

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Skipsfjellvegen 244
3660 RJUKAN
Gnr./Bnr.: 119/163
Seksjonsnr. : 14
Tinn kommune

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 141 m²

Totalt bruksareal (BRA): 141 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Bjørn Christian Pedersen

Mobil: 92110072

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.11.2025
Referansenummer	15077249
Meglerforetakets oppdragsnummer	328-25-0016
Hjemmelshaver/selger	Rune Svendsen
Bygningssakkyndig inspektør	Bjørn Christian Pedersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Terreng, tak
Utetemperatur	-5 °C
Rapportdato	24.11.2025 09:11

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Skipsfjellvegen 244
Postnummer/sted	3660 RJUKAN
Kommune	4026 - Tinn
Gnr./Bnr.:	119/163
Seksjonsnr.	14
Tomt	Eiet tomt: m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2022		

Byggemåte

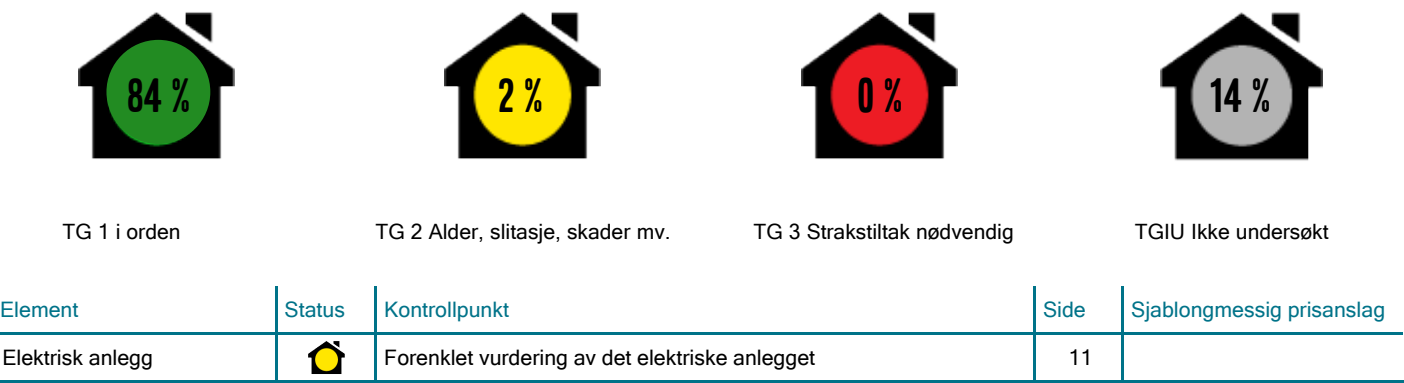
Selveierleilighet over to plan i Gaustadtoppen Lodge, beliggende på Gausta i Rjukan, i Tinn kommune. Fritidsbolig. Leiligheten er organisert i Sameiet Gaustadtoppen Lodge IV, slik at sameiet ansvarer for utvendig vedlikehold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etasje.

Fellesarealer med asfalterte veier og parkeringsplasser. Parkering for to biler i felles garasjeanlegg i underetasjen. Adkomst til parkering via elektrisk leddport med nøkkelbetjening. Adkomst til leilighet via heis og trapp fra garasje, samt via overbygd utvendig trapp, og heis. Vestvendt, overbygd balkong på 7 m2. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Etasjeskillere i betong. Fasader med natursteinsforblendninger, samt stående og liggende trekledning. Saltak tekket med bordtakskledning i tre. Vinduer med to-lags isolerglass. Balkongdør med tre-lags isolerglass. Ytterdør i sandwichkonstruksjon med brannklasse EI30.

Leiligheten inneholder:
3.etasje:
Entre, stue, kjøkken, bad, to boder og to soverom.
Bod med utvendig adkomst.
4.etasje:
Gang, bad, tv-stue og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Fritidsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	77	2		79	7
	Entre, stue, kjøkken, bad, to boder og to soverom	Bod med utvendig adkomst			Balkong
4.etasje	62			62	
	Gang, bad, tv-stue og to soverom				
SUM	139	2		141	7
Total bruksareal: 141 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer to oppmerkede parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg i underetasjen. Parkeringsplassene er en del av fellesareal og derfor ikke målverdig som bruksareal. Parkeringsplassene har følgende mål: 5,00x2,50 meter (LxB).

Leiligheten disponerer en bod med utvendig adkomst i 3.etasje. Bodene er oppmålt til 2 m2 (BRA-e).

Balkong i 3.etasje oppmålt til 7 m2 (TBA).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Bodareal under trapp i 3.etasje er medregnet i leilighetens P-ROM ettersom arealet ikke opptar større plass enn trappens projeksjon.

Leiligheten inneholder 134 m2 P-ROM og 5 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - bad 3.etasje

Bad fra byggeåret.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Himling med malt, slett flate og innfelte downlights.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil, overlys og stikkontakt.
Dusjhjørne med dusjvegger av glass, to-greps armatur og hånddusj.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Avtreksventil i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Dokumentasjon på utførelse/produkter/uavhengig kontroll er ikke fremlagt, og bør anskaffes hvis mulig.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - bad 4.etasje

Bad fra byggeåret.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Himling med malt, slett flate og innfelte downlights.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil, overlys og stikkontakt.
Dusjhjørne med dusjvegger av glass, to-greps armatur og hånddusj.
Vegghengt toalett.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Avtreksventil i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 29 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Dokumentasjon på utførelse/produkter/uavhengig kontroll er ikke fremlagt, og bør anskaffes hvis mulig.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue.
Gulv med eik gulvbord.
Vegger med beiset trepanel. Glassplater mellom benkeplate og overskap.
Himling med beiset trepanel.
Innredning med slette fronter, benkeplate i tre, nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps armatur.
Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt kjøl/frys i høyskap.
Avtrekksvifte integrert i overskap.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner | Gjennomføring tilknyttet avtrekksvifte er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser og en-stavs eikebord. Gulvvarme i entre.
Vegger med beiset trepanel.
Himlinger/skråtak med beiset trepanel.
Heltre innerdører med slette fyllinger.
Sluk i bod 1.
Balansert ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

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

Elementpipe fra byggeåret.
Peisovn av merket Contura i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 3.etasje og 4.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Etasjeskillere av betong.
3. etasje:
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.
4. etasje:
Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom 3 og 4.

 TG 1

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

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

Vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plastmateriale.
Hovedstoppekran er plassert i bod 1.
Samlestokk for rør-i-rør systemet er plassert på bad, 3. etasje.
Fordeling på bad, 4. etasje.
Varmtvannsbereder av merket Høiax Titanium Eco 200 fra 2021 plassert i bod 1.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregat fra byggeår plassert i bod 1.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

	Ventilasjon	Filter datert 17.06.2025
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

 TG 1

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

	Radon	Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet er Radonmåling ikke relevant for fritidsboliger.
--	-------	--

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei, bereder har fast tilkobling

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger: Spørsmål ikke besvart av selger

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

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år:

Forekommer det at sikringer løses ut:

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen:

Beskrivelse av EI-anlegg:

Det elektriske anlegget er fra boligens byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i bod 1.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Opprinnelig installasjon uten dokumentasjon. TG 2 i henhold til NS3600. Det er ikke observert feil eller mangler ved denne inspeksjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.

Fasader med natursteinsforblendninger, samt stående og liggende trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass.

Balkongdør med tre-lags isolerglass.

Rammer og karmmer i tre. Utvendig beslått med aluminiumsprofiler.

Ytterdør i sandwichkonstruksjon med brannklasse EI30.

Fra byggeåret.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Yttertak

Taktekking fra byggeåret.
Saltak tekket med bordtakskledning i tre, asfaltbelegg og båndtekkning av metall.
Takrenner og nedløp, samt takhatt for ventilasjon og skorstein i metall.
Stigetrinn og snøfangerutstyr på tak.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinkel/Takform

 TGIU	Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er dekket med snø og is på befaringsdagen, og derfor ikke tilfredsstillende inspisert. Yttertaket, takgjennomføringer, detaljer mot tilstøtende konstruksjoner og andre installasjoner bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt, overbygd balkong på 7 m2.
Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,02 meter.
Høyde til terreng er målt til 5,75 meter.
Utebelysning og stikkontakter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Rømningsplan oppslått
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja, sprinkler installert
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
3. etasje:
I entre er takhøyden målt til 2,17 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,45 meter.
4. etasje:
På soverom 3 er takhøyden målt til 2,37 meter og på soverom 4 er takhøyden målt til 2,38 meter.

Til informasjon:
Deler av leiligheten har skråtak.
Største takhøyde under skråtak i stue er målt til 5,67 meter.
Laveste takhøyde under skråtak i stue er målt til 3,05 meter.
Største takhøyde under skråtak i tv-stue er målt til 3,07 meter.
Laveste takhøyde under skråtak i tv-stue er målt til 0,15 meter.
Soverom 2 er mindre enn 7 m2 som er anbefalt.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Ferdigattest er ikke fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

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

Følgende samsvarserklæringer er fremlagt:
Datert 15.09.2021 vedrørende: "Opplegg og kobling av 2 stk brytere, 2 stk usb kontakter og tilkobling av sengelamper. Den ene sengelampen fungerer ikke, kunde informert. Omkobling av 2 stk enkle spotter og koblet disse til egen trådløs bryter."
Datert 27.09.2021 vedrørende: "Endret til svart materiell på sengegavel. Skiftet ut brytere med stikk."

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 21.11.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Forenede Montører AS
LEIL K304

Prosjekt: Forenede Montører Netholmen AS
Kontaktperson: Einar Snipen
Adresse: Lundeveien 5
Postnummer: 3676 Netholmen
Telefon: 36226500
Epost: f.mont@forenede.no

Bygghet: 20100
Kundenummer: 13397

Prosjekt: GAUSTATOPPEN LODGE BYGG K
Adresse: SKIPSFJELLVEGEN
Postnummer: 3660 Rjukan

Plan nr: 244
Bokstav:

Bygghet: 3660 Rjukan

Systemspenning / frekvens: 400 [V] 50 [Hz]
Tilførselskabel: 10 [mm²] Cu
Fordelingssystem: TNE-S
Fordelingskabel: 40
Jordlednings (type): BlandTråd
Tilkoblingssted jordlednings: Hovedfordeling

Rom nr.	Load/Endekabel / type	Ter. No.	Ter. Rør	Ter. Ø	Ter. L	Ter. Rør	Ter. Ø	Ter. L	Ter. Rør	Ter. Ø	Ter. L
1	Hovedbryter	ICB	30	OV							
2	Overoppeningsvent	RCBO	25	C	2x6	5	A2				30
3	Platetopp	RCBO	15	C	2x2,5	22	A2				30
4	Stue, Hems Stue	RCBO	15	C	2x2,5	18	A2				30
5	1. Etg. Sov. Bad	RCBO	15	C	2x2,5	18	A2				30
6	Kjøkken	RCBO	15	C	2x2,5	13	A2				30
7	VVS	RCBO	15	C	2x2,5	4	A2				30
8	Oppvaskmaskin ventilasjon	RCBO	15	C	2x2,5	8	A2				30
9	Stekedov	RCBO	15	C	2x2,5	9	A2				30
10	Vask, Tørk	RCBO	15	C	2x2,5	11	A2				30
11	Sove	RCBO	15	C	2x2,5	12	A2				30
12	Sov. Bad Hems	RCBO	15	C	2x2,5	23	A2				30
13	Bad	RCBO	15	C	2x2,5	15	A2				30
14											

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Samlestokk for rør-i-rør systemet]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordeling, bad 4.etasje]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsaggregat]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, bad 3.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, bad 4.etasje]



Annet - [Sluk, bod 1]

Egenerklæring

Skipsfjellvegen 244, 3660 RJUKAN

21 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skipsfjellvegen 244

Postadresse

Skipsfjellvegen 244

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtagelse september 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden september 2023

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

Informasjon om selger

Selger

Svendsen, Rune

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

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

Andre opplysninger

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Svendsen, Rune

Date

2025-11-21

Identification



bankID Svendsen, Rune



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Svendsen, Rune

21/11-2025
16:58:18

BANKID

Skipsfjellvegen 244

Høyde over havet

1031 m



Offentlig transport

🚗 Dalelia	13 min 🚗
Linje 185, 209	11.7 km
🚗 Mår	13 min 🚗
Linje 185, 209	12 km

Avstand til byer

Rjukan	19 min 🚗
Notodden	1 t 2 min 🚗
Kongsberg	1 t 28 min 🚗
Skien	1 t 52 min 🚗
Porsgrunn	2 t 3 min 🚗
Drammen	2 t 8 min 🚗
Oslo	2 t 35 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Gaustablikk Fjellresort	13 min 🚶
🚗 Gausta Skisenter	14 min 🚶

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 225 m
 - 28 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Gaustablikk skisenter
 - Avstand til nærmeste bakke: 0 m
 - Skitrekking i anlegget: 13



Aktiviteter

Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	15 min 🚶
Gaustabanen	7 min 🚗

Sport

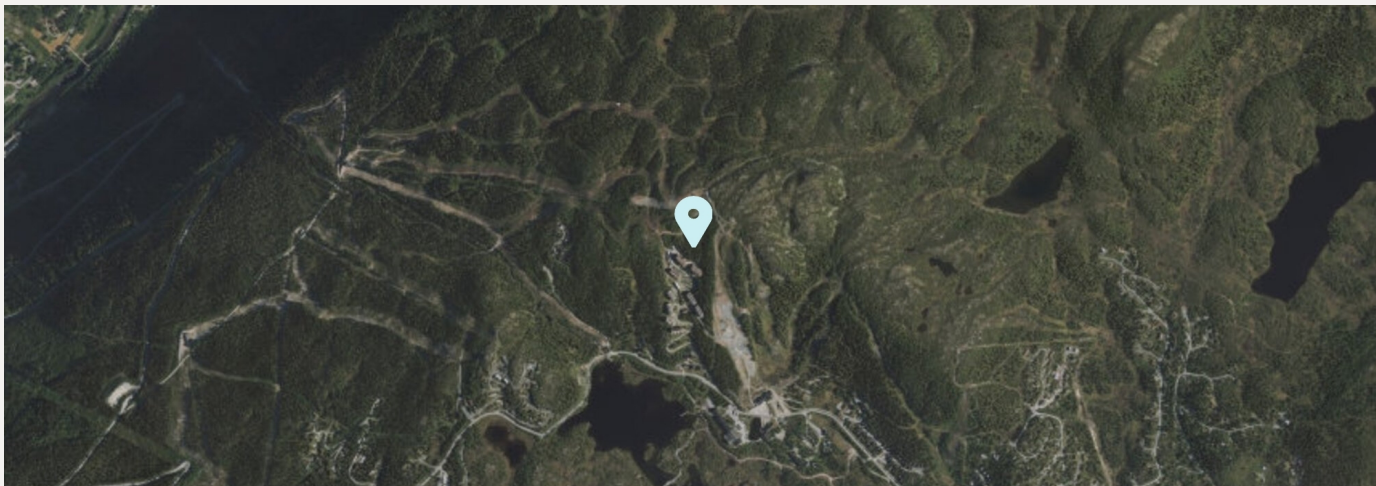
⚽ Dale-bakhus - fotballbane	14 min 🚗
Fotball	12.6 km
⚽ Aktivitetsområde svadde	15 min 🚗
Fotball	12.9 km
🏊 Rjukanbadet/Trimrom	19 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Rjukan	16 min 🚗
PostNord, søndagsåpent	13.9 km
Kiwi Rjukan Sentrum	20 min 🚗
Søndagsåpent	16.8 km

Varer/Tjenester

🏪 Handelshuset Rjukan	20 min 🚗
🏪 Vitusapotek Rjukan	20 min 🚗



Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/119/163/0/14

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

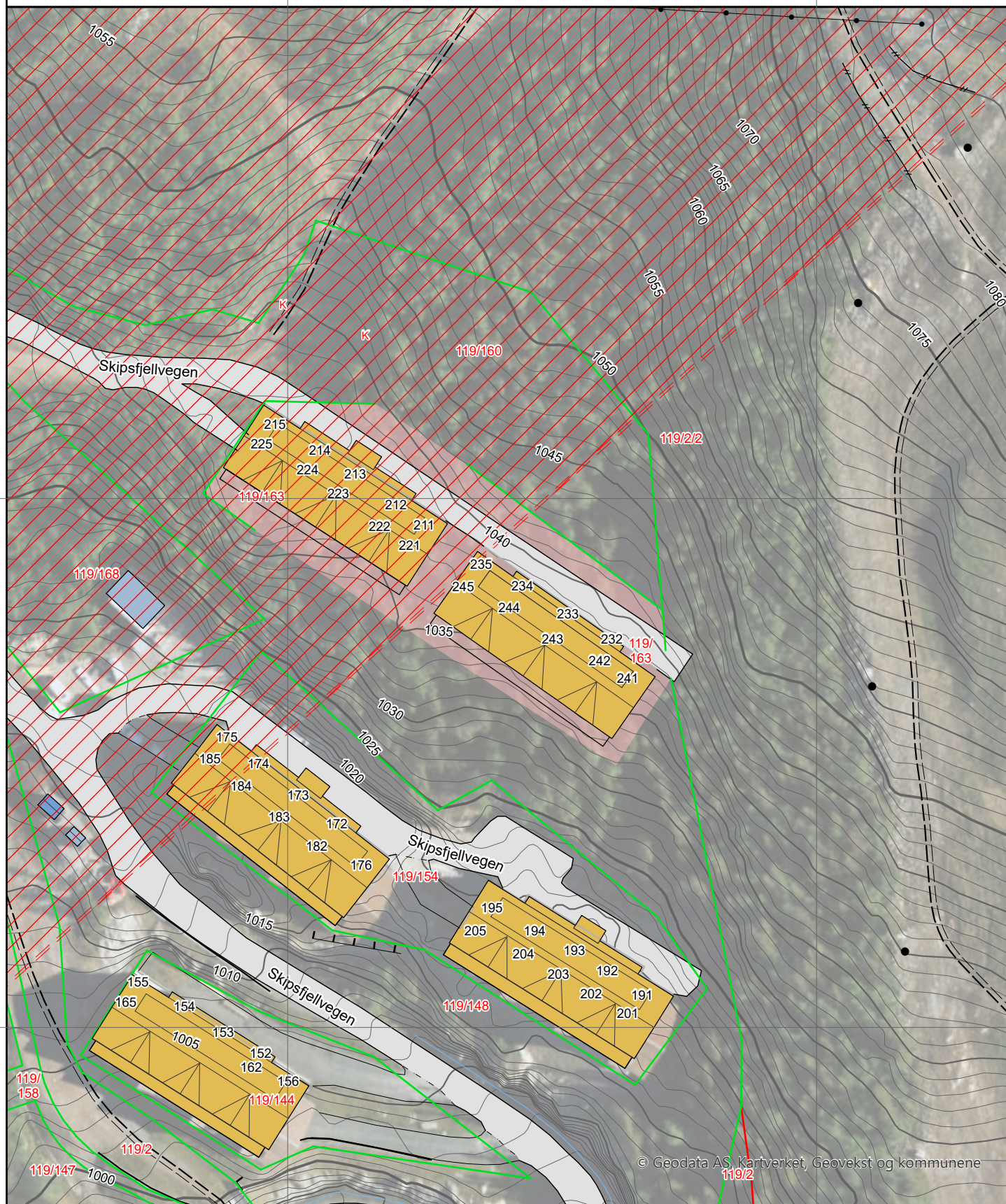
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 17.11.2025



0 25 50 m

Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/119/163/0/14

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

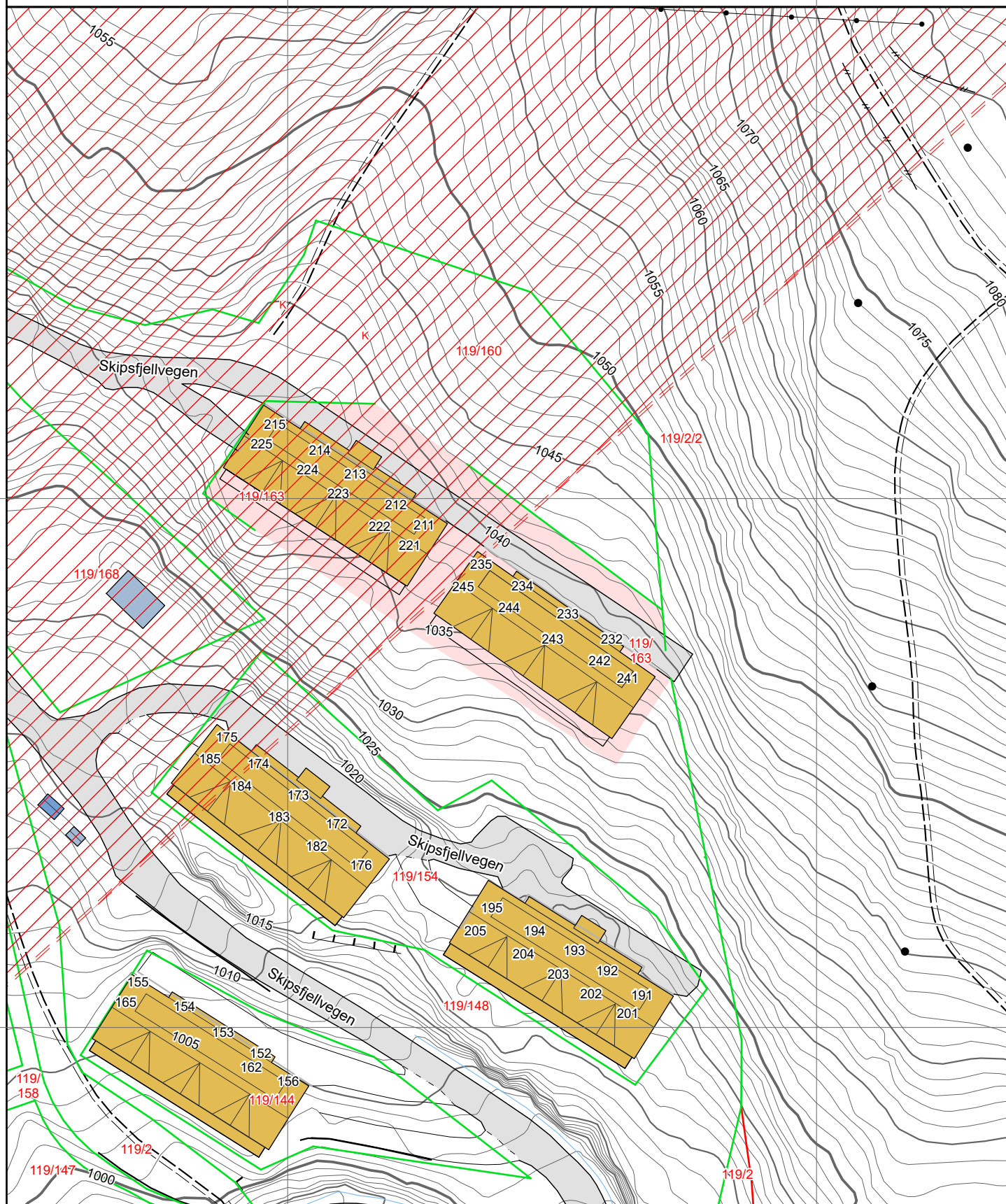
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 17.11.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Gaustatoppen Lodge IV
Tid: 16. juni 2025 kl. 19:00
Sted: Teams-møte

Konstituering

- 9 seksjoner var representert. I tillegg møtte forretningsfører Mia Hærum fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Mia Hærum ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Tone Anette Hesterskog ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

Kommentar om trefelling fra årsmøtet:

Markeringsbånd er dessverre ikke lagt ut. Markeringsbånd vil legges ut i løpet av juni, og legges utenfor teknisk rom i K-bygget. Trær må markeres rundt stammen og bindes godt pga vind.

Frist for markering er derfor satt til 30.09. De som ønsker trefelling markerer med bånd.

Når all markering er utført, tas det bilder av foreslått trefelling av styret, og det publiseres på Facebook siden til sameiet, slik at de som eventuelt har innvending kan gi innspill. Styret vil etter innspill, gi en samlet innstilling til grunneier om hvilke trær som ønskes felt. Styret skal også følge opp om trær fjernes av grunneier, eller om Sameiet selv kan kappe/rydde trær til ved til eget bruk etter trefelling. Dugnad vil i så fall foreslås av styret.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 196 978,- og en egenkapital på kr 608 891,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Benkeforslag: kr 30 000,- i styrehonorar til styreleder i tillegg til at det skal utarbeides en spesifisert instruksjon om hva som inngår i styreleders arbeidsoppgaver før neste årsmøte.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 30 000,-. Styrehonoraret er særskilt til styreleder. Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

4. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd og forutsetter ingen økning i felleskostnader for 2025. Budsjettet ble tatt til orientering.

Kommentar til budsjettet fra årsmøtet:

Styrehonorar endres til 30K. Det justeres mellom strøm fellesareal og snømåking slik at budsjett for 2025 er i tråd med faktisk påløpt kostnad fra 2024.

5. Valg

To styremedlemmer er på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Tonje Hovde	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Thorbjørn Brevik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Gro Irene Alsaker	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Rune Svendsen	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Erik Johnsen	Valgt for 2 år i 2024

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 20:02.

Gaustatoppen, 16.06.2025

Mia Hærum
møteleder

Tone Anette Hesterskog
seksjonseier

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Gaustatoppen Lodge IV
Tid: 16. juni 2025 kl. 19:00
Sted: Teams-møte

Konstituering

- 9 seksjoner var representert. I tillegg møtte forretningsfører Mia Hærum fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Mia Hærum ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Tone Anette Hesterskog ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

Kommentar om trefelling fra årsmøtet:

Markeringsbånd er dessverre ikke lagt ut. Markeringsbånd vil legges ut i løpet av juni, og legges utenfor teknisk rom i K-bygget. Trær må markeres rundt stammen og bindes godt pga vind.

Frist for markering er derfor satt til 30.09. De som ønsker trefelling markerer med bånd.

Når all markering er utført, tas det bilder av foreslått trefelling av styret, og det publiseres på Facebook siden til sameiet, slik at de som eventuelt har innvending kan gi innspill. Styret vil etter innspill, gi en samlet innstilling til grunneier om hvilke trær som ønskes felt. Styret skal også følge opp om trær fjernes av grunneier, eller om Sameiet selv kan kappe/rydde trær til ved til eget bruk etter trefelling. Dugnad vil i så fall foreslås av styret.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 196 978,- og en egenkapital på kr 608 891,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Benkeforslag: kr 30 000,- i styrehonorar til styreleder i tillegg til at det skal utarbeides en spesifisert instruksjon om hva som inngår i styreleders arbeidsoppgaver før neste årsmøte.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 30 000,-. Styrehonoraret er særskilt til styreleder. Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

4. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd og forutsetter ingen økning i felleskostnader for 2025. Budsjettet ble tatt til orientering.

Kommentar til budsjettet fra årsmøtet:

Styrehonorar endres til 30K. Det justeres mellom strøm fellesareal og snømåking slik at budsjett for 2025 er i tråd med faktisk påløpt kostnad fra 2024.

5. Valg

To styremedlemmer er på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Tonje Hovde	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Thorbjørn Brevik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Gro Irene Alsaker	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Rune Svendsen	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Erik Johnsen	Valgt for 2 år i 2024

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 20:02.

Gaustatoppen, 16.06.2025

Mia Hærum
møteleder

Tone Anette Hesterskog
seksjonseier



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Til seksjonseiere i Sameiet Gaustatoppen Lodge Iv

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan gis på slippen under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Gaustatoppen Lodge IV gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 16.06.2025.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Gaustatoppen Lodge Iv

Tid: 16. juni 2025 kl. 19:00

Sted: Link til Teams-møte blir sendt ut i forkant av årsmøtet

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterreferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 28.05.2025

på vegne av styret i Sameiet Gaustatoppen Lodge IV

 ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Styrehonorar
- Budsjett 2025
- Valg

STYRETS ARSRAPPORT FOR 2024

Sameiet Gaustatoppen Lodge IV

1. STYRET

Styret har i perioden bestatt av:

- Styreleder: Tonje Hovde
- Styremedlem: Gro Irene Alsaker
- Styremedlem: Thorbjørn Brevik
- Styremedlem: Dagfinn Stre
- Varamedlem: Erik Kihle Johnsen

2. GENERELT

Forretningsfrselen er i samsvar med kontrakt utfrt av Enqvist Boligforvaltning AS.

Kontaktperson hos forretningsfrer er Mia Hrum.

Sameiets revisor er BDO AS. Det er sendt over ndvendige papirer til forretningsfrer slik at revisjonen kan ferdigstilles, og dokumenter til generalforsamlingen forberedes.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 30 seksjoner.

Sameiet Gaustatoppen Lodge IV er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 927 885 050 og ligger i Tinn kommune. Sameiet er organisert etter eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring:

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS med forsikringsnummer 1469458.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet, og styret skal informeres.

HMS:

Sameiet er definert som virksomhet og skal ha internkontrollvirksomhet i henhold til internkontrollforskriften. Dette inkluderer blant annet brannvern, elektriske anlegg og annet

sikkerhetsarbeid.

Brannsikring:

I henhold til forskrift om brannforebygging 7 skal det være installert rykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjoner. Seksjonseier har ansvar for at utstyret fungerer og er i henhold til gjeldende krav.

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i løpet av 2024, ifølge styrets kjennskap.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Det er avholdt tre styremter i løpet av året: 16. januar, 16. september og 16. desember 2024. I tillegg ble det avholdt ett møte 10. mars 2025 og ett møte 28. april 2025 i forbindelse med årsoppgjør og forberedelse til årsmøte.

Styret har behandlet og fulgt opp en rekke saker knyttet til drift, økonomi og vedlikehold, herunder:

- Oppfølging og godkjenning av årsregnskap og budsjett, herunder vedtak om å overføre kr 400.000 til en nyopprettet sparekonto for å oppnå bedre renteinntekter.
- Byggetekniske forhold, inkludert dialog med leverandører om heisstans, sprinkelanlegg, isdannelse utenfor K205, samt skader etter vinteren som muren mellom bygg og skade på vegg ble påkjørt av brytebil.
- Vedtak om samarbeid med SK Anlegg for string og making.
- Vedlikehold og HMS-arbeid, inkludert forslag om bedre informasjon til utleierye om brannrutiner.
- Erfaringer og tiltak etter brannalarm, herunder kontakt med brannvesen for oppdatering av kontaktinfo og vurdering av tydeligere branninstrukser, også på engelsk.
- Forslag om nøkkelboks for masternkler og rutiner ved heisstopp.
- Planlegging og datoer for styremter og årsmøte i 2025.
- Forslag til kompensasjon til styrets leder og oppfølging av innspill om styrehonorar.
- Trefelling og informasjon om merkeband og frister for seksjonseiere.

Styret har hatt god dialog og fordeling av oppgaver og har lagt vekt på å sikre god forvaltning, forebygge fremtidige kostnader og sørge for trygghet og orden i sameiet.

6. STRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det ble ikke gjennomført strre vedlikeholdsarbeider i 2024, men styret følger med på vedlikeholdsbehov og vurderer tiltak fortløpende for å ivareta bygningsmassen.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Arsregnskapet for 2024 følger vedlagt. For detaljer henvises det til spesifikasjoner og noter i regnskapet.

Styret foreslar å videreføre budsjettet for 2024 som budsjett for 2025. Det er ingen planlagte endringer i felleskostnader. Sameiet har per i dag inntekter som overstiger kostnadene, og det er ønskelig å bygge opp en buffer for fremtidig vedlikehold.

8. SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN 2025

Kompensasjon til styreleder:

Det foreslås at styrets leder kompenseres for sitt arbeid i styrelsesorden kr 10.00050.000, der generalforsamlingen beslutter endelig beløp.

Trefelling:

Det er mulig å markere flere trær for felling. Når trær er markert, vil styret informere utbygger, som vil ta stilling til videre felling og gjennomføre dette. Markeringsband er lagt i P-kjelleren ved teknisk rom i K-bygget. Det er seksjonseierne's ansvar å merke trær med band innen 30.06.2025.

Resultatregnskap

Sameiet Gaustatoppen Lodge IV

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		735 192	735 000	699 984
Sum driftsinntekter		735 192	735 000	699 984
Vedlikehold	2	212 761	242 500	156 918
Driftskostnader	3	110 135	95 000	101 196
Honorarer	4	68 813	64 500	63 114
Forsikring		142 854	135 600	128 156
Andre kostnader	5	5 021	31 200	3 119
Sum driftskostnader		539 584	568 800	452 503
Driftsresultat		195 608	166 200	247 481
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		1 370	0	207
Netto finansresultat		1 370	0	207
Årets resultat		196 978	166 200	247 688
Overføringer				
Overført annen egenkapital		196 978	0	247 688
Sum overføringer		196 978	0	247 688

Balanse

Sameiet Gaustatoppen Lodge IV

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer	6	7 275	0
Bankinnskudd mv.	7	677 838	459 204
Sum omløpsmidler		685 113	459 204
Sum eiendeler		685 113	459 204
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		608 891	411 914
Sum egenkapital	8	608 891	411 914
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		17 461	22 352
Leverandørgjeld		54 624	24 938
Påløpte kostnader		4 136	0
Sum kortsiktig gjeld		76 222	47 290
Sum gjeld		76 222	47 290
Sum egenkapital og gjeld		685 113	459 204

OSLO, 31.12.2024

Styret for Sameiet Gaustatoppen Lodge IV

Tonje Hovde
Styrets leder

Gro Irene Alsaker
Styremedlem

Dagfinn Sætre
Styremedlem

Thorbjørn Brevik
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Vedlikehold bygning utv.	28 750	0	28 750
Vedlikehold utearealer	0	20 000	0
Vedlikehold og drift heis	40 981	50 000	41 339
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	12 189	5 000	0
Vedlikehold porter	41 865	0	2 679
Vedlikehold VVS	43 508	42 500	41 250
Forsikringsoppgjør	-38 847	0	0
Vedlikehold elektro	0	10 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	0	10 000	0
Vedl.hold ventilasjon	0	40 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	84 316	40 000	42 900
Diverse vedlikehold	0	25 000	0
Sum	212 761	242 500	156 918

Note 3 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	2023
Strøm fellesanlegg	42 230	75 000	65 391
Snebrøyting, strøing, m.m.	67 905	20 000	35 585
Porto	0	0	220
Sum	110 135	95 000	101 196

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 330	12 000	11 201
Forretningsførsel	52 500	52 500	50 001
Ekstra forretningsførsel	2 250	0	0
Andel systemkostnader	725	0	0
Beboerportal	2 008	0	1 913
Sum	68 813	64 500	63 115

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styreutgifter	0	1 700	0
Bankomkostninger	4 923	4 500	3 119
Diverse kostnader	98	25 000	0
Sum	5 021	31 200	3 119

Note 6 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddsbet. kostnader	7 275	0
Sum	7 275	0

Note 7 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44339	277 166	459 204
BB 9666.01.74432 Plasseringskonto	400 672	0
Sum	677 838	459 204

Note 8 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	411 914	85 475
Årets resultat	196 978	247 688
Andre endringer	0	78 750
Egenkapital 31.12.	608 891	411 913

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 9 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	411 914
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	196 978
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
C. Disponible midler 31.12	608 891
Årets endring i disponible midler	196 978
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	685 113
- Kortsiktig gjeld	76 222
= Disponible midler 31.12	608 891

Til årsmøte i Sameiet Gaustatoppen Lodge IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gaustatoppen Lodge IV.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-22 12:14:17 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

3. Styrehonorar

Styret har foreslått kr 40 000,- i honorar til styreleder. Se budsjettforslag for 2025.

Budsjett Sameiet Gaustatoppen Lodge IV for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	735 192	735 192
Felleskostnader	735 192	735 192
Sum driftsinntekter	735 192	735 192
5330 Styrehonorar	40 000	0
Styrehonorar	40 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	0
Andre personalkostnader	5 640	0
6600 Vedlikehold bygning utv.	30 000	28 750
6612 Vedlikehold og drift heis	40 000	40 981
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	12 189
6617 Vedlikehold porter	25 000	41 865
6620 Vedlikehold VVS	42 500	43 508
6622 Forsikringsoppgjør	0	-38 847
6625 Vedlikehold elektro	10 000	0
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	10 000	0
6640 Vedl.hold ventilasjon	20 000	0
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	60 000	84 316
6690 Diverse vedlikehold	25 000	0
Vedlikehold	272 500	212 761
6340 Strøm fellesanlegg	75 000	42 230
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	20 000	67 905
Driftskostnader	95 000	110 135
6700 Revisjon	12 480	11 330
6710 Forretningsførsel	54 300	52 500
6711 Ekstra forretningsførsel	0	2 250
6714 Andel systemkostnader	0	725
6715 Beboerportal	2 900	2 008
Honorarer	69 680	68 813
7500 Forsikringspremie	157 063	142 854
Forsikring	157 063	142 854
7710 Styreutgifter	1 700	0
7770 Bankomkostninger	4 500	4 923
7790 Diverse kostnader	25 000	98
Andre kostnader	31 200	5 021
Sum driftskostnader	671 083	539 584
Driftsresultat	64 109	195 608
Finansinntk. og finanskostn.		

Budsjett Sameiet Gaustatoppen Lodge IV for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
8050 Renteinntekter kunder	0	698
8051 Bankrenter	0	672
Finansinntekter	0	1 370
Netto finansresultat	0	1 370
Årets resultat	64 109	196 978

6. Valg

Dagens styre:

Styreleder:	Tonje Hovde	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Thorbjørn Brevik	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Gro Irene Alsaker	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Dagfinn Sætre	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Erik Johnsen	valgt for 2 år i 2024

To styremedlemmer er på valg i år.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Gaustatoppen Lodge IV
Tid: 16. juni 2025 kl. 19:00
Sted: Teams-møte

Konstituering

- 9 seksjoner var representert. I tillegg møtte forretningsfører Mia Hærum fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Mia Hærum ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Tone Anette Hesterskog ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

Kommentar om trefelling fra årsmøtet:

Markeringsbånd er dessverre ikke lagt ut. Markeringsbånd vil legges ut i løpet av juni, og legges utenfor teknisk rom i K-bygget. Trær må markeres rundt stammen og bindes godt pga vind.

Frist for markering er derfor satt til 30.09. De som ønsker trefelling markerer med bånd.

Når all markering er utført, tas det bilder av foreslått trefelling av styret, og det publiseres på Facebook siden til sameiet, slik at de som eventuelt har innvending kan gi innspill. Styret vil etter innspill, gi en samlet innstilling til grunneier om hvilke trær som ønskes felt. Styret skal også følge opp om trær fjernes av grunneier, eller om Sameiet selv kan kappe/rydde trær til ved til eget bruk etter trefelling. Dugnad vil i så fall foreslås av styret.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 196 978,- og en egenkapital på kr 608 891,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Benkeforslag: kr 30 000,- i styrehonorar til styreleder i tillegg til at det skal utarbeides en spesifisert instruksjon om hva som inngår i styreleders arbeidsoppgaver før neste årsmøte.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 30 000,-. Styrehonoraret er særskilt til styreleder. Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

4. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd og forutsetter ingen økning i felleskostnader for 2025. Budsjettet ble tatt til orientering.

Kommentar til budsjettet fra årsmøtet:

Styrehonorar endres til 30K. Det justeres mellom strøm fellesareal og snømåking slik at budsjett for 2025 er i tråd med faktisk påløpt kostnad fra 2024.

5. Valg

To styremedlemmer er på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Tonje Hovde	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Thorbjørn Brevik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Gro Irene Alsaker	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Rune Svendsen	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Erik Johnsen	Valgt for 2 år i 2024

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 20:02.

Gaustatoppen, 16.06.2025

Mia Hærum
møteleder

Tone Anette Hesterskog
seksjonseier

VEDTEKTER FOR SAMEIET GAUSTATOPPEN LODGE IV

Vedtatt av utbygger ved seksjonering.

§1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 119 bnr. 163 snr. 1-31 i Tinn kommune med påstående bygninger. Sameiet består ved konstituering av bygg L som inneholder 15 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Bygg K som inneholder 15 boligseksjoner med garasje skal oppføres på gnr. 119, bnr. 163. Disse seksjonene inkluderes i sameiet når det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ved bygging av bygg K etableres et mellombygg som kobler garasje under bygg K-L sammen slik at det blir 1 felles garasjeeksjon. Plassering av bygg K fremgår av situasjonsplan som utgjør bilag 1 til vedtektene.

Til sammen kan sameiet utgjøre 30 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon fordelt på 2 separate bygg. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bod på svaegang. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet i garasjeeksjon.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Parkeringsseksjonene skal ikke inntas i beregningsgrunnlaget. Samlet areal utgjør 1476 m² BRA pr bygg (eks parkeringsseksjon på 1483m²).

§3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet i garasjeanlegg. Eier av parkeringsseksjonen organiserer fordeling av bruksenheten og kan endre fordeling i garasjeanlegget.

Seksjonenes andel i garasjeanlegg kan kun selges sammen med seksjonen eller separat til subjekt som er eier av seksjon i samme bygg i sameiet.

På eiendommen/seksjonen er det tinglyst rett for Selger til å utpeke selskap som skal benyttes ved kommersiell utleie.

§4. RETT TIL BRUK – FELLES INFRASTRUKTUR

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameiet er tilsluttet infrastruktur som vei, vann- og avløp inn til byggene (heretter anlegget). Gaustatoppen Lodge AS eier anlegget ved konstituering, men eierskapet skal overdras Kvitåvatn Invest AS. Veirett til eiendommen samt rettigheter og plikter knyttet til drift og vedlikehold av anlegget fremkommer av avtale som tinglyses på eiendommen hvor anlegget ligger. Sameiet er forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av anlegget til eier. Eier skal fakturere ihht budsjett, dog slik at kostnaden avregnes ihht dokumentert regnskap pr årsskifte. De forholdsmessige andelene beregnes ut fra antall enheter som er tilsluttet anlegget. Eier kan etablere et veilag el hvor drift og vedlikeholde av anlegget organiseres.

§5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan fastsette husordensregler for sameiet

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøte.

Tilbygg/påbygg, oppsetting av utvendige markiser el og andre arbeider er ikke tillatt uten etter skriftlig samtykke fra årsmøte.

Bygging av peis må ikke igangsettes uten at prosjektering er utført, og det er dokumentet at tyngdebelastninger er innenfor byggets krav.

Solskjerming på innsidene av vinduer i fasade skal ha sort eller mørk farge.

Det er ikke tillatt å skru eller feste noe i pipeløpet pga lydgjennomslag.

§7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som verken knytter seg til den enkelte bruksenhet eller hvor en seksjon har eksklusiv bruksrett (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Kostnader for enheter under oppføring eller hvor oppføring ikke er påbegynt, regnes fra det tidspunkt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de enkelte enheter gis.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og områder hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett slik at det ikke oppstår skade eller ulempe

for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder svaleganger er sameiets ansvar. Hver seksjonseier plikter for egen regning å vedlikeholde områder som seksjonseieren har en eksklusiv bruksrett til, slik at området fremstår representativt og i god stand.

§9. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§10. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§11. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 3- 4 medlemmer, samt 1 varamedlem. Hvert bygg har rett til ett styremedlem.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter to styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§12. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport

- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§15. BIDRAG TIL LANGRENNSLØYPER OG STIER

Den enkelte sameier er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av langrennsløyper og stier iht. tinglyst forpliktelse på eiendommen/seksjonen.

§16. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Ved eierskifte er selger forpliktet til å melde fra om overdragelsen til foretningsfører. Eier er ansvarlig for fellesutgifter frem til eierskifte er registrert hos forretningsfører.

Landkreditt Eiendom AS Sarpsborg
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Att: Mathias Solheim Ørnes

Oslo, 18.11.2025

Deres ref: 328250016

Vår ref: 620-K-K304

**Eiendommens navn: Sameiet Gaustatoppen Lodge Iv
gnr 119 bnr 163snr 14 i TINN kommune**

Adresse: Skipsfjellvegen 244, 3660 RJUKAN

Org. nr.: 927885050

Selger: Svendsen, Rune

Forsikringsselskap: Storebrand Forsikring AS Polisenr: 1469458

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Kostnader:

Bidrag til drift av løypenett - årlig	kr	1 400,00
Felleskostnader - månedlig	kr	2 719,00

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 27 021,00
Andel gjeld:	kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaklinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaklinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,- inkl. mva.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Tonje Hovde
Mobil: 91143687
E-post: GaustatoppenlodgeIV@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Garasje: Se vedtektene.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

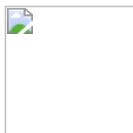
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 20.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI40260110 Pipe og ildsted

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 119 **Bruksnr.:** 163 **Seksjonsnr.:** 14

Adresse: Skipsfjellvegen 244, 3660 RJUKAN

Referanse: 328250016

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr. 119 bnr. 163 snr. 14, adresse Skipsfjellvegen 244 er kr.

16 706,75,-.

Faktura tilsendes 4 ganger pr. år. Beregningen er grunnlaget for BRA arealet på eiendommen, 140 m2.

Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: 35 08 26 00.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

VANNAVGIFT (m/mva):

Hytte vann etter grunnlag kr. 3477,60,-

Hytte vann fast abonnementsandel kr. 2172,35,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Hytte kloakk etter grunnlag kr. 5796,-

Hytte kloakk fast abonnementsandel kr. 2693,30,-

RENOVASJON (m/mva):

Hytterenovasjon kr. 2152,50,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

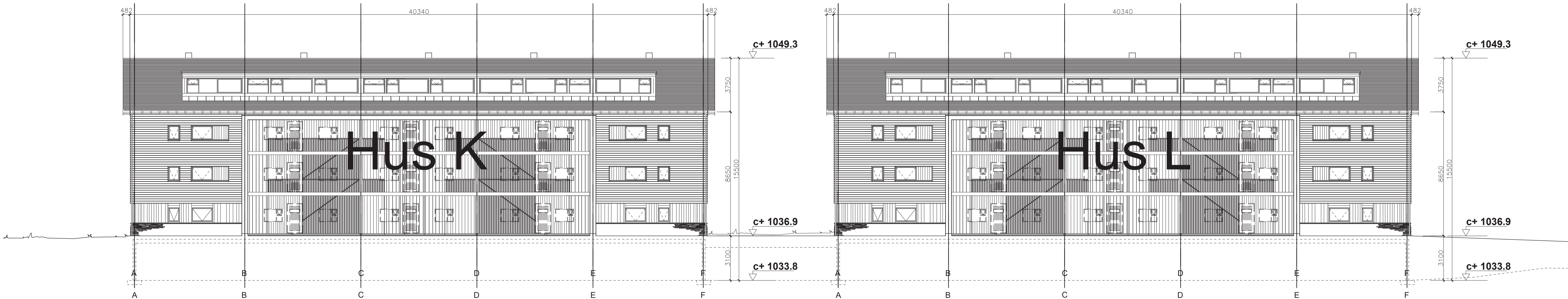
Tilsyn pipe/ ildsted kr. 106,-

Feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget

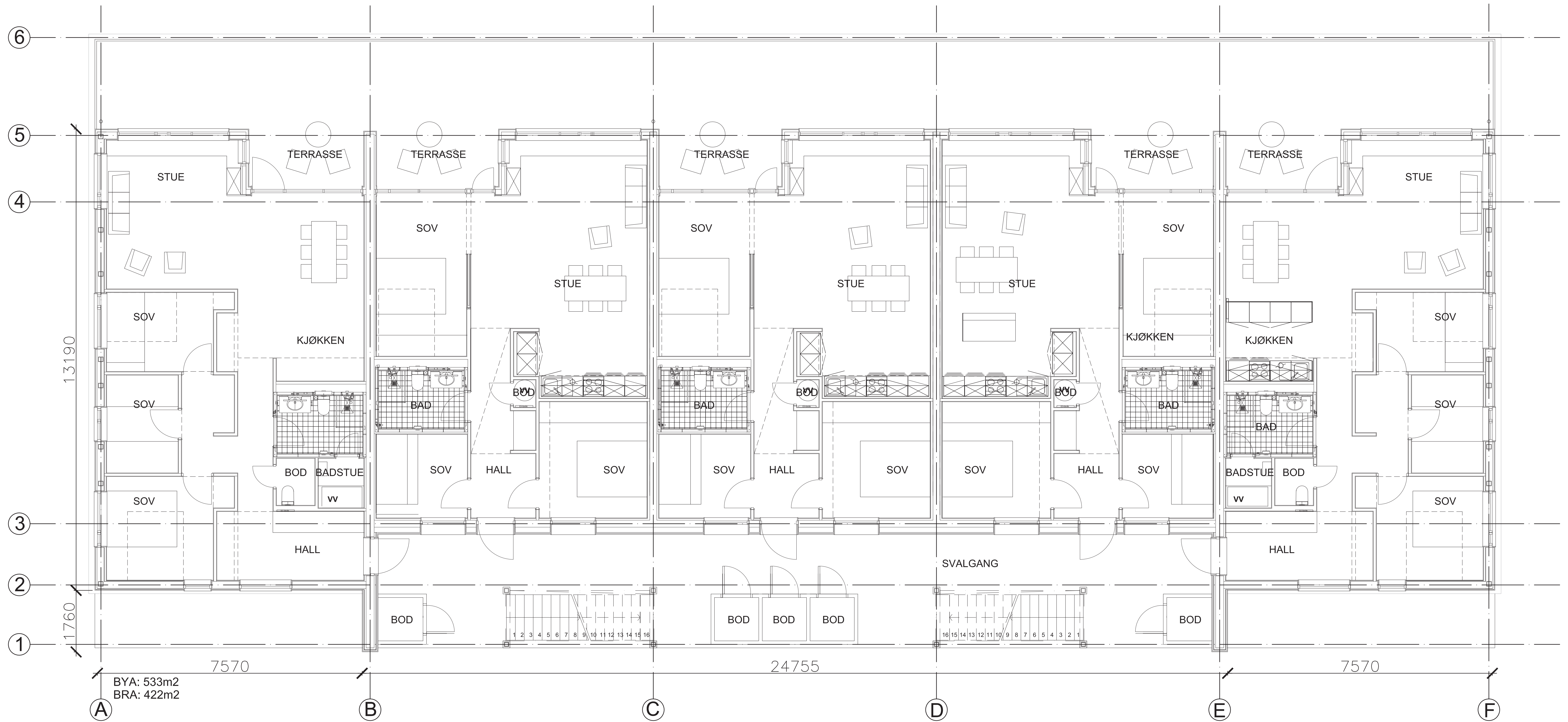


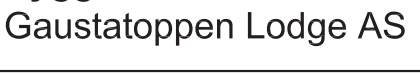
FASADE NORDØST
SKJEMATISK OPPRISS HUS K OG L



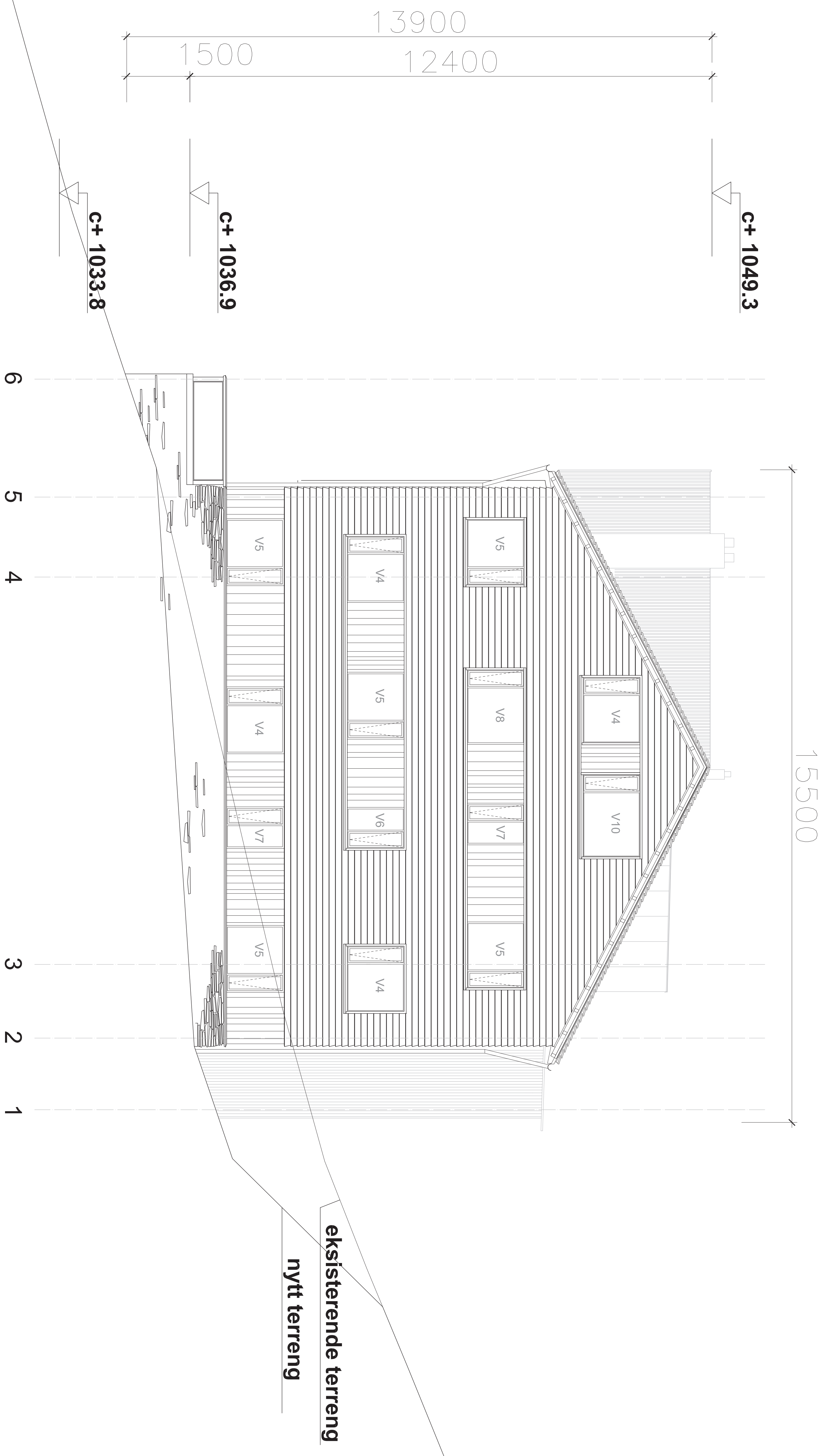
GAUSTATOPPEN LODGE						MERKNADER: TEGNING VISER SKJEMATISK OPPRISS AV HUS K OG L MED FERDIG TILBAKEFYLT TERRENG. FOR VOLUMSTUDIER VISES DET TIL 3D-Modell.
Bygg H, I, K og L						
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	01	01.02.16	SØKNAD	AAV	AKT	
	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT	
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG:	KTR:	
 OFFICE OF ARCHITECTURE Sammenstilt av: Gaustatoppen Lodge AS 14.12.15 www.nordic.no	Tnr: A38 ILLUSTRASJON		FASADE NORDØST SAMMENSTILT HUS K og L		1:150	
					SKALA	
					A1	
	NUMMMER	NAVN		FORMAT		

PLAN 1.ETG



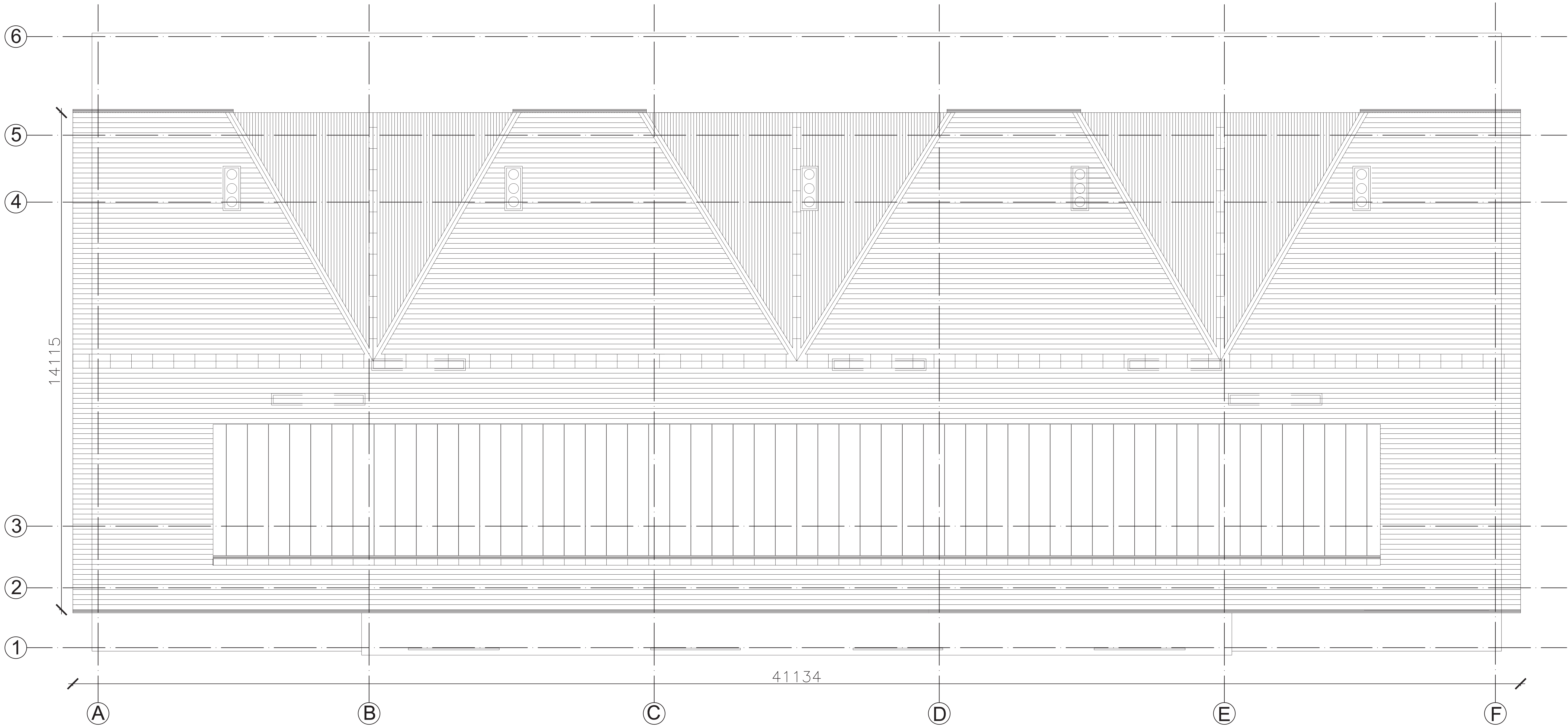
GAUSTATOPPEN LODGE							MERKNADER: -
Bygg H, I, K og L		02	23.01.16	SØKNAD	AAV	AKT	
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS		01	18.01.16	SØKNAD	AAV	AKT	
		00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT	
		REVISJON		DATO	BESKRIVELSE		
		Tnr: A01 ARBEIDSTEGNINGER		PLAN 1.ETG		1:50	

FASADE SØRØST



GAUSTATOPPEN LODGE						MERKNADER:	
Bygg K							
Bygherre: Gaustatoppen Lodge AS		01	04.01.16	NABOVARSEL	AAV		AKT
		00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV		AKT
		REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG.		KTR.
 OFFICE OF ARCHITECTURE Skreddersydd & Skutt Tegn. Høylandet 2200 Oslo T: 22 10 00 00 email: info@nordic.no		Tnr: A34-K		FASADE SØ			1.50
		ARBEIDSTEGNINGER					

TAKPLAN



GAUSTATOPPEN LODGE						MERKNADER: -
Bygg H, I, K og L	02	23.01.16	SØKNAD	AAV	AKT	
	01	18.01.16	SØKNAD	AAV	AKT	
	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT	
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG:	KTR:	
 OFFICE OF ARCHITECTURE Tlf: 22 95 00 00 www.aordic.no	Tnr: A05		PLAN TAK	1:50		
	ARBEIDSTEGNINGER					

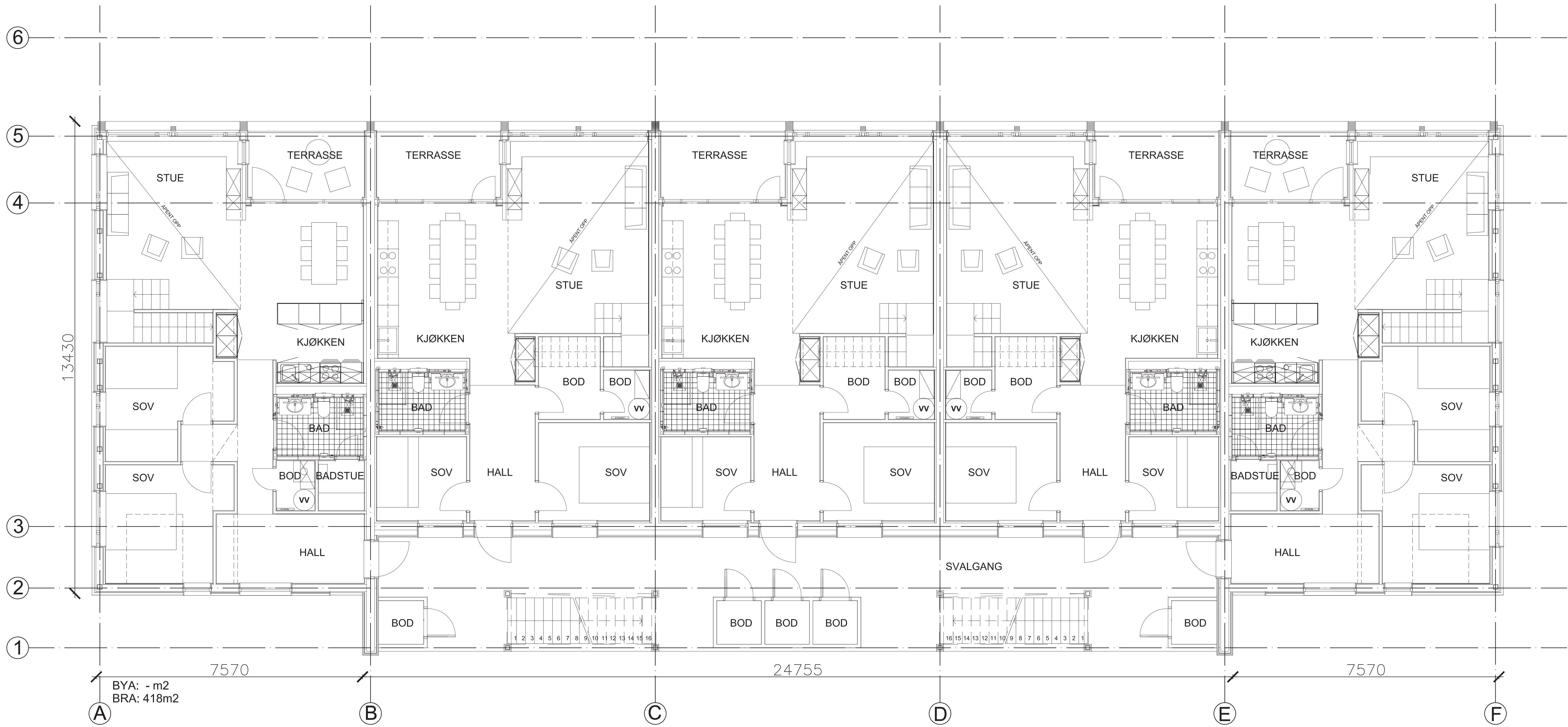
FASADE NORDVEST



GAUSTATOPPEN LODGE					
Bygg k	02	03.02.16	NABOINFO	AAV	AKT
	01	04.01.16	NABOVARSEL	AAV	AKT
	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT
	REVISION	DATO	BESKRIVELSE	TEG.	KTR.
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS					

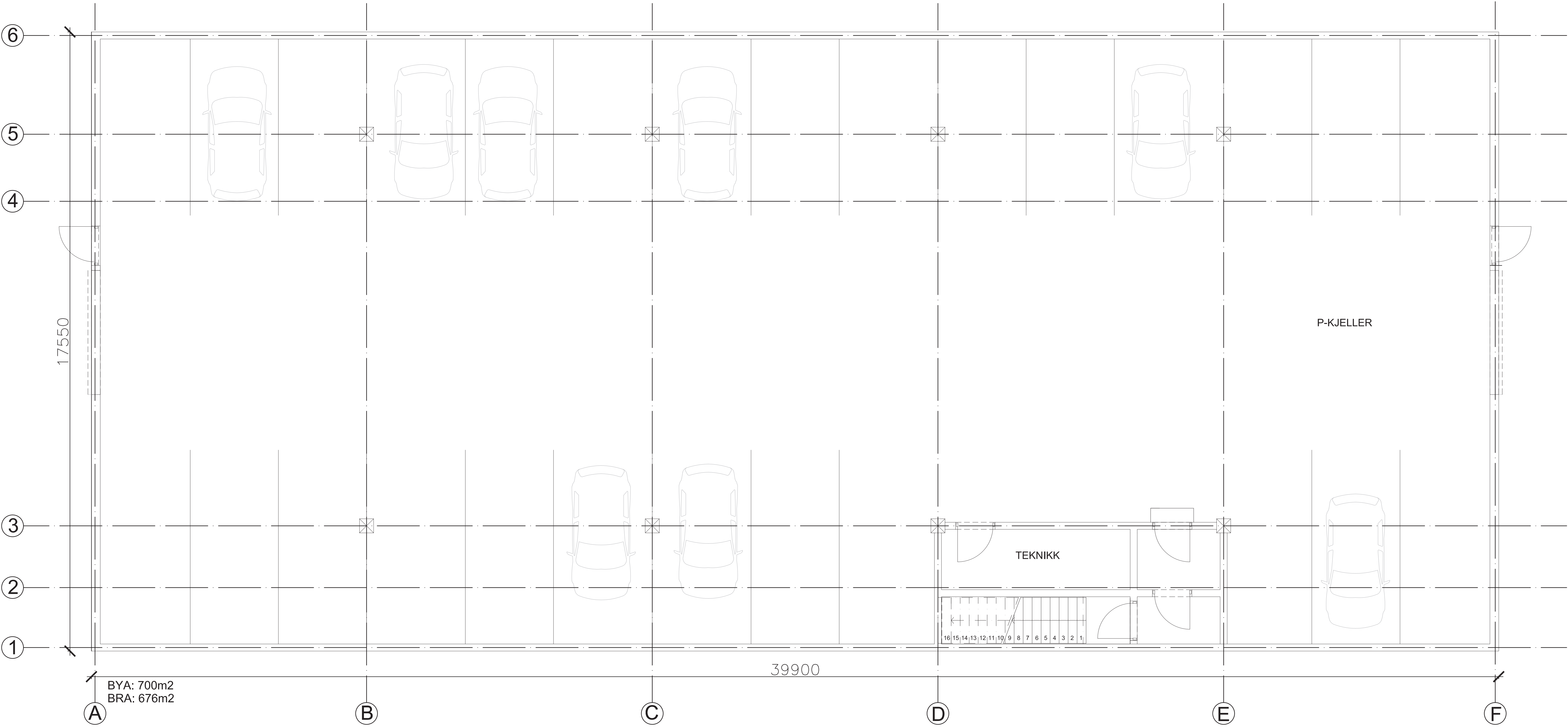
MERKNADER:

PLAN 3.ETG



GAUSTATOPPEN LODGE						MERKNADER:
Bygg H, I, K og L						
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	02	23.01.16	SØKNAD	AAV	AKT	
	01	18.01.16	SØKNAD	AAV	AKT	
	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT	
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG:	KTR:	
Office of Architecture GAUSTATOPPEN LODGE Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS		Tnr: A03 ARBEIDSTEGNINGER		PLAN 3.ETG		1:50

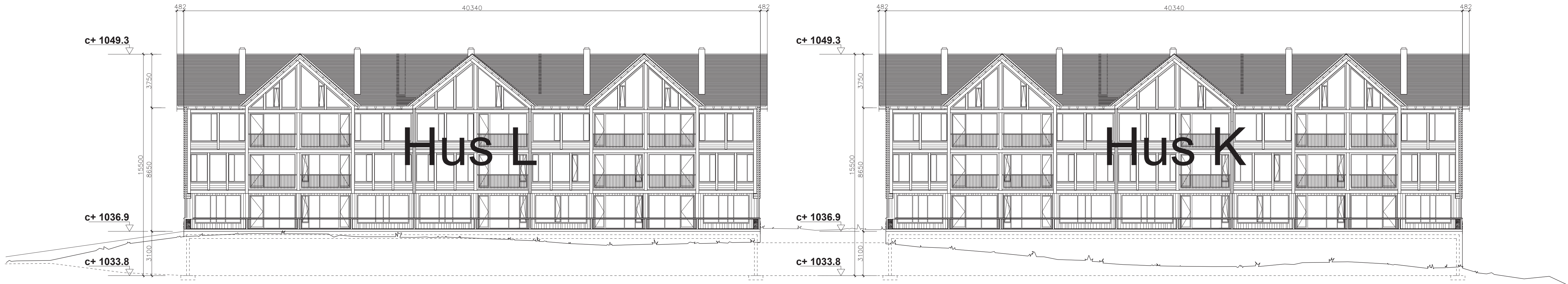
PLAN U.ETG/SOKKEL



BYA: 700m2
BRA: 676m2

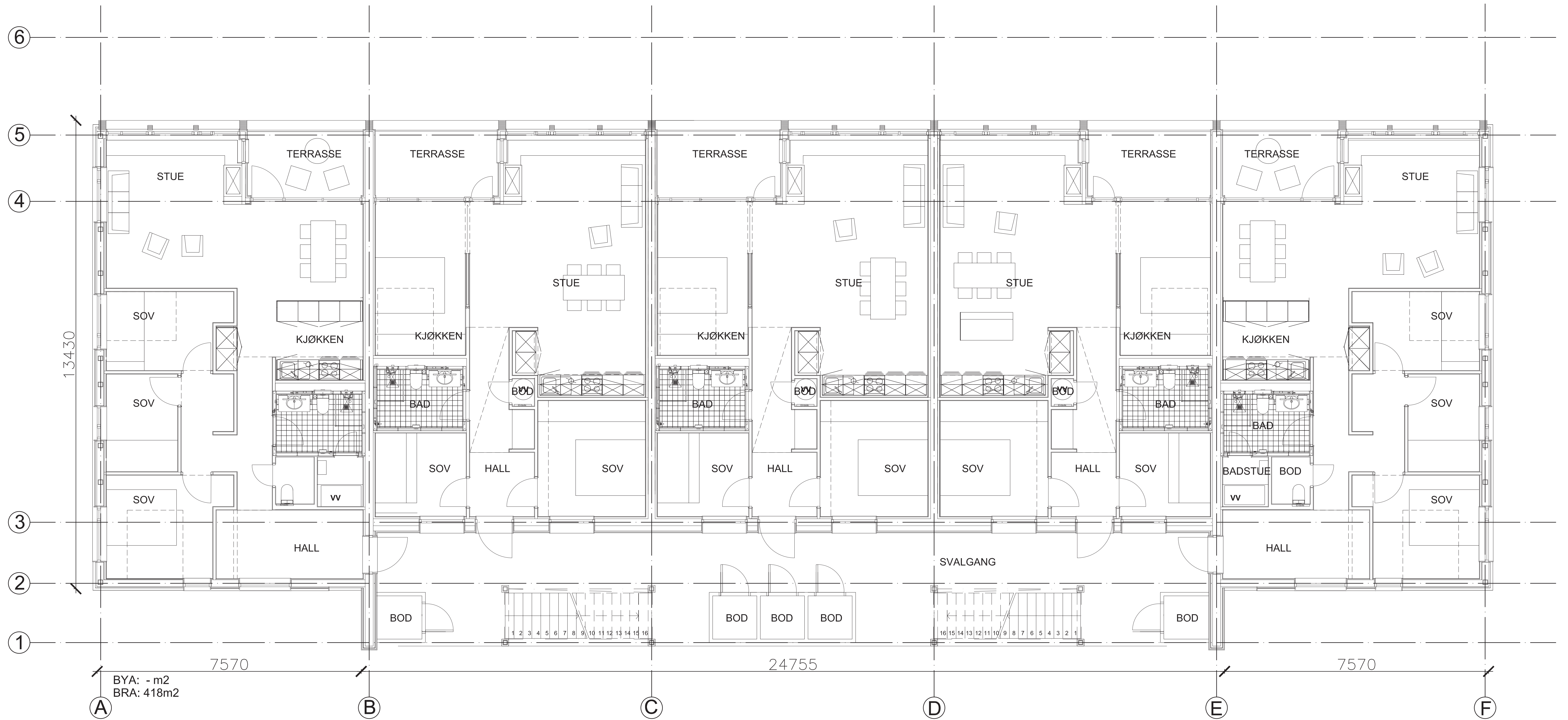
GAUSTATOPPEN LODGE						MERKNADER: TEGNING VISER TEORETISK U.ETG PR. BYGG. BYGG H/I OG K/L SKAL HA SAMMENHENGENDE U.ETG SOM VIST PÅ BEBYGGELSESPLAN
	Bygg H, I, K og L	02	23.01.16	SØKNAD	AAV	AKT
		01	18.01.16	SØKNAD	AAV	AKT
	Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT
Office of Architecture		REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG:	KTR:
	Tnr: A00 ARBEIDSTEGNINGER			PLAN U.ETG	1:50	

FASADE SØRVEST
SKJEMATISK OPPRISS HUS K OG L



GAUSTATOPPEN LODGE						MERKNADER: TEGNING VISER SKJEMATISK OPPRISS AV HUS K OG L MED FERDIG TILBAKEFYLT TERRENG. FOR VOLUMSTUDIER VISES DET TIL 3D-Modell.
Bygg H, I, K og L						
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	01	01.02.16	SØKNAD	AAV	AKT	
	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT	
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG:	KTR:	
	Tnr: A36 ILLUSTRASJON		FASADE SØRVEST SAMMENSTILT HUS K og L		1:150	
					SKALA	
	NUMMMER	NAVN			A1	
					FORMAT	

PLAN 2.ETG



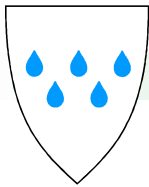
GAUSTATOPPEN LODGE						MERKNADER: -
Bygg H, I, K og L	02	23.01.16	SØKNAD	AAV	AKT	
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	01	18.01.16	SØKNAD	AAV	AKT	
	00	14.12.15	ETABLERTE TEGNING	AAV	AKT	
	REVISION	DATO	BESKRIVELSE	TEG.	KTR.	
 OFFICE OF ARCHITECTURE Selskabet er et dansk TØP-Medlemsvirksomhed. ©2015 Oslo Tlf: 22 15 15 00 www.nordicoffice.no	Tnr: ARBEIDSTEGNINGER	PLAN 2.ETG		1:50		



Fareområder

Ingen fareområder er registrert for eiendommen 119/163.





Administrativt vedtak byggesak - nr. 272/2022

Ferdigattest for Bygg K ved Skipsfjellvegen 231 - 245 - 119/163.

Ansvarlig søker: NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE AS
Tiltakshaver: GAUSTATOPPEN LODGE II AS

Søknad mottatt: 06.09.2022

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

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen - Rammetillatelse	20.06.2016	81/16
Delegert myndighet plansjefen - lgangsettingstillatelse	17.10.2019	177/2019
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
06.09.2022	NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE AS	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker/Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

Underskrift	
Rjukan, den 09.09.2022	
Eli Samuelsen fagleder, Planavdelingen	Svein Olav Hagen ingeniør

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

Kopi til:

GAUSTATOPPEN LODGE II AS

c/o Regnskap og Eiendom AS

0102 OSLO

Postboks 375 Sentrum

Servicetorg

Postboks 14

SWECO NORGE AS v/ Bjarne

Postboks 80 Skøyen

0212 OSLO

Nenseter

FAST ENGINEERING AS

Blekebakkvegen 3

3725 SKIEN

HEISPLAN AS

Vestre Bingsa industriveg 7

6019 ÅLESUND

FORENEDE MONTØRER

Postboks 533

3671 NOTODDEN

NOTODDEN AS

A TIL Å ENTREPRENØR AS

Svaddevegen 149

3660 RJUKAN

NOTODDEN

Tuvenbøygen 5

3676 NOTODDEN

RØRLEGGERFORRETNING AS

Brødrene Alseth A/S

Atråvegen 568

3656 ATRÅ

GK INNEKLIMA AS

Postboks 70 Bryn

0611 OSLO

TERJE NORDBØ

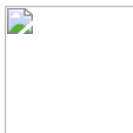
Lysthusvegen 27

3676 NOTODDEN

TERMOGRAFITEKNIKK AS

Lysthusvegen 27

3676 NOTODDEN



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 21.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 119 Bruksnr.: 163 Seksjonsnr.: 14

Adresse: Skipsfjellvegen 244, 3660 RJUKAN

Referanse: 328250016

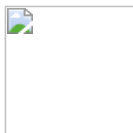
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 21.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 119 **Bruksnr.:** 163 **Seksjonsnr.:** 14

Adresse: Skipsfjellvegen 244, 3660 RJUKAN

Referanse: 328250016

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Faktura for perioden 01.10.25 - 31.12.25 kr. 4177,- forfaller 22.11.25.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE H35, H37 OG S2 GAUSTA-RJUKAN, TINN KOMMUNE.

Endring av reguleringsplan vedtatt i Samfunns- og miljøutvalget 11.03.2020

Ordlyden i reguleringsbestemmelsene er justert iht presiseringer gitt i saksframlegg av 11.03.2020.

Reguleringsbestemmelsene erstatter tidligere bestemmelser vedtatt i Tinn kommunestyre 09.11.2006

1. AVGRENSNING AV OMRÅDET

Avgrensning av området er vist på plankartet med plangrense.

2. REGULERINGSFORMÅL

Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Fritidsbebyggelse
- Næringsområde. Service/servering
- Boligbebyggelse
- Kombinerte formål
- Skianlegg
- Skiløypetrase

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområder i sjø og vassdrag

3. GENERELT

3.1 Intensjoner med planen

Pga. områdets nære beliggenhet til alpinløypene og til det sentrale området på Gaustablikk, er det i denne planen åpnet for en relativt tett utnyttelse av fritidsboliger og leiligheter bl.a. for å bidra til økt aktivitet i eksisterende og planlagt servicetilbud og alpinanlegg.

3.2 Samordning vei og bebyggelse

Pga. at det i noen områder er planlagt relativt høy utnyttelse og at terrenget er et bratt og ulendt, er det viktig at bebyggelse og veiløsning samordnes. Veiplassering som er vist på plankartet kan forskyves/endres dersom en ved dette kan oppnå bedre funksjonelle, estetiske og økonomiske løsninger for området. Det må dokumenteres at stigningsforholdene holder akseptabel standard.

Ved rammesøknad skal det foreligge *3D-modell (digital eller fysisk modell)*, terrengprofiler og fasader som viser hvordan bebyggelsen blir liggende i forhold til atkomstvei og i forhold til eksisterende og planlagt oppfylt/utsprengt terreng.

3.3 Samlet plan for delområder ved rammesøknad

For bebyggelse som utbygges samlet skal det ved rammesøknad foreligge situasjonsplan som viser veier, bilatkomst, parkering/garasje/biloppstilling, løyper og stier, lekeplasser, bygningers plassering, eventuelle støttemurer og oppfyllinger.

Ved rammesøknad skal det utarbeides samlet plan for hvert av delområdene 1A, 1B, 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C og 3D.

Dersom feltene H35 og H37 skal utbygges med frittliggende tomter som utbygges enkeltvis, må det utarbeides en situasjonsplan for hvert av områdene som viser tomtegrenser og plassering av bebyggelsen. Dersom ett, eller begge disse områdene, skal utbygges samlet, er det tilstrekkelig at det lages en samlet situasjonsplan med innhold slik som krevd ovenfor, for hhv. H35 og H37 som skal foreligge ved rammesøknad.

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

3.4 Samordning av bebyggelsens utforming og variasjon.

Innenfor de enkelte områdene skal det sørges for at bygningene har arkitektonisk slektskap, samtidig som det er variasjon i bebyggelsen. Variasjon i bebyggelsen kan oppnås ved variasjon i fasadene, eksempelvis med takforløp, tilbaketrekninger, oppløft, fasadeutforming og materialbruk. Byggene skal som hovedregel plasseres med møneretning langs høydekotene.

3.5 Behandling av ubebygde arealer.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandling av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng. Ved bygging av vei og ledningstraséer må anleggsarbeidet utføres på en slik måte at tilgrensende arealer ikke blir ødelagt.

4. BYGGEOMRÅDENE, GENERELT.

4.1 Parkering.

På områdene skal det fortrinnsvis etableres felles parkeringsplasser innenfor byggeområdet, enten i form av bakkeparkering eller 2- plans garasjeanlegg, eller i felles garasjeanlegg under bebyggelsen.

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr hele 45 m² (BRA) eller 2 parkeringsplasser pr boenhet. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad.

4.2 Utforming, farge og materialbruk.

Ved utformingen av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men bygningene skal utformes slik at de harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 12 og 40 grader. Innenfor samme delområde skal bebyggelsen ha samme, eller beslektet takform. Der hvor terrenget ligger til rette for det, kan dekker/underetasje benyttes som takterrasse for overliggende etasjer.

På fasadene skal det hovedsakelig benyttes trematerialer. Det skal benyttes mørke farger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, kan ikke godkjennes. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Som taktekkingsmateriale skal det fortrinnsvis benyttes tre, skifer og torv. Andre materialer som gir en matt og mørk fargevirkning kan også tillates.

Synlig del av sokkeletasje skal ikke ha større gjennomsnittlig høyde enn 2,5 meter.

4.3 Gjerder og utstyr.

De enkelte områder og tomter skal ikke gjerdes inn. For eventuelt vern mot beitefe kan et mindre areal på opptil 20 m² inntil bygningen gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset bygningenes arkitektur.

Det kan ikke settes opp flaggstenger og portaler.

4.4 Tilpasning til terreng.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng, bør løsning med underetasje benyttes framfor store inngrep og forandringer i terrenget, alternativt at bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

5. BYGGEOMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL FRITIDSBEBYGGELSE/UTLEIELEILIGHETER

5.1 Helhetlig utbygging – Utnyttelse av områdene 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E og BB1 Alpinlandsby

Overnevnte byggeområder inngår i et alpinlandsbykonsept som skal utvikles. Dette interne området er på ca 130 daa. Gjennomsnittlig maks BRA er 50 % for disse områdene til sammen.

5.2 Byggeområde 2A

Fordi området ligger inn mot en bratt åsside, kan det plasseres relativt store bygg for fritidsleiligheter i området. Maks 6 etasjer. Dvs. Gesimshøyde over sokkel/parkeringskjeller er maks 17 m på høyeste side. Dog skal den enkelte fasade/ bygningsvolum ikke fremstå med mer enn 3-4 etasjer. Evt. loftsetasje kan innredes. Parkering etableres i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene.

5.3 Byggeområde 2B.

Kombinert formål fritidsbebyggelse/utleieleiligheter/ servering

I området kan det plasseres leilighetsbygg i inntil 4 etasjer.

Maks gesimshøyde over sokkel/parkeringskjeller er 12,5 m. Evt. loftsetasje kan innredes.

I en mindre del av bebyggelsen som har kontakt med alpinområdet kan det etableres virksomhet for servering og næring.

Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene.

5.4 Byggeområde 2C.

I området kan det plasseres leilighetsbygg eller enkelthytter i maks 2 etasjer. Maks gesimshøyde over sokkel/ evt. parkeringskjeller er 6,3 m. Evt. loftsetasje kan innredes.

Parkering i garasjeanlegg under bygningene og/eller på terreng.

5.5 Byggeområde 3A, 3B, 3C og 3E.

I områdene kan det plasseres leilighetsbygg i maks 4 etasjer. I tillegg til leiligheter i 4 etasjer + loft kan det bygges parkeringskjeller i underetasje. Maks gesimshøyde over sokkeletasje/parkeringskjeller er 12,5 m. Evt. loftsetasje kan innredes.

Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene.

Eksisterende hytte på 3E skal ha adkomst/parkeringsplass ved adkomstvei forbi 3B.

5.6 Byggeområde 3D

I området kan det plasseres leilighetsbygg i maks 3 etasjer. I tillegg til leiligheter i 3 etasjer + loft kan det bygges parkeringskjeller i underetasje. Maks gesimshøyde over sokkeletasje/parkeringskjeller er 9,5 m. Evt. loftsetasje kan innredes.

Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene.

5.7 Byggeområde 4A

Tillatt bruksareal (BRA) pr tomt er 25 %. Området kan deles inn i inntil 4 tomter.

På hver av tomtene kan det plasseres enkelthytter i 1 etasje med underetasje der hvor terrenget gir mulighet for det.

Maks gesimshøyde er 3,3 m inn mot åssiden og 6,3 m på side med eventuell underetasje, målt fra ferdig planert terreng. Maks 6,0 m mønehøyde over sokkeletasje. Evt. loftsetasje kan innredes.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med hytta. Deler av bebyggelsen kan ha flatt tak. Parkering anlegges ved hyttene.

5.8 Byggeområdene H35 OG H37.

I områdene kan det plasseres frittliggende hytter i grupper eller leilighetsbygg. Bygningene kan oppføres i 1 etasje med underetasje der hvor terrenget gir mulighet for det. Maks gesimshøyde er 3,0 m på laveste side og 6,0 m på høyeste side, målt fra ferdig planert terreng. Maks mønehøyde på høyeste side er 9,0 m målt fra ferdig planert terreng. Evt. loftsetasje kan innredes. BRA er 30%.

I enkelte områder i H35 hvor det er spesielt, bratt, kan det bygges leilighetsbygg i 3 etasjer på høyeste fasadeside. (Dvs. en etasje med to underetasjer.) Mønehøyde må i slike tilfeller vurderes spesielt. Begrepet "spesielt bratt" vurderes som arealer med helning større enn 1:3, dvs terreng som er brattere enn 33%. BRA er fortsatt 30%.

6. BYGGEOMRÅDE BB1 FOR SERVERINGSVIRKSOMHET

I området kan det plasseres en bygning i maks to etasjer som skal benyttes til servering – og servicevirksomhet. Maks gesimshøyde er 6,3 m målt fra planert terreng. Bygningen kan ha flatt tak.

7. BYGGEOMRÅDE FOR KOMBINERT FORMÅL OVERNATTINGSBEDRIFT MED NØDVENDIGE FACILITETER/ SERVICE/ BEVERTNING.

I områdene kan plasseres bygninger som rommer næringsvirksomhet som service- og overnattingsbedrift med nødvendige fasiliteter.

7.1 Byggeområde 1A.

I området kan plasseres bygninger på 2- 4 etasjer. I tillegg til leiligheter i inntil 4 etasjer + loft kan det bygges parkeringskjeller i underetasje. Maks gesimshøyde over sokkeletasje/parkeringskjeller er 12,5 m på høyeste side. Evt. loftsetasje kan innredes. Parkering i hovedsak i garasjeanlegg under bygningene. BRA er 75%

7.2 Byggeområde 1B.

Bebyggelsen skal ha varierende etasjehøyder mellom 2 og 3 etasjer + underetasje. Maks gesimshøyde er 11 m, målt fra topp sokkeletasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak. Evt. loftsetasje kan innredes. BRA er 75%. I den del av etasjen som ligger på bakkeplan og som vender mot veien skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet.

7.3 Byggeområde 5.

Dersom det ikke lenger er behov for eksisterende leiligheter og boliger for ansatte, kan området benyttes til næringsvirksomhet som service- og overnattingsbedrift med nødvendige fasiliteter.

Bygninger kan oppføres i 1 etasje med underetasje der hvor terrenget gir mulighet for det. Maks gesimshøyde er 3,3 m inn mot åssiden og 6,3 m på side med underetasje, målt fra ferdig planert terreng. Maks mønehøyde over sokkeletasje er 6,3 m på høyeste side. Evt. loftsetasje kan innredes. BRA er 40%.

8. BYGGEOMRÅDE 6, EKSIST. BOLIGER.

I området kan det bygges boliger i én etasje med underetasje der hvor terrenget gir mulighet for det. Maks gesimshøyde er 3,3 m inn mot åssiden og 6,3 m på side med eventuelt underetasje, målt fra ferdig planert terreng. Maks mønehøyde er 6,3 m over sokkeletasje på høyeste side. Evt. loftsetasje kan innredes. BRA er 30%. Det skal avsettes plass til minst to biloppstillingsplasser pr. bolig.

9. FRILUFTSAREAL- SKILØYPE

I friluftsarealene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder og gjøres mindre terrenginngrep for å bedre framkommelighet for skiløpere ut til tiliggende alpinområder. Innenfor friluftsområdet er det tillatt å etablere felles attraksjoner for allmennheten som grillplass, akebakker, nærlekeplass, solgrop og liknende.

Terrenget langs skiløypene må, på de steder det er nødvendig, bearbeides slik at løypene kan prepareres av tråkkemaskin. Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av traseene under opparbeidelse og tilpassing av terrenget som går inn i friluftsområdet.

I området som grenser til Kvitåvatn kan det gjøres tiltak som tilrettelegger for friluftaktiviteter. (Etablering av mindre brygge for utsetting av kano, fiskeplass for funksjonshemmede og lignende.)

Langs Kvitåvatn skal det være tilrettelagt for skiløype og ferdsel for allmennheten, med en byggegrense mot Kvitåvatn på minimum 30 meter. Eksisterende skiløype gjennom dette området kan forskyves, men må sikres en god funksjon og prioriteres i forhold til andre tiltak i området. I denne sonen kan det etableres mindre tiltak som tilrettelegger for fritidsaktiviteter. (Etablering av mindre brygge for bruk av båt/kano, fiskeplass for funksjonshemmede, mindre enkeltstående bygg som naust, badstu og lignende.) Tiltakene må ikke være av en slik karakter at sonen langs Kvitåvatn "privatiseres" og de kan ikke være til hinder for allmenhetens ferdsel langs vannet.

10. GRØNNE STRUKTURER

Innenfor planområdet skal det opparbeides areal til stier, opphold og rekreasjon. Innenfor delområdene 1A, 1B, 2A, 2B, 3A og 3B skal det avsettes areal til lekeområde. I tillegg skal delområdene knyttes sammen med lokale stier. Detaljer skal fremgå ved søknad om rammetillatelse.

11. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL

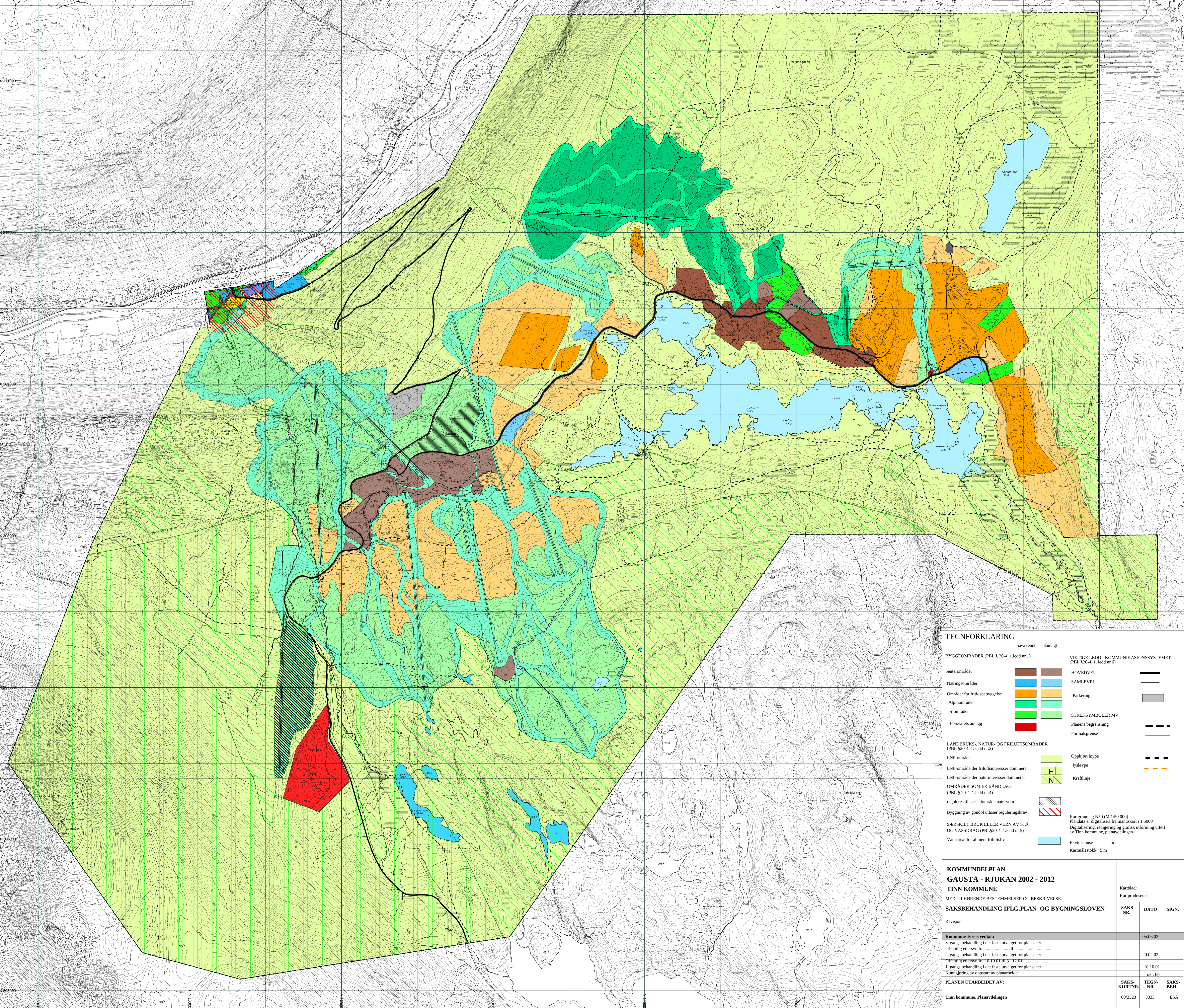
Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard.

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

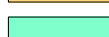
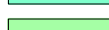
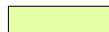
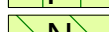
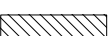
Det skal monteres tilstrekkelig antall brannhydranter.

12. ADKOMSTER

Adkomstpiler er veiledende plassert. Justeringer skal begrunnes.



TEGNFORKLARING

	nåværende	planlagt	
BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4, 1.ledd nr.1)			VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL §20-4, 1. ledd nr 6)
Senterområder			HOVEDVEI 
Næringsområder			SAMLEVEI 
Områder for friluftsbbyggelse			Parkering 
Alpinområder			STREKSYMBOLER MV.
Fritområder			
Forsvarets anlegg			
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL §20-4, 1. ledd nr.2)			Planens begrensning 
LNF-område			Formålsgrense 
LNF-område der friluftssinteresser dominerer			Oppkjørt løype 
LNF-område der naturinteresser dominerer			lysløype 
OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT (PBL § 20-4, 1.ledd nr.4)			Kraftlinje 
reguleres til spesialområde naturvern			
Bygging av gondol utløser reguleringskrav			
SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SØJ OG VASSDRAG (PBL§20-4, 1.ledd nr 5)			Kartgrunnlag N50 (M 1:50 000) Plandata er digitalisert fra manuskart i 1:5000 Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av Tinn kommune, planavdelingen
Vannareal for allment friluftsliv			Ekvidistanse m
			Kartmålestokk 5 m

KOMMUNDELPLAN GAUSTA - RJUKAN 2002 - 2012 TINN KOMMUNE				Kartblad:	
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER OG BESKRIVELSE				Kartprodusent:	
SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				SAKS-NR.	DATO
Revisjon				SIGN.	
Kommunestyrets vedtak:					05.06.02
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker					
Offentlig ettersyn fra					
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker					20.02.02
Offentlig ettersyn fra 10.10.01 til 31.12.01					
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker					10.10.01
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet					okt. 00
PLANEN UTARBEIDET AV:				SAKS-KORTNR.	TEGN-NR.
Tinn kommune, Planavdelingen				00/3523	3333
					SAKS-BEH.
					ESA



Tinn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	119	163	0	14	Skipsfjellvegen 244, 3660 RJUKAN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Park/turvei - Nåværende	Kommunedelplan - Gausta-Rjukan (5.6.2002)	2778.9m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4026 3120	H35, H37 og S2 (9.11.2006)	Fritidsbebyggelse	2777.84m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
3401	Slalomanlegg Kvitåvatn (7.9.1982)
3622	Alpinanlegg ved Gaustablikk Høyfjellshotell (7.8.1997)

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID	Plannavn
Ja	
4026 3622	Alpinanlegg ved Gaustablikk høyfjellshotell (7.8.1997)

REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Nei

PLANFORSLAG

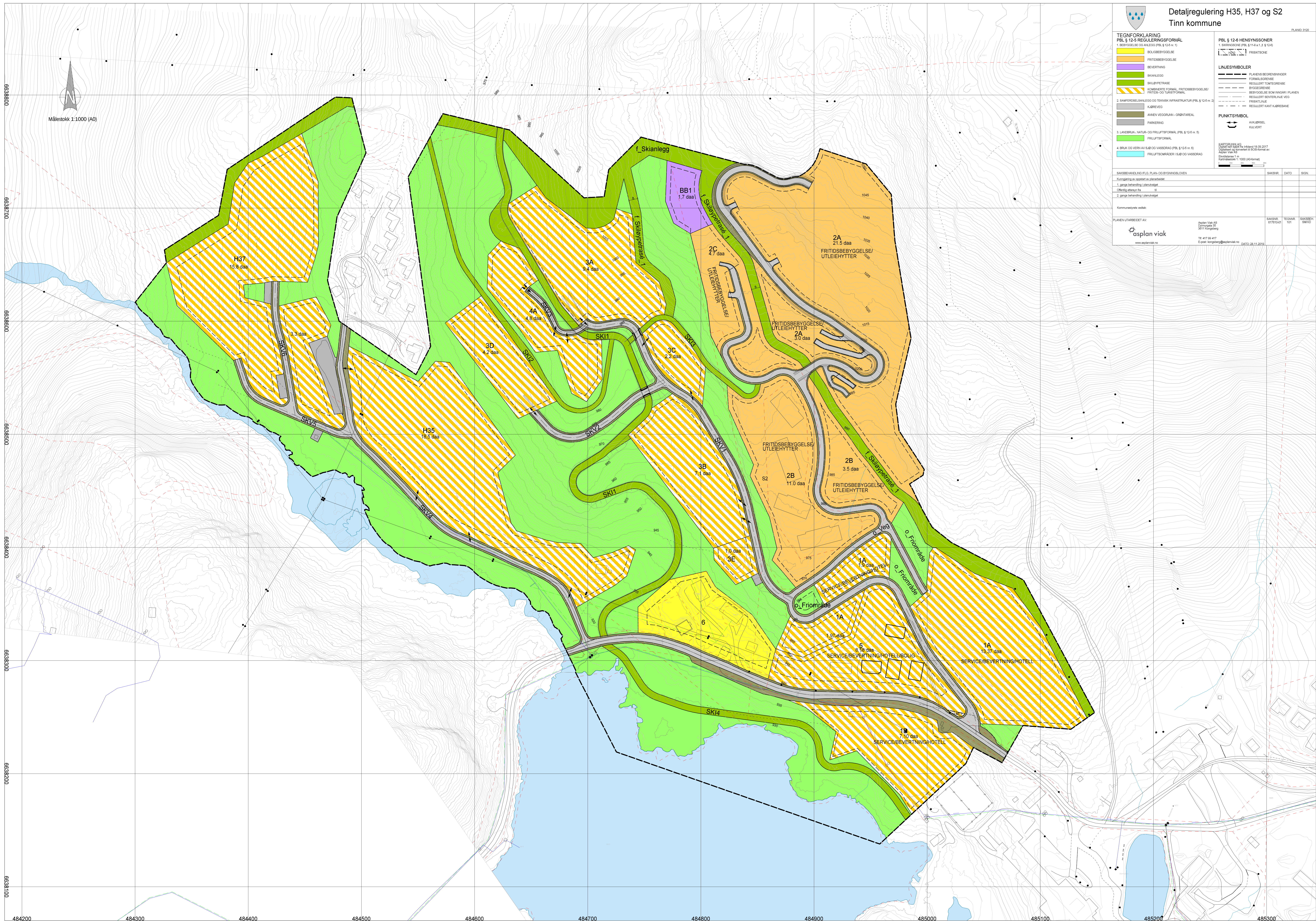
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

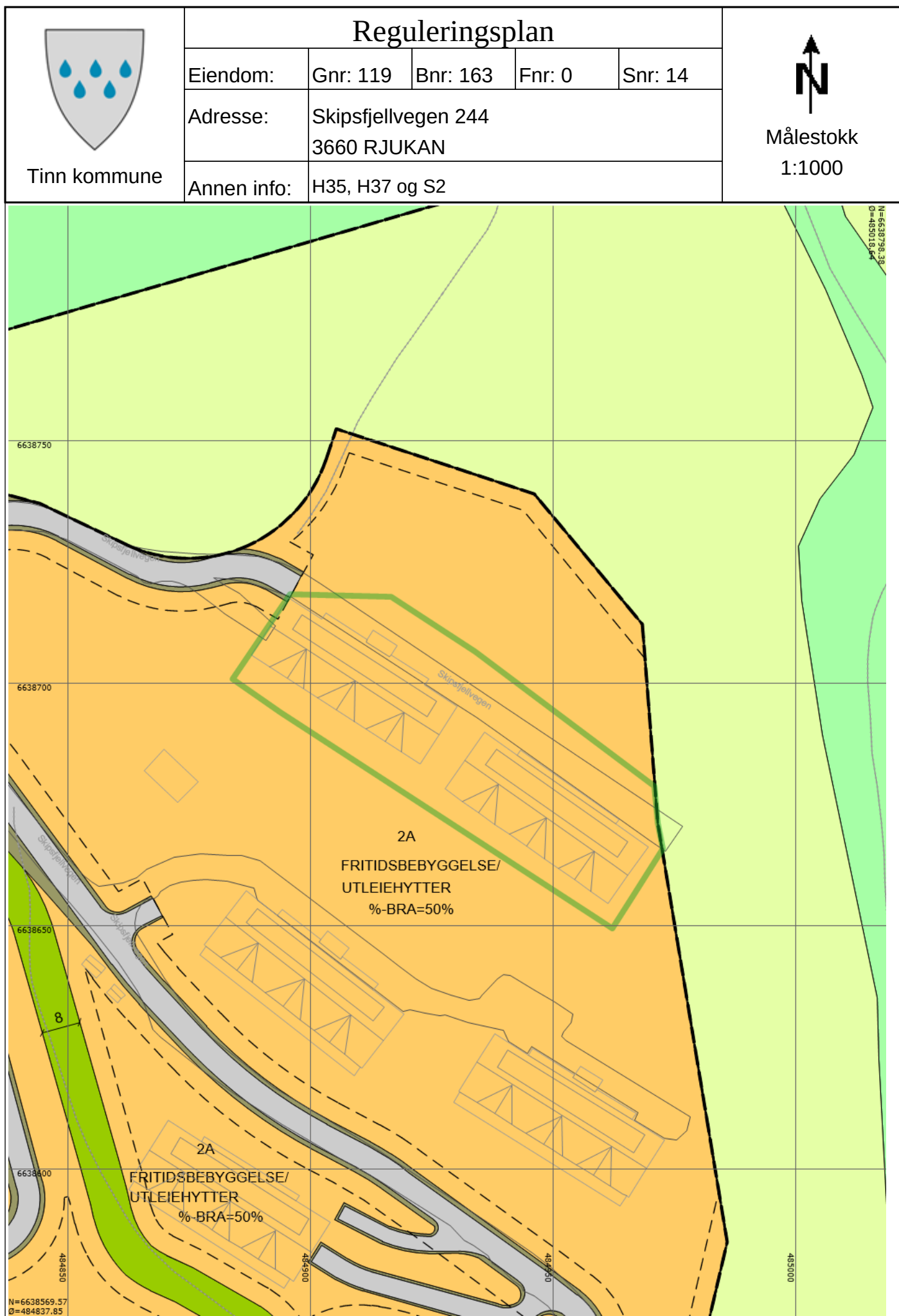
PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

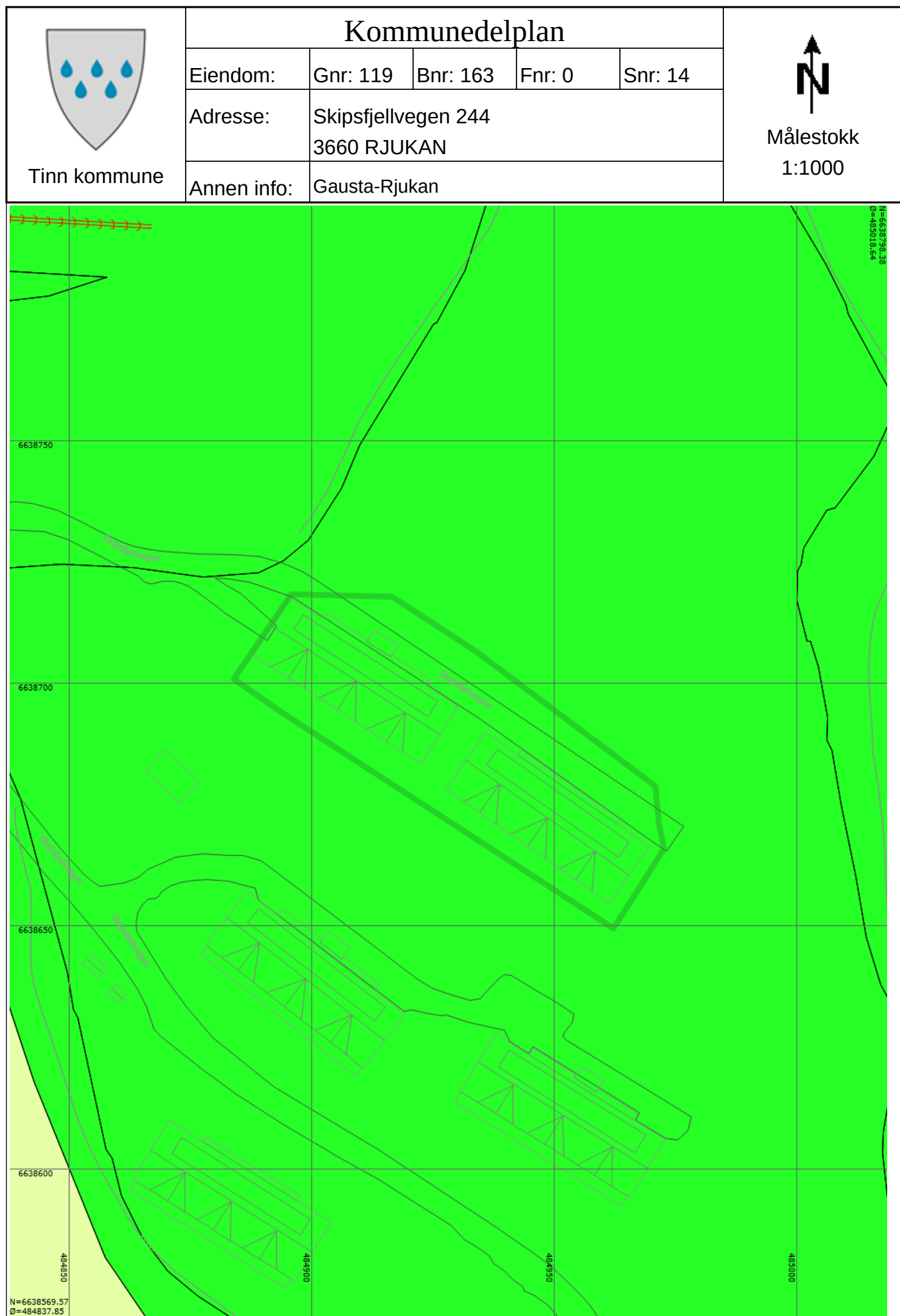
Det tas forbehold om feil og mangler.





Tegnforklaring

	RpOmråde		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Bygning		Traktorveg
	Veg		RpGrense		Byggegrense
	Måle- og avstandslinje		Landbruksområde		Skiløype
	Fritidsbebyggelse		Skianlegg		Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal		Privatveg gatenavn_		



Tegnforklaring

	KpOmråde		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning
	Bygning		Traktorveg		Veg
	Skitrekk - Nåværende		Grense for arealformål		Park/turveg - Nåværende
	Skiløype - Nåværende		LNF-område generelt - Nåværende		Privatveg gatenavn_

Kommunedelplan Gausta - Rjukan

Bestemmelser og retningslinjer.

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

1. Byggeområder (§20-4 nr 1)

Bestemmelser

1.1 Plankrav

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

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

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

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

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

Retningslinjer

Planen skal redegjøre for

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

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

- Arkitektur

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

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

- Fjernvirkning

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

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

- Registreringskart

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

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

- Terreng

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

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

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

Vannressurslovens § 11.

- Energi

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

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

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

- Gjeldende planer

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

1.2 Krav om rekkefølge

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

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

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

Etappe 1:

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

Etappe 2:

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

Etappe 3:

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

1.3. Krav til byggeområdene

1.3.1 Senterområder

Bestemmelser

Utnytting:

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

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

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

Retningslinjer

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

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

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m² BRA.

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

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

Senterområde S4

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

Bestemmelser S4:

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

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

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

Terrenginngrep skal i tillegg dokumenteres ved snittegninger.

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

Volumene kan bygges sammen der terrengforholdene er egnet.

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

Takvinkel skal være mellom 27° og 34°.

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

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

Retningslinjer S4:

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

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

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

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

1.3.2 Næringsområder

Bestemmelser

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

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

Retningslinjer

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m² BRA.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

1.3.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelser

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

For område H2 er maksimal TU=7%.

For område H3 er maksimal TU=5%.

For område H9 er maksimal TU=5%.

For område D3 er maksimal TU=7%.

For område D11 er maksimal TU=7%.

I områdene kan det tillates fritidsboliger med tilhørende anlegg.

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.4 Alpinområder (unntatt fra plankrav)

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

Fotomontasjer eller illustrasjoner som viser tiltakets fjernvirkning

Registeringskart som viser terreng og vegetasjon.

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.5 Friområder, Park/turveg

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

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

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

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

Bestemmelser

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

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

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

Retningslinjer

Flatehogst bør ikke forekomme.

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

3. Båndlagte områder (§20-4 nr 4)

Område A1 båndlegges for regulering til spesialområde naturvern.

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

Bestemmelser

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

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

Bestemmelser

Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan

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

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

Retningslinjer

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

6. Dispensasjoner

Retningslinjer

Kommunen vil ha en restriktiv holdning til dispensasjoner.

7. Kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

7.1 Gjeldende regulerings og bebyggelsesplaner

Vedtatte bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt på plankartet.

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 119, Bruksnr 163, Seksjonsnr 14	Kommune:	4026 Tinn
Adresse:		Grunnkrets:	316 Svineroi
Veiadresse:	Skipsfjellvegen 244, gatenr 3185	Valgkrets:	6 Rjukan
(fra bruksenhet)	3660 Rjukan	Kirkesogn:	5140401 Rjukan
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	05.07.2021	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	131/4 435
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 778,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/119/163	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4026/119/163/0/1	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/2	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/3	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/4	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/5	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/6	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/7	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/8	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/9	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/10	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/11	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/12	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/13	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/14	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/15	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/16	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/17	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/18	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/19	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/20	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/21	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/22	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/23	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/24	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/25	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/26	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/27	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/28	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/29	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/30	0,0
			Mottaker	4026/119/163/0/31	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.06.2021	Etablert/Endret	4026/119/163	0,0
	Matrikkelført:	03.06.2021	Etablert/Endret	4026/119/163/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/18	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/19	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/20	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/21	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/22	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/23	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/24	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/25	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/26	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/27	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/28	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/29	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/30	0,0
			Etablert/Endret	4026/119/163/0/31	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skipfjellvegen 244	Fritidsbolig	140,2	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	709,0	Rammetillatelse:	20.06.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	17.10.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	2 262,0	Ferdigattest:	08.09.2022
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	2 262,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	15
Bygningsnr:	300570378			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				676,0	676,0			700,0	700,0
H01				429,0	429,0			479,0	479,0
H02				423,0	423,0			474,0	474,0
H03				422,0	422,0			473,0	473,0
H04				312,0	312,0			356,0	356,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

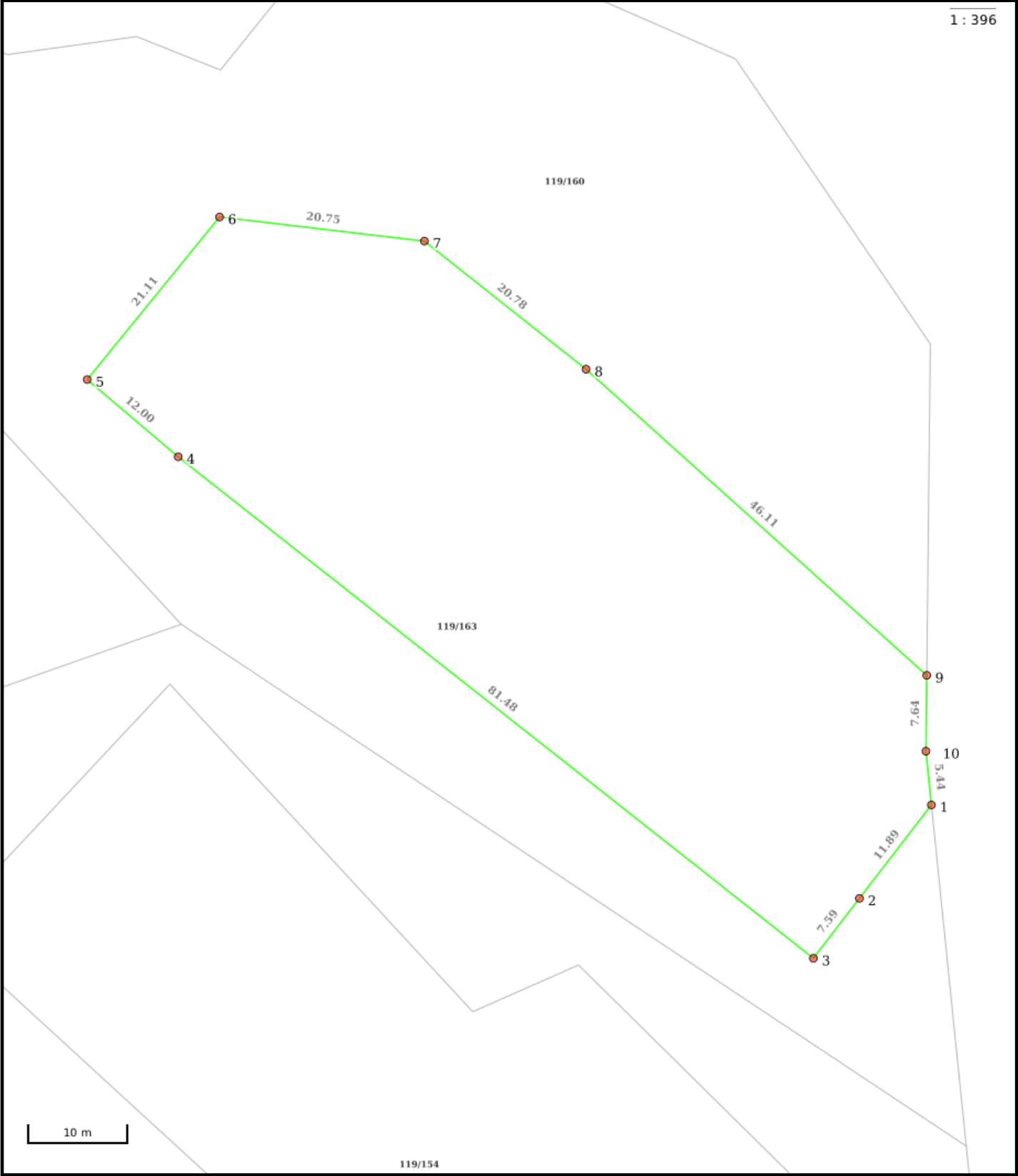
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 2 778,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 665,96	484 972,50	11,89m	Beregnet	2		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 655,93	484 966,13	7,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 638 649,51	484 962,06	81,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 638 694,00	484 893,81	12,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 638 700,92	484 883,99	21,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 638 718,43	484 895,77	20,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 638 717,88	484 916,52	20,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 638 706,50	484 933,90	46,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 638 678,91	484 970,85	7,64m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 638 671,30	484 971,46	5,44m	Tatt fra plan	0		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.