. Tilbygg skal underordne seg husets hovedform og harmonere med dette i form, materialbruk og farge.

Retningslinjer:
For flerfamiliehus i mur er bestemmelsene i reguleringsplan for Krosso retningsgivende for eventuelle balkonger. Kommunen kan nekte oppføring av balkonger der dette vil endre gateløpet betraktelig med hensyn på verneverdi og miljøverdi. Det vil være spesielt viktig at utbygging skjer for hele komplekset samtidig.

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

Bestemmelser angående eksisterende boligområder:
Ved fortetting med ny boligbebyggelse innenfor eksisterende tett bebygde boligområder skal hele kvartal eller nabobebyggelse vurderes i reguleringsplan med hensyn på solforhold, uteoppholds- og lekemuligheter , bebyggelsesstruktur og bebyggelsens form og utseende. Andre tiltak på boligeiendom krever ikke bebyggelsesplan.
Ved utvidet utnyttelse av tomt til tilbygg, garasje eller annet tilhørende anlegg skal tomtas solforhold, uteoppholds- og lekemulighet vektlegges.
Tilbygg og garasjer skal underordne seg husets hovedform og harmonere med dette i form, materialbruk og farge.
Sikthindrende gjerde eller vegetasjon høyere enn 0,5m over tilstøtende veibane skal ikke oppføres i frisiktsoner for avkjørsler.

Retningslinjer:
Tilbygg eller garasjer bør ikke gå utenfor den byggelinje som angir byens klart definerte gateløp. Garasjer bør plasseres bak på tomta slik at gateløpets karakter beholdes.
Gjerder bør ikke være høyere enn 1m over bakkenivå og skjerming langsetter riksvei bør fortrinnsvis skje med beplantning, eventuelt i kombinasjon med gjerde.

Bestemmelser angående planlagte boligområder
Regulerings- og bebyggelsesplaner for byggeområde bolig skal vise egnede og gode leke- og oppholdsarealer og planen skal utformes med vekt på trafikksikkerheten innen planområdet.
Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før området taes i bruk.
Ved utvikling av nye boligfelt skal det taes spesielt hensyn til eksisterende vegetasjon og bygningenes tilpasning til terrenget.
I områder øst for Øverland kan videre utbygging ikke skje før gangvei mellom Tverrgrot og Øverland er opparbeidet.
Før utbygging i fjellsidene må det foreligge rasvurdering.

SENTRUMSOMRÅDET

Bestemmelser
Arbeid og tiltak etter PBL §93 skal ikke igangsettes i områdene S1 før området inngår i en helhetlig reguleringsplan for hele dette kvartalet.

Funksjon:
Områder som på plankartet er avmerket som sentrumsområder skal forbeholdes detaljhandel slik som mat, klær, jernvare etc. og andre offentlige funksjoner som naturlig hører hjemme i et sentrumsområde.
Første etasje ut mot offentlig forretningsstrøk skal forbeholdes publikumsrettede funksjoner.
2 - 4 etasje kan benyttes til bolig og kontorvirksomhet.
Ny forretningsvirksomhet i Skriugata skal ha offentlig henvendelse mot sør, ikke mot Skriugata som er en boligate.
Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og må ikke nyttes til utelagring.
Regulerings- og bebyggelsesplaner for byggeområder som kombineres med bolig skal vise egnede og gode leke- og oppholdsarealer i nær tilknytning til boligen og planen skal utformes med vekt på trafikksikkerheten innen planområdet.
Boliger i sentrum skal ha tilgang på nærlekeplass for små barn.
Bakgården mellom Nakskows plass og Trønnstadgate skal tilrettelegges som et offentlig utadretta område med publikumsretta virksomhet i 1.etasje. Henvendelse mot Sam Eydegate og Nakskows plass skal opprettholdes. Bakgården skal opparbeides med parkering og grøntområder.

Parkering
I områder for parkering/grønt skal det etableres parkering med et større innslag av grøntområder/parkanlegg.
For ny etablering i sentrumsområdet gjelder Tinn kommunes parkeringsvedtekter, vedtekt til PBL § 69 nr.3

Form:
Endringer innenfor område S5 skal vurderes av kommunen. Ved større endringer som endrer bebyggelsesmønster og form skal vurderingen skje i samråd med fylkeskonservator.
Ny bebyggelse skal ligge i byggelinje. Der byggelinje ikke er vist skal ny bebyggelse ut mot offentlig vei ligge i formålsgrense mot fortau.
I område S2 og S5 er maks byggehøyde 2,5 etasje med mønehøyde maks 10 m.
Bebyggelsen skal harmonere med særtrekk innenfor de enkelte gatemiljøer med hensyn på bebyggelsesstruktur og materialbruk og farge. Fasaden skal understreke gateløpets karakter.

Retningslinjer:
Byens historiske identitet bør være utgangspunkt for formgivningen og danne grunnlag for moderne uttrykk med vekt på funksjonalitet og kvalitet (Se temakart bevaring). Rutenettsplanen som er grunnlaget for sentrumsområdet bør videreutvikles ved å vektlegge henvendelse mot tverrgatene. Parker og andre naturområder i sentrum bør utvikles med vekt på sammenheng og tilgjengelighet mot naturlige ganglinjer. Det skal arbeides for å utvikles møteplasser i sentrum som gir grunnlag for sosialt liv og styrker handelen i sentrum

LOKALSENTER (Tveito, Ingolfsland, Bjørkhaug)

Bestemmelser:
I områdene kan det etableres forretningsvirksomhet i eksisterende forretningsbygg evt. utvidelse av eksisterende virksomhet. Ved etableringer her skal det vektlegges områdets funksjon som lokalsenter
Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og ikke nyttes til utelagring.
Det skal opparbeides tilstrekkelig parkering på egen tomt til publikum i henhold til kommunens parkeringsvedtekter. Det tillates ikke parkering i Sam Eydegate.
Varelevering skal ikke skje fra Sam Eyde gate.

NÆRINGSOMRÅDER
(Forretning, industri, småindustri, engrovirksomheter og tyngre handelsvirksomheter)

Bestemmelser:
Områdene skal ikke benyttes til detaljhandel eller service som naturlig hører hjemme i sentrumsområdet. Med tyngre handelsvirksomhet menes f.eks. maskin- og bilforretninger, byggevarer, ikke varehus for mat.
Tomter og industriområder som grenser til boligområder skal ta særskilt hensyn til boligområdet med hensyn på støy, trafikk, utelagring og andre miljøforhold.

Retningslinjer:
Utbygging på den ubebygde delen av Svadde industriområde bør vektlegge betydningen av elva ved å orientere bygningsmønster nord-sør med lager-områder mellom bygningene, ikke utelagring mot elva.

FRILUFTSOMRÅDER

Retningslinjer:
Friluftsområder i tilknytning til Måna bør tilrettelegges med oppholdsarealer og turveidrag tilknyttet øvrig kommunikasjonsnett og parkanlegg. Området bør planlegges og samordnes med framtidig bruk av Rjukanbanen.
Det må tas stilling til turveien høyde ifohold til flomvannføringer og evetuelle sikringstiltak mot elveløpet.

BÅNDLAGTE OMRÅDER

Områder som er varslet fredet med hjemmel i lov om kulturminner:
Områdene går fram av temakart kulturvern:

Rjukanbanen
Admini, Sælvoldv. 3
Rjukanhuset, Storstulgate 3
Baptistkirken, Sam Eydegate 116.
Vestfjordalegate 23
Såheim kraftstasjon
Syretårn på Hydro, Såheimsveien

LANDBRUKS-, NATUR - OG FRILUFTSOMRÅDER

Retningslinjer:
Turveier som er merket av på plankartet er retningsgivende. Detaljprosjektering kan endre på denne arealbruken.

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET

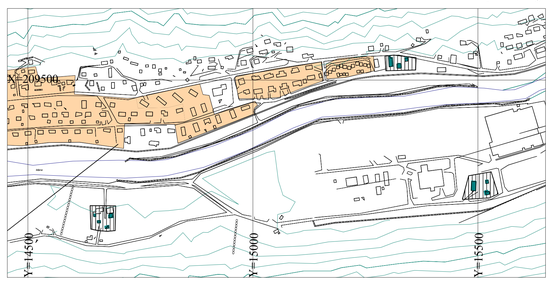
Retningslinjer:
Planen viser hovedveien/riksvei i eksisterende trase gjennom Rjukan. Med hensyn på trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikkantgrupper er det nødvendig med større oppstrekningstiltak i Sam Eyde gate. Gatens utforming bør i hovedsak følge veinormalene for hovedgate i tettbebygget strøk, med vektlegging av gata sin visuelle egenart. Gatebredde min 6,5m, fortausbredde minst 2m.

Sykkelsoner er merket av på plankartet som retningsgivende. Sykkeltraseer i eksisterende gatenett bør skiltes.
Det bør tilrettelegges for sykkelparkering i sentrum. Gatemiljø i sentrum dimensjon og utforming på belysning, gatemøbler m.m bør tilpasses gata sin funksjon og gata sin egenart. Utforming bør vektlegge sammenheng med eksisterende gatemøbler, men gies en moderne utforming med hensyn på kvalitet og funksjonalitet.

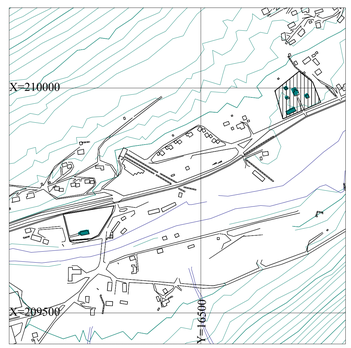
Tegnforklaring

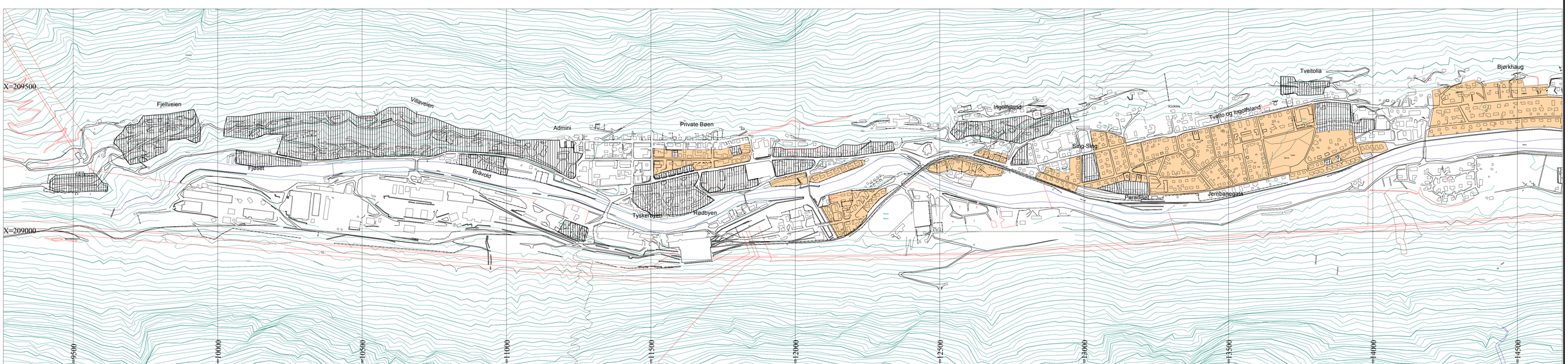
- Bevaringsområder
- Andre enhetlige områder
- Fredet bygning
- Bevaringsverdig bygg

Bjørkhaug



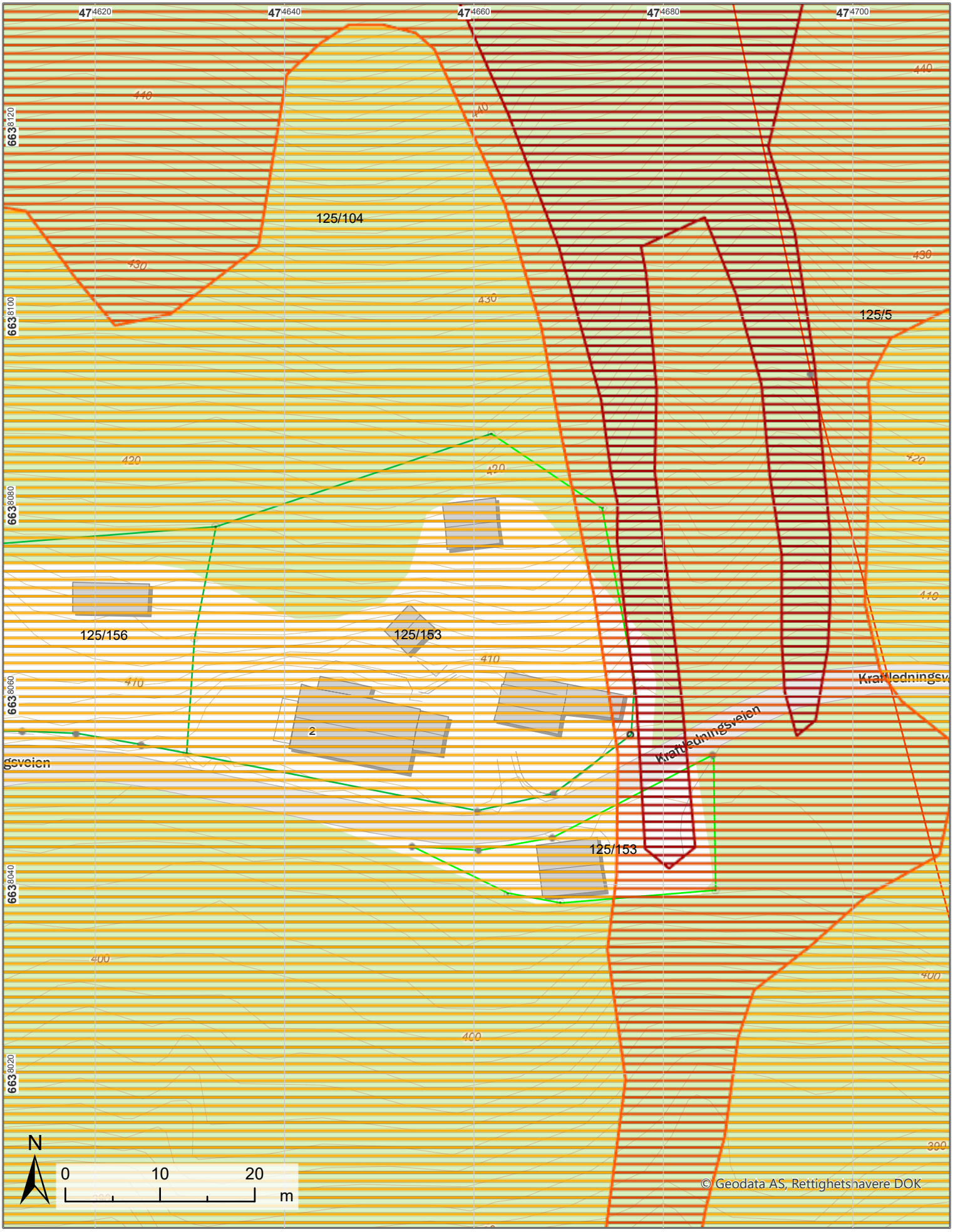
Dale





Tinn

Fareområder



Målestokk 1 : 500

23.04.2026

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Tinn

Tegnforklaring

Temadata

SkredFaresone

Type, gjentakelsessannsynlighet


Skredfaresone gjentakelse 100 år


Skredfaresone gjentakelse 1000 år


Skredfaresone gjentakelse 5000 år

Teiggrensepunkt

grensepunkttype

51 - Offentlig godkjent grensemerke

52 - Bolt

56 - Umerket

97 - Ukjent

Teiggrense

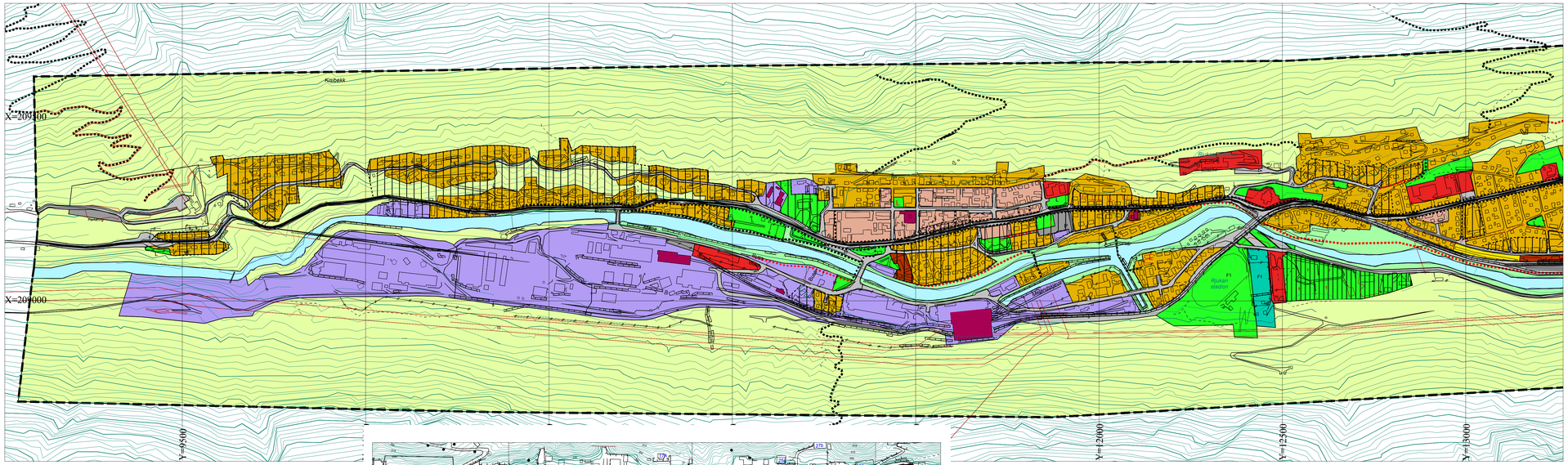
noyaktighet

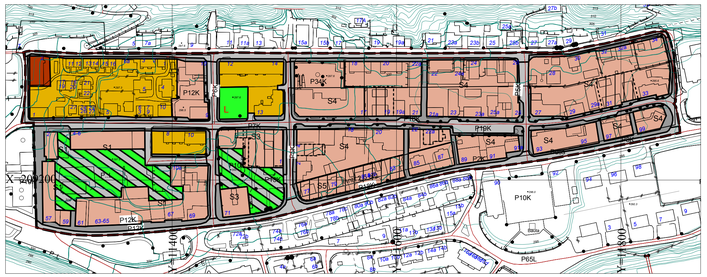
Nøyaktig - <= 10 cm

Middels nøyaktig - 11 - 30 cm

Unøyaktig - >= 500 cm

Eiendomsteig





TEGNFORKLARING I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN PARAGRAF 20-4

RJUKAN

KOMMUNEDELPLAN 1997 - 2007 Vedtatt 16.10.1997

Tegnforklaring i henhold til Plan- og bygningslovens paragraf 20-4.

BYGGEOMRÅDER PBL 20-4 nr 1

Eksisterende / Planlagt

- Boliger med tilhørende anlegg
- Sentrumsområde og lokalsenter (blandet sentrumsformål)
- Almennyttig
- Næringsområder. (INDUSTRI, SMÅINDUSTRI, KONTOR, LAGER, ENERGIFORRETNINGSMESSIG OG TYNGRE HANDELSVIRKSOMHET)
- Offentlig formål og kommunaltekniske anlegg
- Offentlige friområder. F1 = Idrett
- Spesialområde camping
- Veggrunn
- Spesialområde bygningsvern, bevaringsområder.

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER PBL 20-4 nr. 2

- Friluftsområde
- LNF område

BÅNDLAGTE OMRÅDER PBL 20-4 nr. 4

- Jernbaneareal vanlset fredet i henhold til kulturminneloven
- Bygning vanslet fredet

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET PBL 20-4 nr. 6

- Rikesvei
- Kommunale samleveier
- Fortau, Gang- og sykkelvei — Eksisterende / planlagt
- Sykkeltrase
- Turvei — Eksisterende / planlagt

ANDRE SYMBOLER OG MERKING

- Buss — Buss holdeplass
- P 25 K / P 25 L — Parkering antall plasser: Kort tid / Lang tid
- L — Lekeplass. Eksisterende / Planlagt
- Vann
- Plangrense Sentrum Vest og Storgaten

Tegnet i VIS Plan mai - 97
Gunhild T. Gerberg
Svein O. Hagen

saksbehandler
signur

HOVEDMÅL FOR DEN FYSISKE UTVIKLINGEN PÅ RJUKAN

LANDSKAP OG HISTORISK UTVIKLING AV BYEN.
Byen skal utvikles med stor vekt på bebyggelsen og stedsstrukturens arkitektoniske, historiske og kulturelle verdier.

Enhver utbygging skal ta hensyn til viktige landskapstrekk og tilpasning til terrengmessige forhold skal vektlegges høyt.

Elva Måna skal synliggjøres og gjøres tilgjengelig i byen som en del av byens grøntstruktur. Sikkerhet skal vektlegges i planleggingen.

SENTRUMSSTRUKTUR OG NÆRINGSLIV.
Rjukan sentrum skal være kommunens detaljhandel og servicesenter.

Det skal legges til rette for et allsidig næringsliv på Rjukan. Arealbruks-løsninger skal bidra til å sikre næringslivet gode vilkår.

Tilrettelegge for utvikling av reiselivet som satsningsområde og videreutvikling av byens tradisjon som industriby.

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET.
God og trygg kommunikasjon for alle trafikkantgrupper.

BOSETTING OG NÆRMILJØ.
Rjukan skal til en hver tid ha mulige og attraktive boligtomter og et differensiert boligtilbud i sentrale strøk.

Det skal i Rjukan legges til rette for en nærmiljøstruktur der innbyggerne har de mest grunnleggende funksjoner i sin nærhet.

GRØNTSTRUKTUR.
Det skal satses på friluftsliv i nærmiljøene. Det daglige utemiljøet er viktig for helse og trivsel.

Konsekvenser målene har for arealbruken er utredet i egen beskrivelse til planen.
Kommunedelplanen inneholder egen temadel kulturvern.
Bestemmelser og retningslinjer på baksiden av plankartet.

Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 24.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 125 **Bruksnr.:** 153
Adresse: Kraftledningsveien 2, 3660 RJUKAN
Referanse: Kraftledningsveien 2, 3660 RJUKAN

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Faktura for perioden 01.04.2026 til 30.06.2026 med forfall 25.05.2026 ligger vedlagt. Foruten denne ligger det ingen ubetalte faktura på eiendommen.

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
Enhet for brann

24.04.2026

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/125/153
Adresse: Kraftledningsveien 2, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 7499681

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeiing:	14.09.2021
Siste tilsyn:	22.01.2015

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann

Tinn kommune

Tinn kommune
POSTBOKS 14

3661 RJUKAN

FAKTURA

MØLLER DAGFINN
TRONDHEIMSVEGEN - JESSHEIM 100C
2050 JESSHEIM

Fakturanummer	25166910
Kundenummer	307131
Fakturadato	24.04.2026
Forfallsdato	**25.05.2026**
Bankkonto	**2620 07 00510**
KID	**00307131025000046**
Fakturabeløp NOK	**2608,00**

Utsteder	Tinn kommune eiendomsavgifter
Organisasjonsnummer	864963552MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	35082600
Deres ref.	

Termin 05 01.05.26-31.05.26

Eiendom 125/153/0/0/2081 - Kraftledningsveien 2
Eier MØLLER DAGFINN

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
PRIVAT FEIEAVGIFT	1,00	pr p	394,00	1/1	010426-300626	98,50	
PRIVAT TILSYN PIPE	1,00	pr p	101,00	1/1	010426-300626	25,25	
FULL RENOVASJON	1,00	pr s	5593,00	1/1	010426-300626	1398,25	25%
SEPTIKTØMMING 1. ÅR	1,00	pr.	2561,00	1/1	010426-300626	640,25	15%

Netto	**2162,25**
MVA	**445,60**
Øreavrunding	**0,15**
Å betale NOK	**2608,00**

Grunnlag MVA middel sats: 640,25, MVA: 96,04
Grunnlag MVA høy sats: 1398,25, MVA: 349,56
Grunnlag Avgiftsfri omsetning: 123,75

NÅ HAR DU MULIGHET TIL Å TILPASSE FAKTURAENE FOR DE KOMMUNALE AVGIFTENE SLIK DET PASSER BEST FOR DEG. HVID DU VIL ENDRE FAKTURAHYPPIGHET , TA KONTAKT MED TINN KOMMUNES SERVICETORG PÅ TLF : 35 08 26 00

IBAN NO6426200700510 BIC TINNNO21XXX eFakturareferanse 00307131 AvtaleGiroreferanse 00307131025000046

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.