

Tilstandsrapport

Enebolig

Sam Eydes gate 225
3660 RJUKAN
Gnr./Bnr.: 123/67
Tinn kommune

Rapportdato: 02.06.2026
Befaringsdato: 27.05.2026
Referansenummer: 15082439

Areal

Enebolig
Bruksareal: 374 m² (BRA-i: 374 m²)
Garasje
Bruksareal: 42 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 416 m² (BRA-i: 374 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Bent Gunnerud
92824940

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.05.2026
Referansenummer	15082439
Meglerforetakets oppdragsnummer	328-26-0041
Hjemmelshaver/selger	Anne Lise Morken Luraas
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Anne Lise Morken Luraas (tilstede ved oppstart)
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	02.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Sam Eydes gate 225
Postnummer/sted	3660 RJUKAN
Kommune	4026 - Tinn
Gnr./Bnr.:	123/67
Tomt	Eiet tomt: 582 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Omkring 1914		
Garasje	Ukjent		

Tomtebeskrivelse
Frittliggende enebolig beliggende i Rjukan i Tinn kommune. Lett skrånende tomt rundt boligen opparbeidet med blant annet gruset gårdsplass, plattinger og diverse beplantning. Skrånende tomt mot nord.

Byggemåte
Boligen er oppført med grunnmur av mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med hvalmtaksform med kinavipp av trekonstruksjon tekket med takplater av metall. Ytterdører med glassfelt. Vinduer med karmer/rammer av tre med ett- og to-lags glass. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. To luft-til-luft varmepumper.

Boligen inneholder
Enebolig over fire etasjer:
Kjeller med vaskekjeller og kjellerrom.
1.etasje med entre, soverom med kjøkkenkrok, toalettrom og tre næringslokaler. Nordvendt platting på ca. 31 m2 ved inngangsparti i gårdsplass.
2.etasje med gang, entre, to soverom, bod, bad, stue og kjøkken.
Loft med gang, hobbyrom og tre loftsrom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskekjeller		Helhetsvurdering	11	Kr 10 000 - 50 000
Kjøkken		Overflate gulv	11	
		Vannrør	11	
		Ventilasjon	11	
		Innredning	11	
Toalettrom		Vannrør	12	
		Ventilasjon	12	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Varmepumper	12	
Andre rom		Overflate vegg	13	
		Overflate gulv	13	
		Innerdører	13	
		Ventilasjon	13	
		Annet	13	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	13	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	14	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	14	
Innvendige trapper		Tilstand	15	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1.etasje	15	
		2.etasje	15	
		Loft	15	
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	16	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
		Ytterdører og omramming	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	18	
		Konstruksjon og fundamenter	18	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	19	Kr over 300 000
Andre byggverk		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, 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)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	90			90	
	Vaskekjeller og kjellerrom.				
1.etasje	108			108	47
	Entre, soverom, toalettrom og tre næringslokaler.				Platting inngangsparti 31 m2. Platting i hage 16 m2.
2.etasje	107			107	
	Gang, entre, to soverom, bod, bad, stue og kjøkken.				
Loft	69			69	
	Gang, hobbyrom og tre loftsrom.				
SUM	374			374	47
	Total bruksareal: 374 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		42		42	
SUM		42		42	
	Total bruksareal: 42 m²				

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 101 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 69 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 32 m2.

Kjeller har et totalt gulvareal (GUA) på 94 m2, men grunnet lav takhøyde under trapp er kun 90 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

Det gjøres oppmerksom på at deler av arealene ved trapp i 2.etasje og loft ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene mangler permanent gangbart gulv. Åpning i midten av trappekonstruksjon.

Arealet på loft i garasje måles til 25 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

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

Rom for varig opphold:
Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
I 1.etasje er takhøyden målt til 2,77 meter i stort næringslokale.
I 2.etasje er takhøyden målt til 2,76 meter i stue og 2,39 meter på bad.

Til informasjon er takhøyden i kjeller målt på tilfeldige steder til 2,02 meter og 1,92 meter. Takhøyden på loft er målt fra 0 meter til 4,76 meter (skråtak).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 24.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår, datert år 1914.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Det foreligger ingen ferdigattest på eiendommen i kommunens arkiv.
Situasjonsplan	Oversiktskart med eiendomsgrenser foreligger.
Energiattest	Ikke relevant.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Eier opplyser at det er utført følgende arbeider på boligen de siste fem årene som egeninnsats med bistand av familimedlemer som er håndverkere (det foreligger derfor ingen dokumentasjon på arbeidet).
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider i 2020.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra ukjent årstall. Selger opplyser at det er oppgradert med ny innredning, ventilasjon og våtromsplater i dusjsonen i 2019. Gulv med belegg. Vegger med våtromsplater og malte flater. Himling med malte takplater. Vegghengt servantskap med skuffer. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil og overly: med stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med forheng. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2018. Årstall er basert på datomerking på avløpsrør fra servant. Sluk fra ukjent årstall.

TG 3 Helhetsvurdering

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

Overflater har stedvise slitasje, skjolder og skader. Konsekvens er at tiltak er nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Gulvbelegg har stedvis redusert vedheft til underlaget. Konsekvens er at forholdet er et resultat av underliggende årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene.

Gulvbelegget har synlige sprekker og utettheter. Det vurderes derfor at det vanntette sjiktet ikke lenger oppfyller sin tiltenkte funksjon. Konsekvens er at bakenforliggende skader ikke kan utelukkes.

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

Sluket er delvis isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet fører til oppdemming av vann ved en eventuell lekkasje.

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

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,7 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg.

Det ble gjennomført et overflatesøk med fuktindikator på gulv i dusjsonen, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som renovering på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Helhetsvurdering - Sluk i dusjsonen

Våtrom - Vaskekjeller

Vaskekjeller fra byggeår. Gulv av betong. Vegger av betong og panel. Himling med malt flate. Gulvstående dobbel utslagsvask med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Lufteventil plassert i vegg. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra ukjent årstall.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflater bærer preg av aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Vaskekjelleren har ikke fullverdig vanntett sjikt på gulv- og veggflater, noe som ikke oppfyller dagens forventing til et våtrom. Selv om tilsvarende løsninger er vanlig i eldre bygninger, gir dette begrenset beskyttelse mot fukt. Konsekvens er risiko for skader, for eksempel ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Sluk og vann- og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse oppgradering for å tilfredsstille kravene for våtrom og lekkasjesikkerhet. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at rommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet for å tilfredsstille kravene for lekkasjesikkerhet. Sjablongmessig prisanslag Kr 10 000 - 50 000

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Plass til frittstående kjøleskap. Nisje til frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator under overskap. Vannrør av rør-i-rør og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra ukjent årstall. Gulvflater belagt med laminat. Vegger med malte flater. Himling med malt panel.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator	
TG 2	Overflate gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Konsekvens kan være at laminat mangler avstand og er lagt for tett inn til vegger/listverk uten mulighet for bevegelser. Knirk i gulv kan endre seg etter luftfuktighet i boligen. Ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer kan iverksettes ved behov. Manglende gulvlister ved pipe.
	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør og det er sprekker i varerørene/ytterrør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon kun via åpningsbare vinduer. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet når vinduer er lukket.Tilltak for å øke luftmengeutskiftningen anbefales. Eksempelvis med luker i vegger.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Stedvise løse fliser og flisfuger. Tegn til svelleskader i benkeplateskjøt. Konsekvens er at tiltak er nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Toalettrom

Toalettrom opplyses å være etablert i 2019. Gulv med laminat. Vegger med malte flater og panel. Himling med malte takplater. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speilskap, lys og stikkontakt på vegg over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast vurderes å være fra 2019.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
TG 3	Ventilasjon	Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av ventilasjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Tekniske anlegg

Vannrør i kobber og rør-i-rør og avløpsrør i plast og støpejern er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk.
Varmtvannsbereder av type Oso S200, 194 liter fra 2022, hovedstoppekran, vannmåler og stakeluke er plassert i kjeller.
Luft-til-luft varmepumpe av merke Toshiba fra ukjent årstall er plassert på vegg i stue og av merke Fujitsu fra 2022 er plassert på vegg i næringsdel.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmepumper	På bakgrunn av varmepumpens alder i stue, vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er ukjent når sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.

Andre rom

Gulvflater med laminat. Vegger med tapet, panel, malte flater og brystpanel. Himlinger med malte flater og takplater. Profilerte og slette innerdører.
Dør til leilighet i 2. etasje har brann-/lydklassifisering B30/30dB.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i soverom 1. etasje. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nisje til frittstående komfyr. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast.
Gulvstående innredning med vask i næringsdel.

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

Overflate himling

TG 2	Overflate vegg	Veggflater i trapperom bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte skader i overflatebehandling. Selger opplyser årsak er fra tidliger vannlekkasje fra kjøkken i 2.etasje. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer anbefales.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise slitasjer. Enkelte gulvlister mangler. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er stedvis knirk i gulver og stedvise gliper i skjøter. Konsekvens kan være at laminat mangler avstand og er lagt for tett inn til vegger/listverk uten mulighet for bevegelser. Knirk i gulv kan endre seg etter luftfuktighet i boligen. Foreslåtte tiltak er lokale utbedringer.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Ubehandlede innerdører av furu har på grunn av alder gulnet treverk. Dette må forventes på ubehandlet panel/treverk.
	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer. Det er ikke etablert ventilator på kjøkkeninnredning på soverom. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet når vinduer er lukket.Tilltak for å øke luftmengeutskiftningen anbefales. Eksempelvis med ventilator og luker i vegger.
	Annet	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper under kjøkkeninnredning på soverom og innredning i næringsdel, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Rom under terreng

Kjelleren ligger under terreng. Gulver av betong. Vegger av betong og trekonstruksjoner. Himlinger av trekonstruksjon.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflater har slitasjer og enkelte skader. Stedvise gjenstående arbeider av skillevegger. Betonggulv er opphugd i deler av kjellerrom etter utbedringer av vann-/avløpsrør. Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering».
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som oppgraderinger og ferdigstille og/eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Kaldtloft med tilkomst via trapp.

TG 2 Helhetsvurdering

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

Deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert og ingen tilkomstmulighet grunnet knevegger og sikkerhetsmessige hensyn. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt.

Misfarging observeres stedvis på undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder. Instrumentet viser ingen utslag på befaringstidspunktet. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken.

Det er ikke etablert dampsperre mellom varm og kald sone. Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk og andre bygningsdeler.

Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig grunnet manglende ventiler/luftespalter. Konstruksjonen viser likevel ikke synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak og oppgraderinger kan iverksettes ved behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspiper fra byggeår. Ildsted etablert i stue.

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

Ildsteder

TG 2 Skorsteiner inne i boligen

Det observeres stedvise riss/sprekker på skorsteinen. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare.

Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
Avstanden mellom pipe og brennbart materiale vurderes å være for liten i pipe mot vest. Det er ikke tilkoblet ildsted til denne pipen. Konsekvens er at ved etablering av ildsted må trekonstruksjoner trekkes tilstrekkelig vekk fra pipe.

Skorstein mot øst har ikke fire frie sider i 1.etasje. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brannsikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Konsekvens/foreslåtte tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige.



Skorsteiner inne i boligen - Eksempel på sprekker i pipe

Innvendige trapper

Trapper i trekonstruksjon med rekkverk av stående trespiler til 2. etasje og loft.
Trapp av trekonstruksjon til kjeller.

TG 2	Tilstand	Trappene til 2.etasje og loft har stedvis bruksmerker og stedvise overflateslitasjer. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Foreslått tiltak er overflatebehandling. Trappen til kjeller bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.
HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappene har ikke håndløpere på begge sider. Det bør etableres håndløpere på begge sider i trappene.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort kryssmålinger i følgende rom:
Kjeller er en grovkjeller og målinger er ikke foretatt.
1. etasje: Stor næringsdel.
2. etasje: Stue.
Loft: Hobbyrom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Kjeller	
TG 2	1.etasje	Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 35 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige og merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør sees i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre boliger. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	2.etasje	Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 90 mm i stue. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige og merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør sees i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre boliger. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
	Loft	Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm i hobbyrom. Større skjevheter i loftsrommene. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige og merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør sees i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre boliger. Konsekvens er at forholdet kan skyldes underliggende feil, som krever behov for utbedring. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og eksakt årsak.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av stående trekledning.

TG 2

Helhetsvurdering

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

Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise råteskader. Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige.

Det vurdere å ikke være etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Det observeres symptomer på skader/tilstandsforverring som vurderes å kunne henge sammen med dette. Konsekvens av manglende lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som øker faren for skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak grunnet påviste skader. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre bakenforliggende konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares.



Helhetsvurdering - Eksempel på slitasjer og skader



Helhetsvurdering - Eksempel på slitasjer og skader



Helhetsvurdering - Eksempel på slitasjer og nærhet til terreng



Helhetsvurdering - Eksempel på slitasjer og skader

Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører med karmer/rammer av tre med ett- og to-lags glass fra ukjente ulike årstall.

TG 2

Vinduer og omramming

Glass i vindu på soverom mot hovedvei i 2.etasje er sprekt og må byttes.
Vindu på soverom ved bad og vindu mot hovedvei mangler utvendig omramming. Konsekvens er at det er risiko for fukt og fuktinntregning i konstruksjoner.
Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Foreslåtte tiltak er at det iverksettes ytterliger undersøkelser, forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer og utskiftninger.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.

Ytterdører og omramming

Døren viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet.
Konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak.
Døren mangler terskelbeslag. Konsekvens er risiko for fukt-/fuktinntregning i konstruksjoner.
Foreslåtte tiltak er ytterligere undersøkelser og lokal reparasjon eller utskiftninger.

Yttertak

Yttertakets takplater opplyses å være byttet i 1995. Tak med hvalmtaksform og kinavipp av trekonstruksjon tekket med takplater av metall.

TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst.

Ventilasjonen av takkonstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold.

Undertaket og yttertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Undertaket er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Snøfangerutstyr er ikke etablert. TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten.

Oppsummert

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Helhetsvurdering - Fasade mot hovedvei

Terrasse / platting

Platting på ca. 31 m2 ved inngangsparti.
Platting på ca. 16 m2 i hage.
Plattinger er i trekonstruksjoner.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer viser tegn til slitasje, elde og begynnende fukt-/råteskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Konstruksjon og fundamenter	Det observeres tegn til svikt i fundamenter, med setninger i konstruksjonene som resultat. Årsaken vurderes å kunne være feil med utførelsen. Konsekvensen er at forholdet påvirker konstruksjonens kvalitet og kan blant annet føre til strukturelle svekkelser. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Eksempel på slitasjer og skjevheter

Grunnmur, fundament

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjon.

TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss/sprekker i grunnmuren fra kjeller. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere spenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Lett skrånende tomt rundt boligen. Skrånende tomt mot nord.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre på alle sider. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Grunnmurens utvendige synlige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplist. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2019.

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

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk

Garasje er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av betong. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med shingel.
Garasjeport i metall med elektrisk portåpner.

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

Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Vinduer, dører og porter

TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	Fasadematerialer viser stedvise tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram som ikke er utbedret. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Rapporten er datert 25.11.2022, og har referansenummer 10686.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg før år 2019 og er derfor usikker på hvilke arbeider som er gjort, og hvem som eventuelt har utført disse.

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

Se el-tilsynrapport datert 25.11.2022.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap er plassert i gang på loft og i entre 1.etasje.
Anlegget er sikret med en kombinasjon mellom automat- og skrusikringer fra ukjent årstall. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at denne delen av det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

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

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet i kjeller og garasje. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Det er observert tegn til ufagmessige arbeider på el-anlegget i garasje. Eksemeplvis oppheng av taklamper. Konsekvens er at ufagmessige arbeider øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, selv om det er utført en el-kontroll i 2022. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder eksempelvis etablering av toalettrom. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ja. Boligen er registrert til næring.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Skal hele boligen bruke til boligformål må kommunen kontaktes for å få klarehet i om dette er mulig eller om deler av boligen må fortsette å være næring.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Døren mellom næringsdel og boligdel er plassert mellom to brannceller, og det stilles derfor krav til visse branntekniske egenskaper. Det har ikke vært mulig å verifisere dørens branntekniske egenskaper. Det er derfor usikkert om døren oppfyller kravene til brannmotstand.
Med tanke på oppføringstidspunktet av boligen gjøres det oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt i 2.etasje, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner. Komfyrvakt er etablert i 1.etasje.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold og brannskiller som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flomskred/snø-/steinskred.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

Ifølge eier kommer det til tider store mengder vann ned skråningen mot nord.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

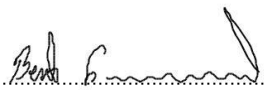
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92824940

Egenerklæring

Sam Eydes gate 225, 3660 RJUKAN

12 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sam Eydes gate 225	Sam Eydes gate 225	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

april 2019

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0002158886

Informasjon om selger

Selger

Luraas, Anne Lise Morken

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble lagt våtromsplater i dusjsone, instalert elektrisk ventilasjon, byttet vask og skap samt malt veggflater med våtromsmaling.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ble også instalert toalett og vask i gangen i 1 etg, samt vask i resepsjon. Alt rørarbeid ble utført av faglært.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I garasjen kan det ved store nedbørsmengder komme inn noe vann fra vegg opp mot skogen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet soveromsvindu høsten 2025 Samt lagt på 6 nye taksteiner på taket da noen hadde blåst av i høstvinden. Taksteinarb. ble utført av faglært.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2019

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

De to store vinduene ut mot gaten ble byttet.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2015

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I følge tidligere eier kan det oppleves fukt på halve østvegg i kjeller, ved kraftig nedbør pga vann fra bekk ved nabo i øst, da det ikke er drenert akkurat der.

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny kabling pga omgjøring av romdeling i 1 etg. Synlig anlegg. Utført av lærling etterfulgt av samsvarserklæring. Varmepumpeinstalasjon og varmtvannstank innstalasjon har vært utført av fagfolk. Har hatt e-kontroll.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS og Tinn Energi

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I 2019 ble vann og avløpsrør gravd opp og lagt nytt fra punkt i kjeller og ut igjennom hovedvei.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet vann og kloakk inn til punkt i kjeller fra andre side av hovedgate. VVS som utførte jobben. Men gravearbeid ute ble utført av større firma i forbindelse med massivt gravearbeid i området.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2020

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Koblet toalett og vask i 1 etg til eksiterende avløp og vann.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svein Arild Angen

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innstalert varmepumpe i 1 etg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tinn Energi/Stannum

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det finnes avvik på innvendig røykrør ang ulike dimmensjoner, noe sprekkdannelser i mur rundt røykrør samt slitne sotluker.

Sopp og skadedyr

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

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Tror området er innenfor et rasutsatt område, derfor er vel ikke nybygg lov.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 44363396

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anne Lise Luraas	**2026-06-12**

Identification

Anne Lise Luraas

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

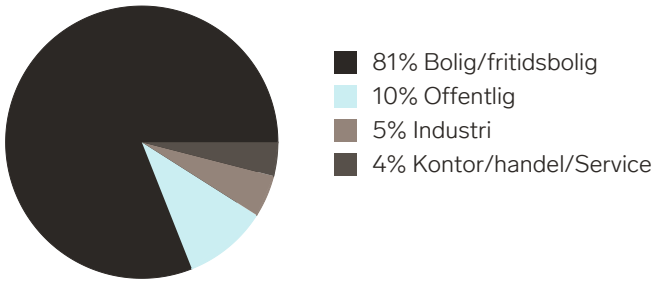
Nabolagsprofil

Sam Eydes gate 225

Lokal transport

Tveito Linje 185, 209	1 min 0 km
Rjukan ungdomsskole Linje 209	3 min 0.3 km
Rjukan rutebilstasjon Buss, tog	4 min 2.3 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

Rjukan, Norway	3 min

Kollektivtilbud

Bra 61/100

Trafikk

Lite trafikk 86/100

Gateparkering

Lett 83/100

Området har blitt vurdert av 10 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Rjukan Alders- og Sykehjem	105
Tinn Kommune Hjemmetjenesten Distrikt 1	77
Rjukan Barneskole	43
Tinn Kommune Perrongen	36
Tinn Kommune Avlastningsbolig	35
Gaustabanen AS	29
G-Mat Rjukan AS	26
Rjukan Ungdomsskole	26
Tinn Kommune Tildelingskontoret	24
Tinn Kommune Tveito Alle 19	23
NG Kiwi Vestfold Telemark AS	19
Skibakkesletta Barnehage	18
PP Colonial AS	16
SFO Rjukan Barneskole	9
Tinn Kommune Arbeidssenteret	8

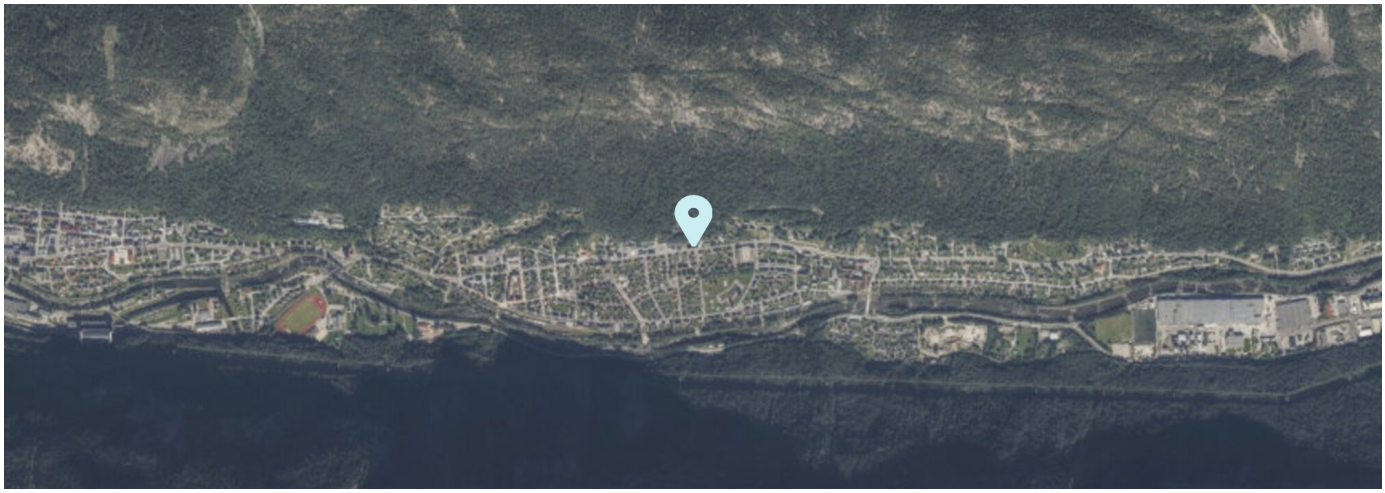
Treningssenter

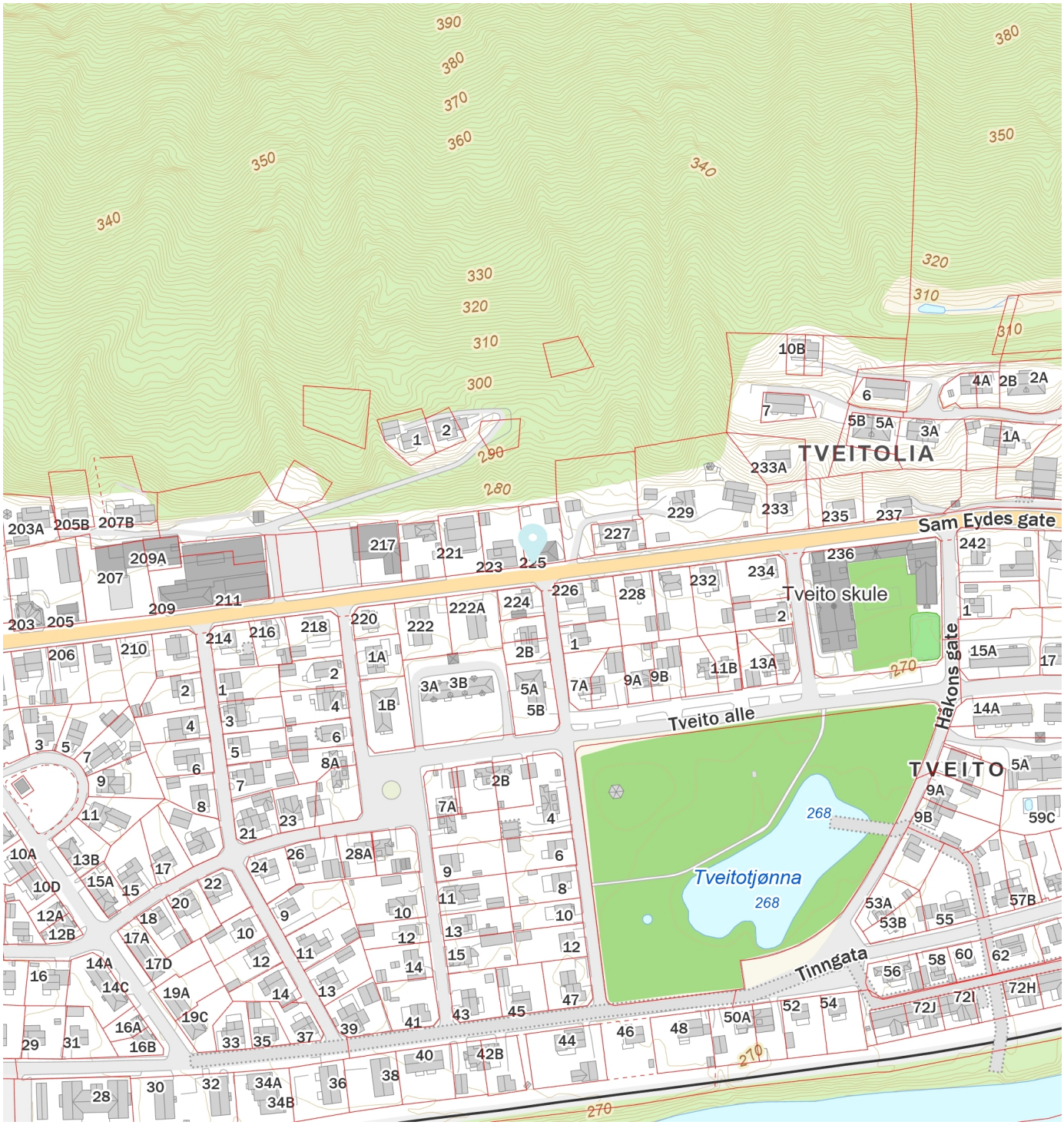
Rjukanbadet/Trimrom	17 min

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	6 min 0.6 km
Kiwi Rjukan Sentrum Søndagsåpent	4 min 2.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ambita

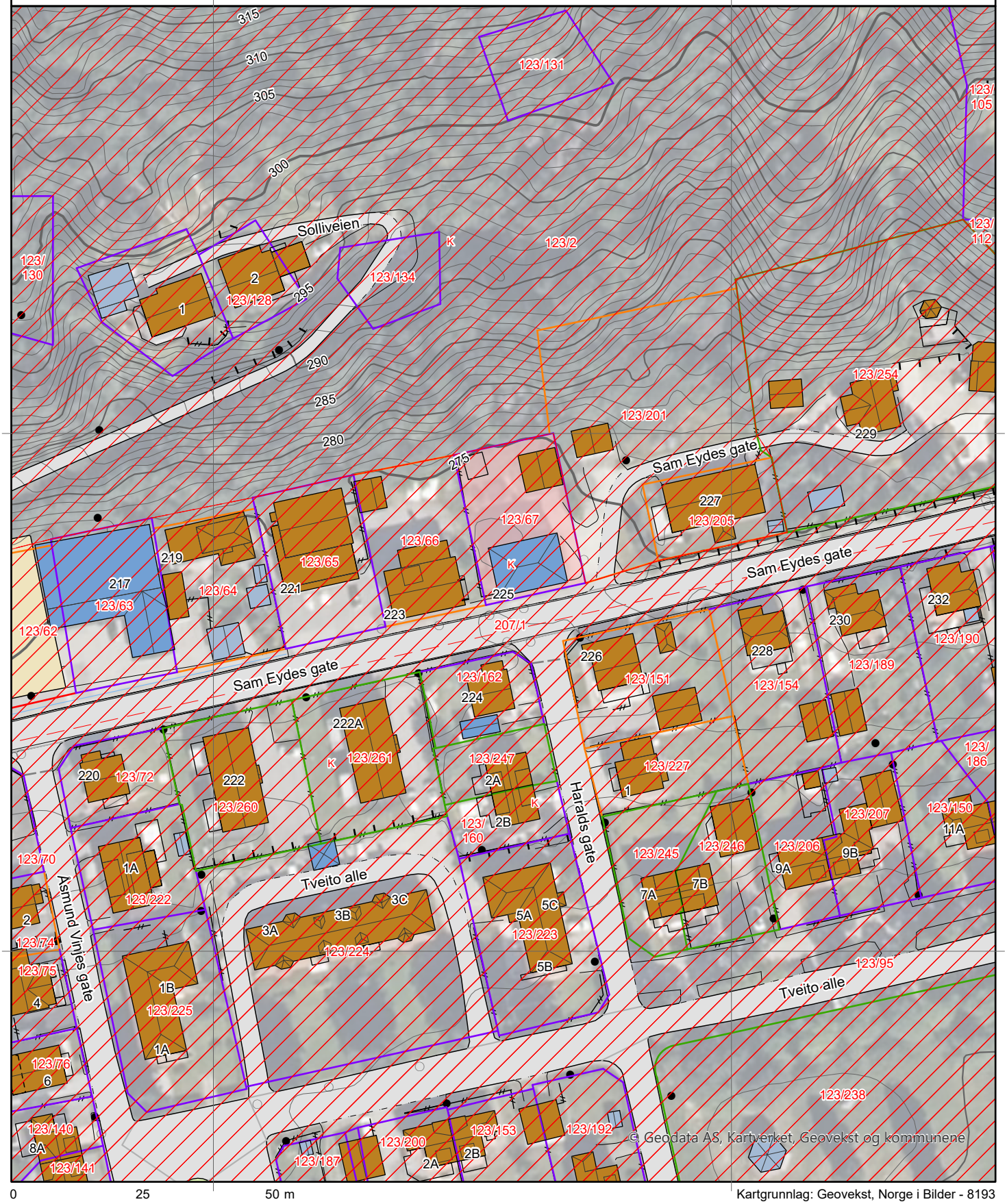
Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/123/67/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/123/67/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2026



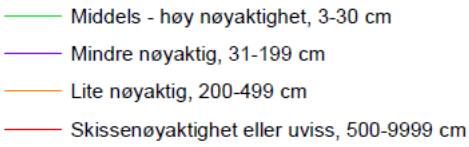
0 25 50 m

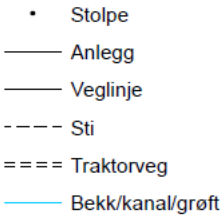
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

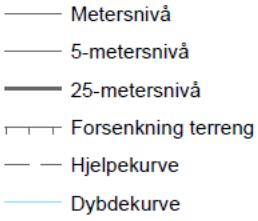


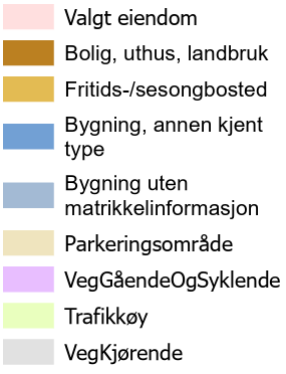
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 123, Bruksnr 67	**Kommune:**	4026	Tinn
Adresse:				
Veiadresse:	Sam Eydes gate 225, gatenr 3150 3660 Rjukan	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	305 6	Tveito Rjukan
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5140401 3102	Rjukan Rjukan

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tveito Tomt XII	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.04.1915	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	582,3 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/123/67	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/123/67	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	24.04.1915	Avgiver	4026/123/2	-600,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/123/67	600,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.05.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.06.2005
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.09.2005
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	21371521			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			44,0	44,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Butikk/forretningsbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sam Eydes gate 225	H0101	Annet enn bolig	95,0				
Sam Eydes gate 225	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	11,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	95,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165853385			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		11,0	95,0	106,0			
H02	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



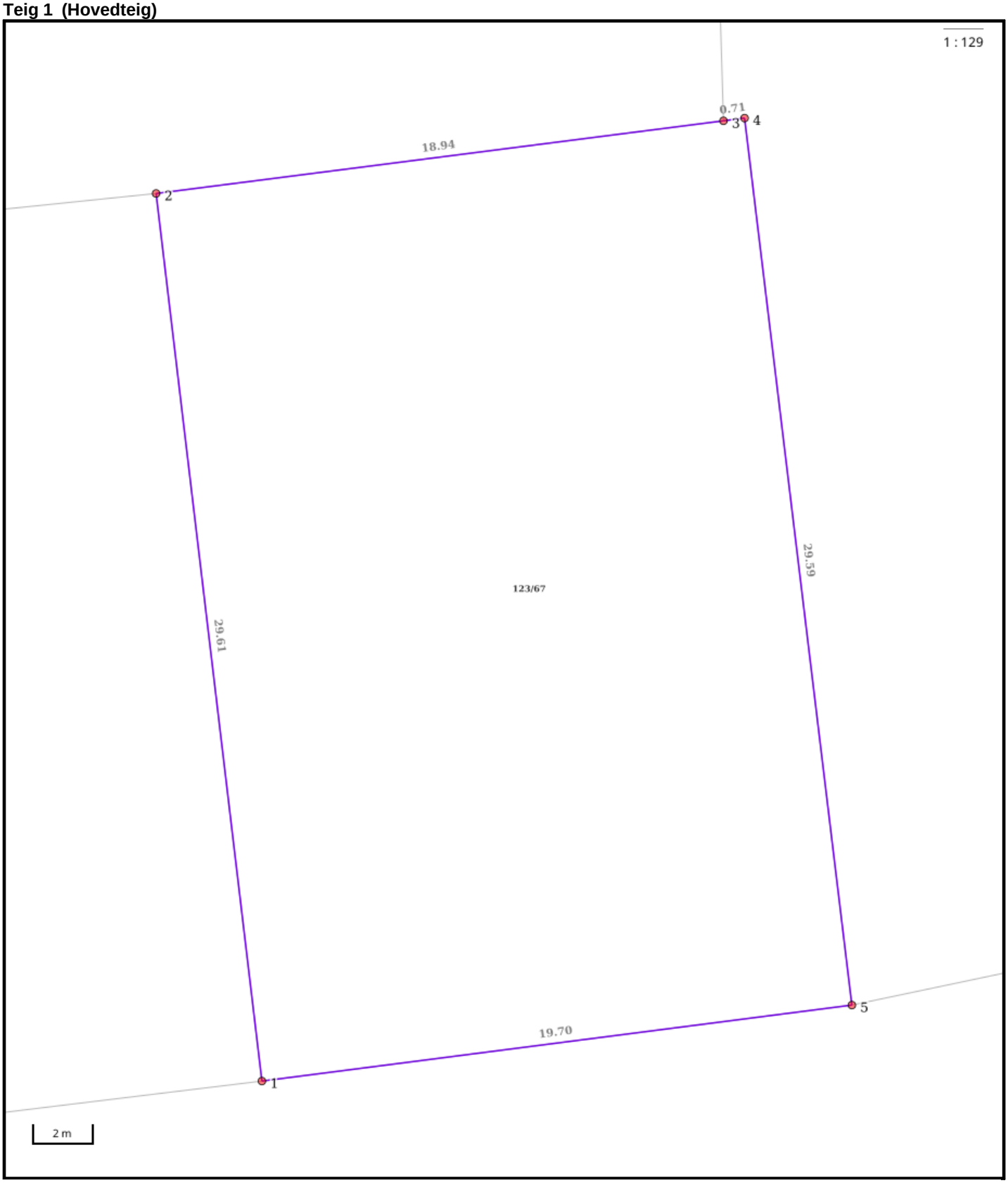
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 582,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 166,85	479 152,60	29,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 195,81	479 146,45	18,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 199,91	479 164,94	0,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 638 200,06	479 165,63	29,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 638 171,13	479 171,83	19,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

TINN KOMMUNE
Enhet for brann

11.05.2026

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/123/67
Adresse: Sam Eydesgate 225, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 9191876

Registrerte avvik på eiendommen.

- Det er ulik dimensjon innvendig i skorstein

Siste skorsteinsfeiing: 11.12.2025

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann

Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr.123 bnr.67 Sam Eydes gate 225 er kr. 23480,45,-.

Faktura tilsendes månedlig. Det er mulig å få tilsendt faktura med annen hyppighet ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: 350 82 600.

Vannmåler må avleses hvert år. Det sendes ut varsel om avlesning i månedsskifte november/desember. Det betales inn akonto/forventet forbruk gjennom året. Oppgjørsregningen kommer etter avlesning, på første termin året etter.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

Eiendommen har vannmåler og betaler for 177 m3.

Målerleie kr. 496,80,- pr. år.

VANNAVGIFT (m/mva):

Akonto vann etter måler kr. 3663,90,-.

Vann fast abonnementsandel kr. 2172,-.

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Akonto kloakk etter måler kr. 6717,15,-.

Kloakk fast abonnementsandel kr. 2944,-.

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr. 101,-.

Feieavgift kr. 394,-.

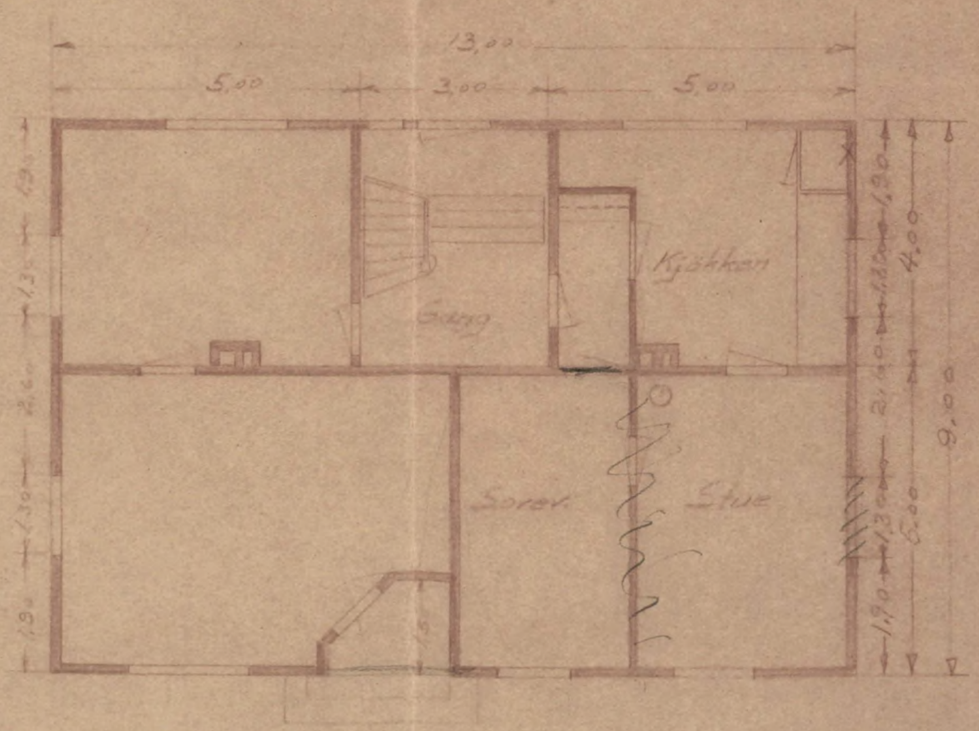
RENOVASJON (m/mva):

Full renovasjon kr. 6991,25.

Hilsen Servicetorget



Fasade mot



Plan av 1 etasje

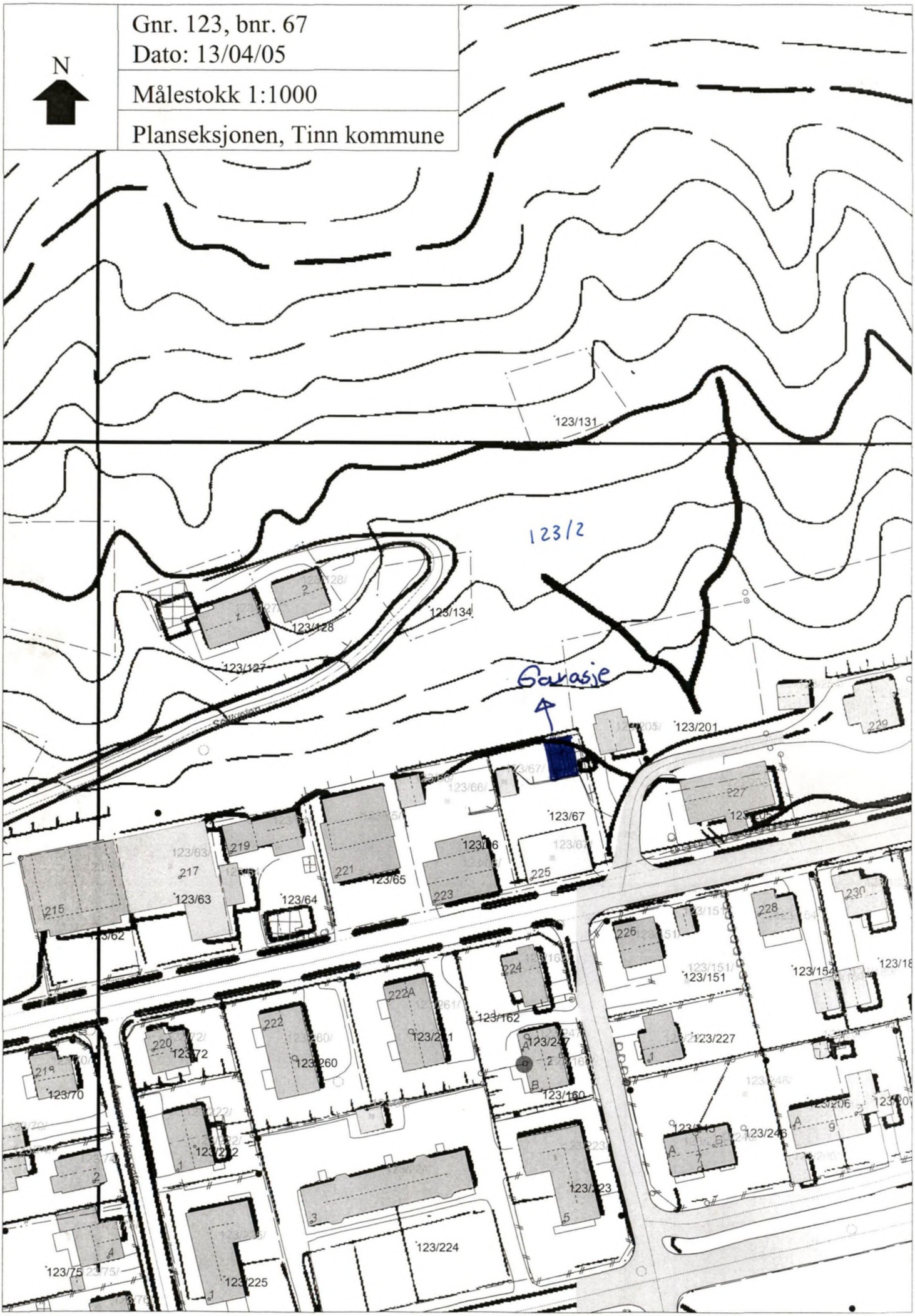
Rjukan bygningsraad jnr. 3/1942.

Behandlet i Rjukan bygningsraad
den 6/5 1942
Eivind Tollefsen
sekretær

Rettelsens art.	RJUKAN SALPETERFABRIKER				4F.22167
	Tegnet.		Målestokk	Sak	
	Tracet.				
	Revidert.		1:100		
	Godkjenet.				
					Erstatter tegning
					Erstattes av tegn.

Rettet.

DENNE TEGNING TILHØRER AKTIESELSKABET RJUKANFOS
Tegningen må ikke kopieres, vises eller meddeles 3die person eller på nogen måte anvendes mot vore interesser. Kfr. lover av 22/5 1902 og 7/7 1922. Alle rettigheter i henhold til lov av 6/6 1930 tilkommer oss. TEGNINGEN SKAL EFTER BRUK STRAKS RETURNERES.


N
Gnr. 123, bnr. 67
Dato: 13/04/05
Målestokk 1:1000
Planseksjonen, Tinn kommune
123/131
123/2
123/134
123/128
123/127
Garasje
123/201
123/67
123/66
123/65
123/64
123/63
123/62
123/151
123/154
123/227
123/162
123/160
123/224
123/225
123/75
123/70
123/72
123/260
123/245

Fasade mot vest

Fasade mot sør

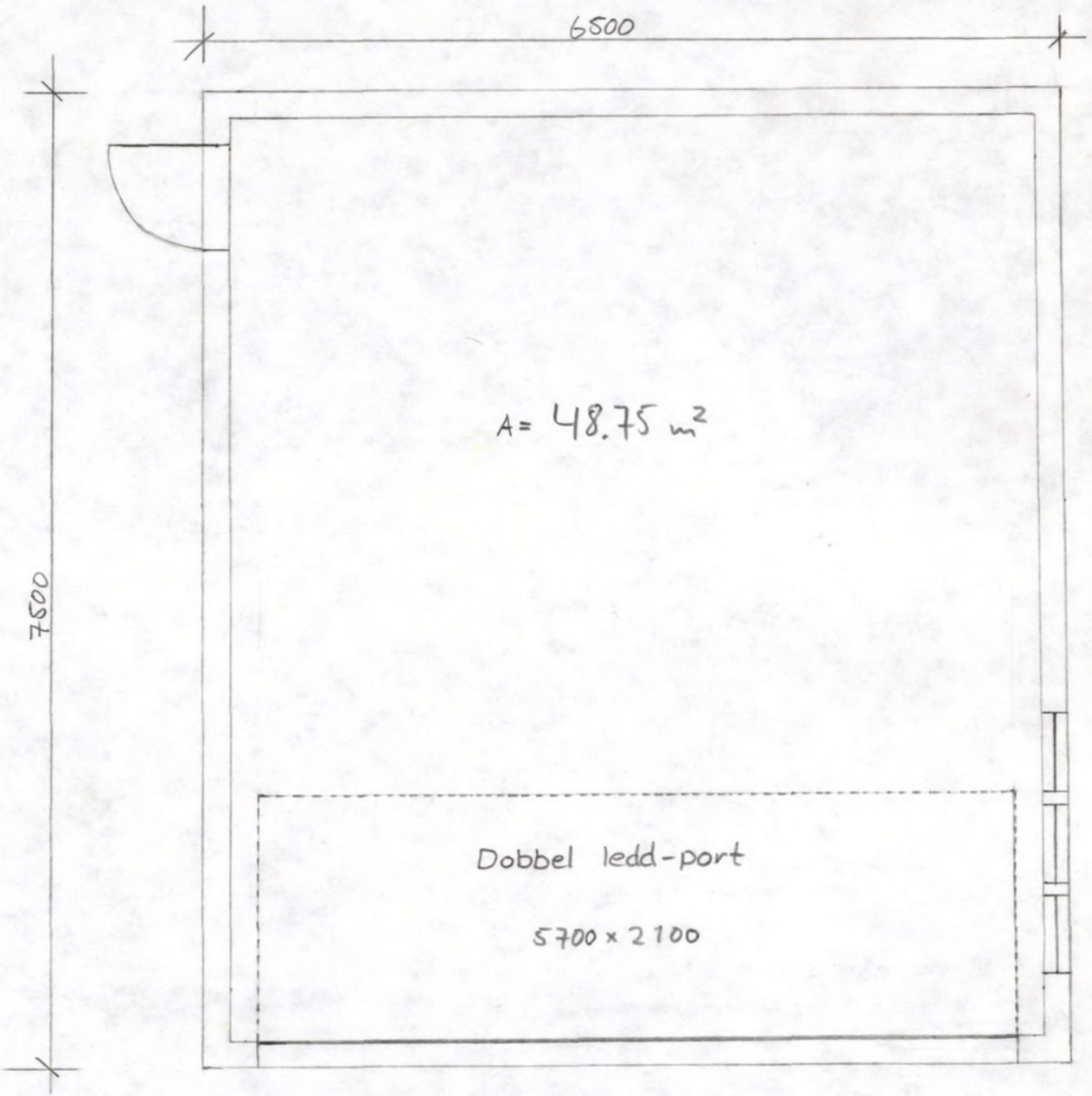
* Type kledning: Stående lekte-kledning

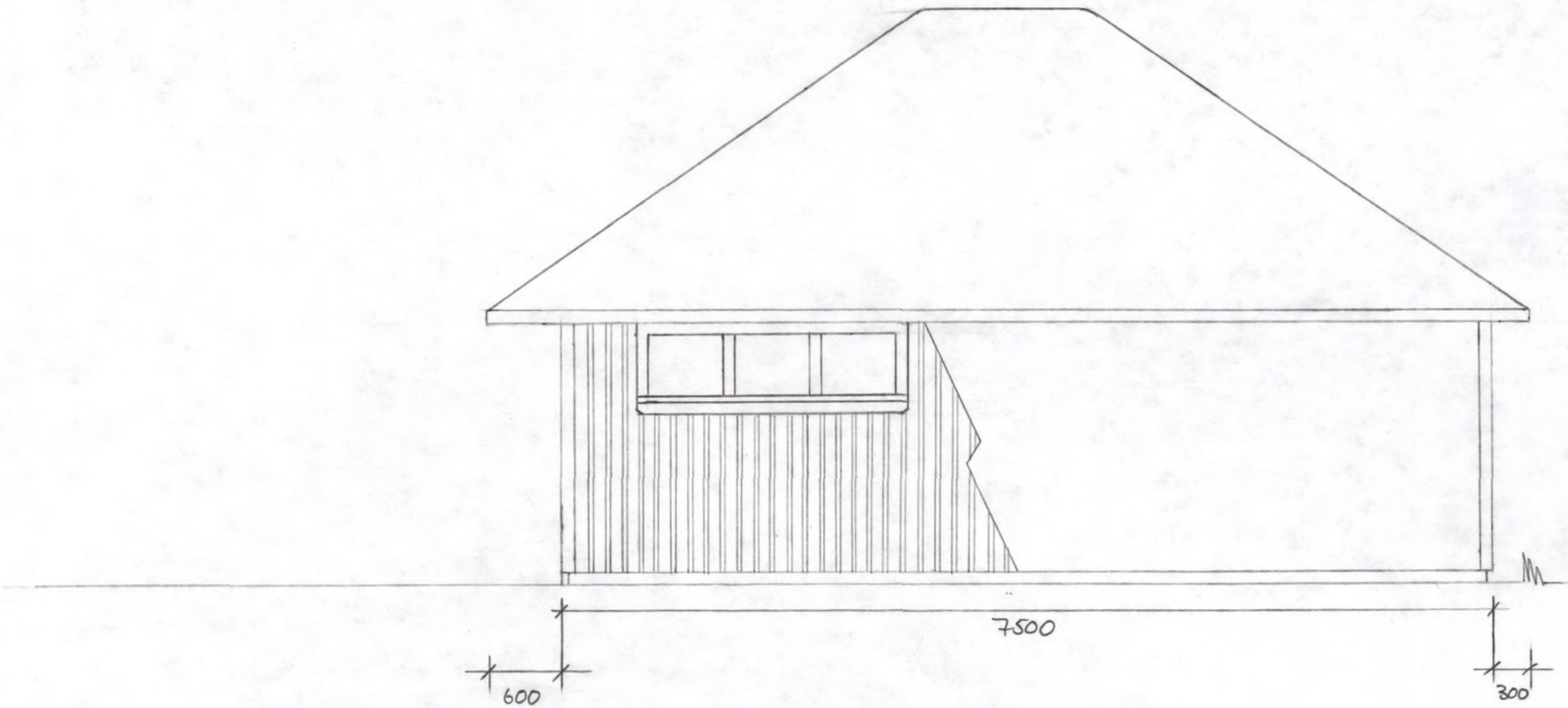
* Type tak: Helvalmet tak med shingel
  - takvinkel: 35°

* Type vinduer: 3 stk 50 × 60 cm fast.

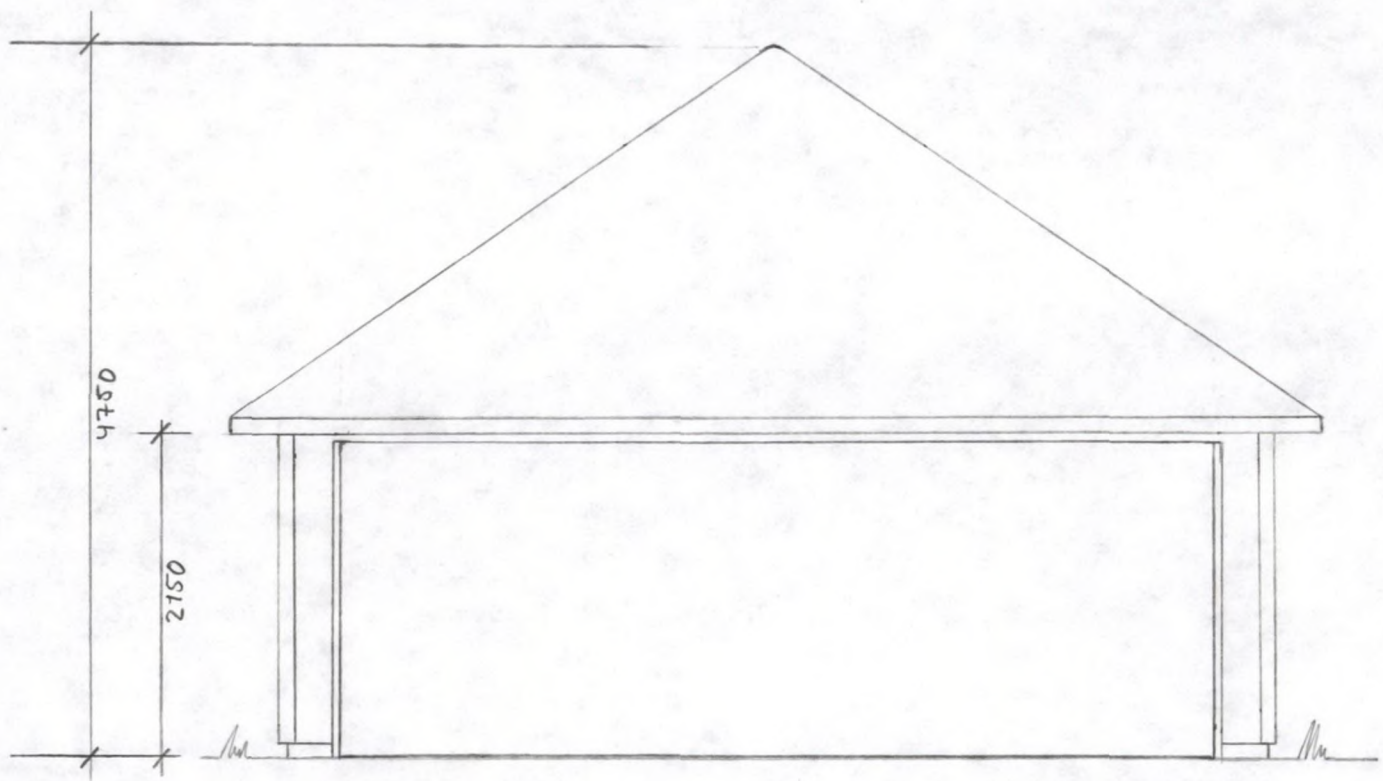
* Type dør: 80 cm bod-dør.

- Garasjen er tiltenkt å males i samme farger som huset, og får også den samme type ytterkledning og tak.





Fasade mot gården. (Nord)



Fasade mot gården. (Øst)

Uaaningshus for

Hr. Østen Tveito

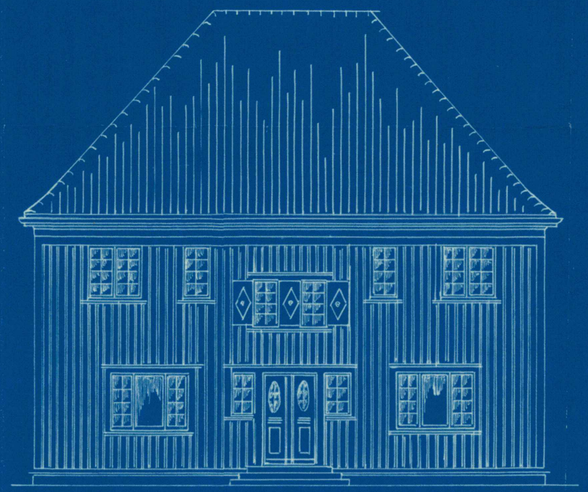
Tveito Nordre

1:100



Facade mot

Sam Eydes gate.

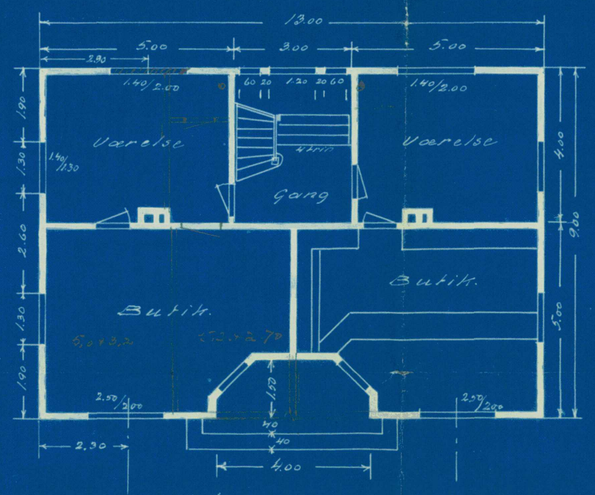


Facade mot

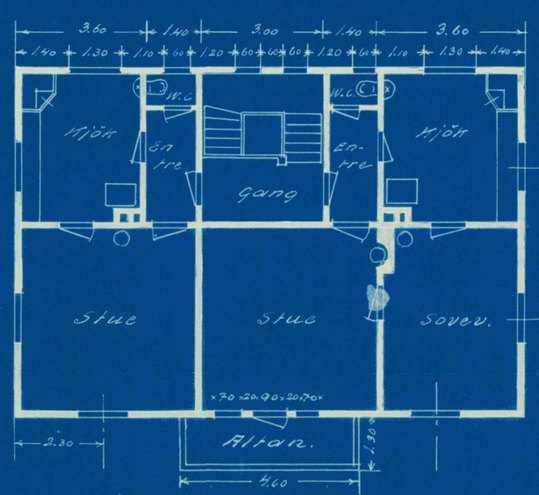
Gaarden



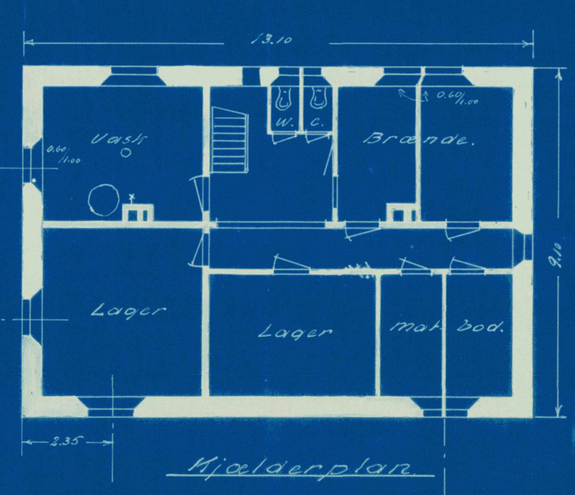
Tversnit.



1ste etg.s plan



2den etg.s plan.



Kjælderplan

Bjukan i Mai 1914

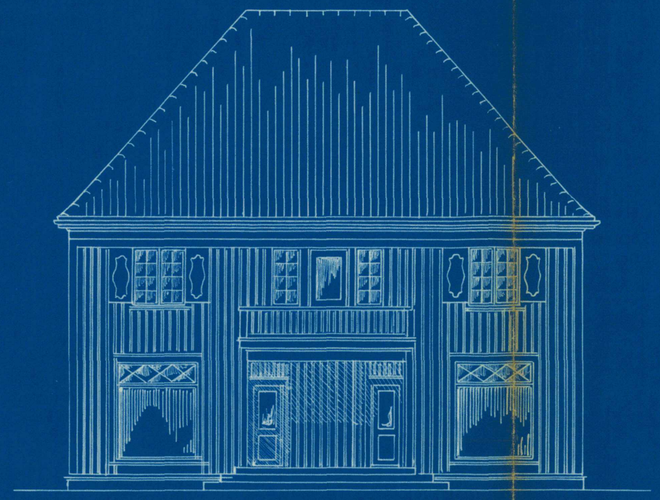
B. Myrvoll Tveiten.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Hr. Østen Tveito

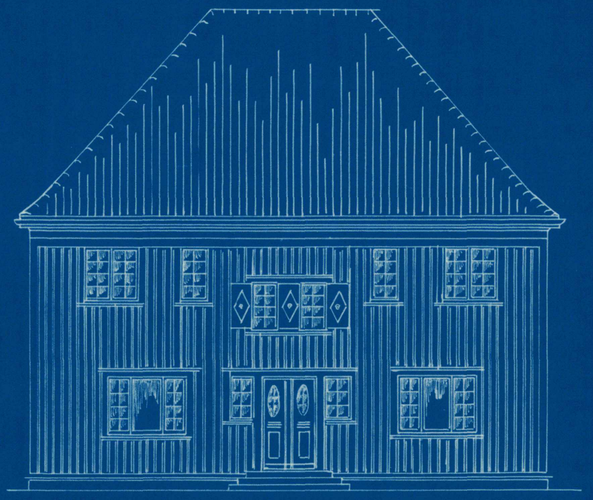
Tveito Nordre

1:100



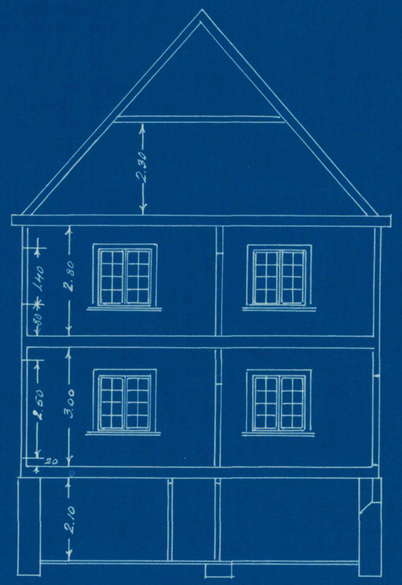
Facade mot

Sam Eydes gate.

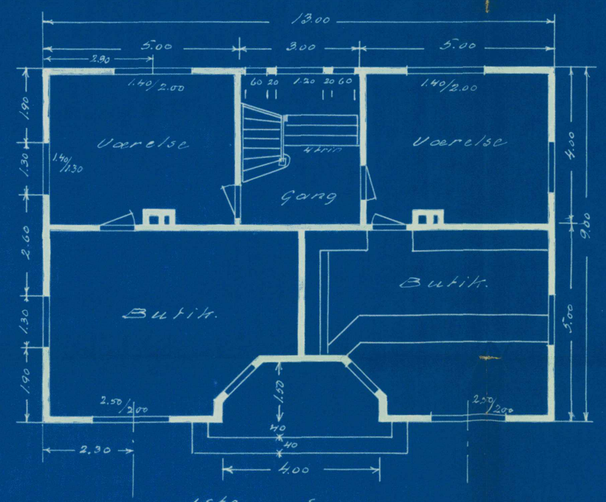


Facade mot

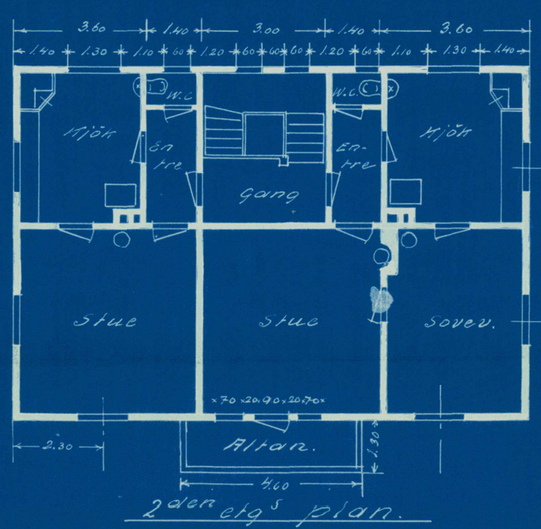
Gaarden



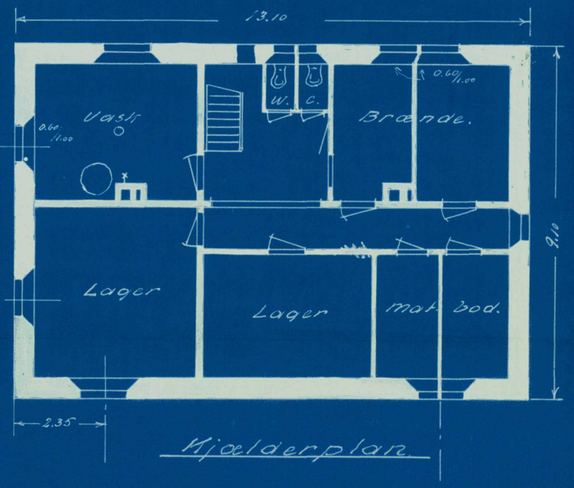
Tversnit.



1ste etgs plan



2den etgs plan.



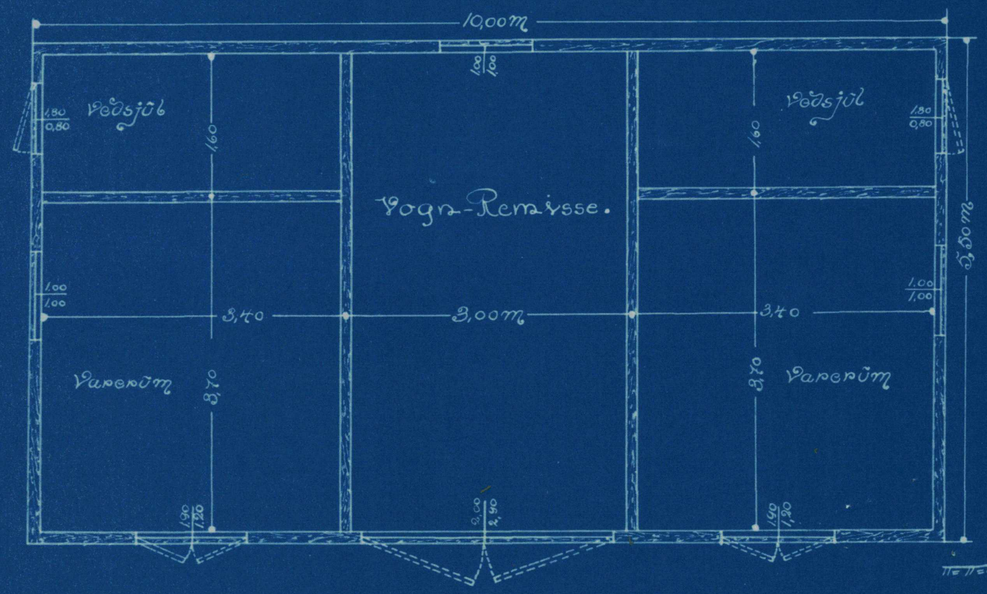
Kjælderplan

Rjukan i Mai 1914

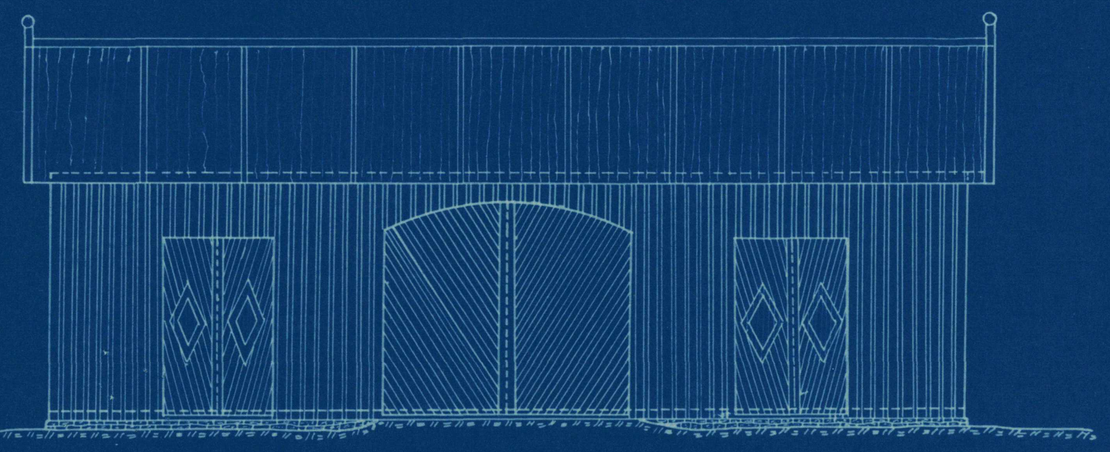
B. Kuyer Frölich.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Uthus bak Jon Tveitos gaard paa Tveito



Grundplan.

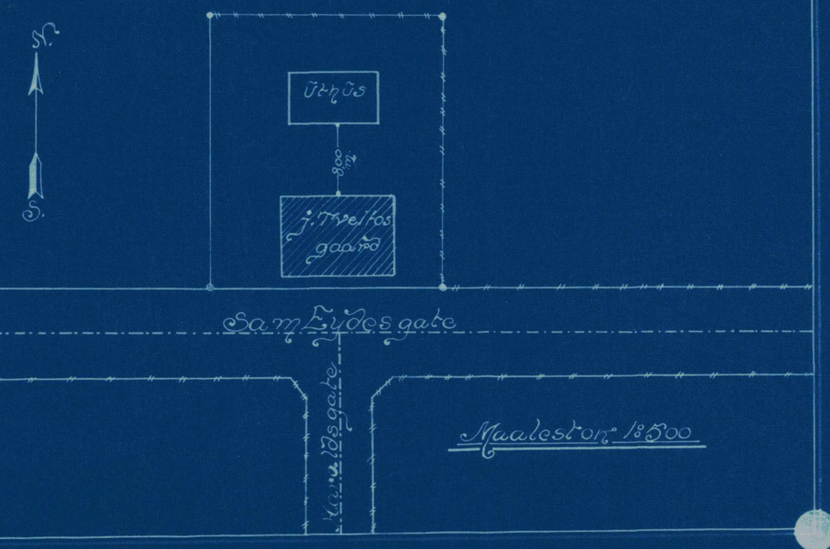


Fasade mot Syd



Fasade mot Öst.

Situationsplan



Maaleston 1:500

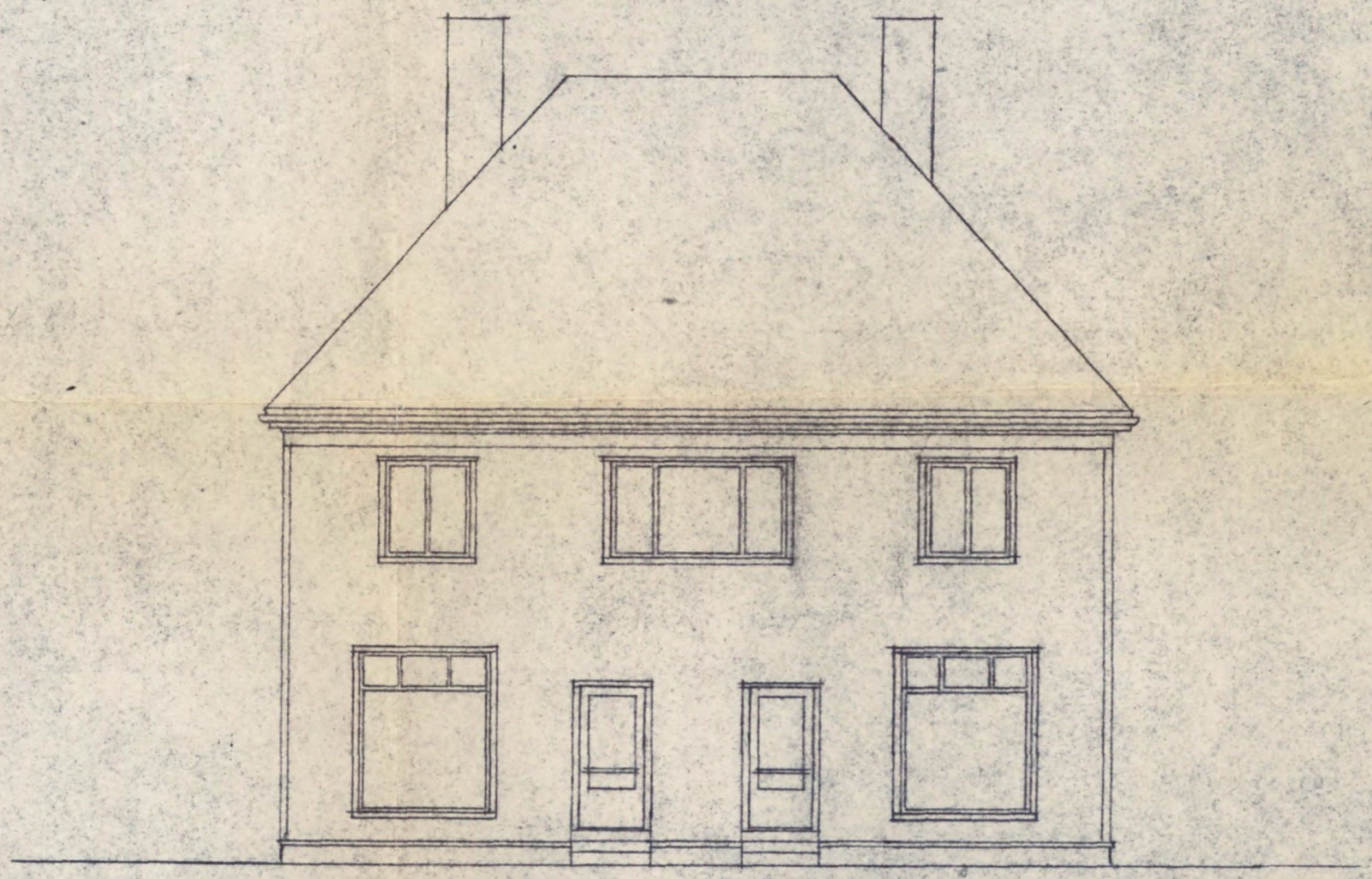
0 1 2 3 4 5

Kristiania d. 20.

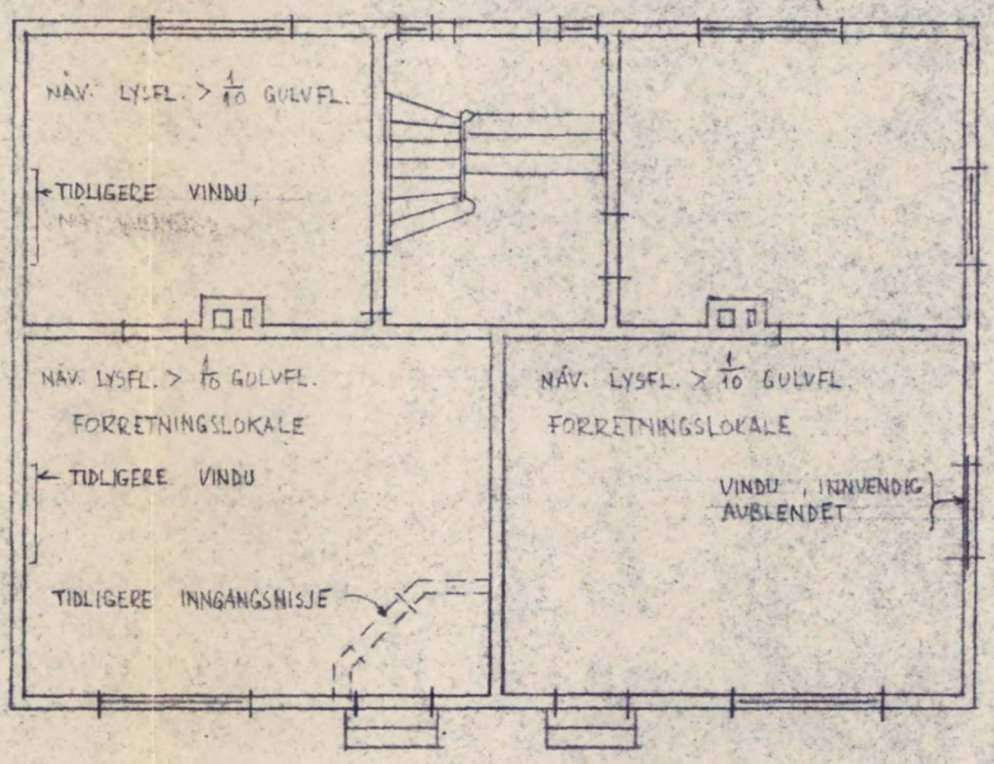
Chr. Wilhelmsen

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT SYD (SAM. EYDESGT.)



NORD

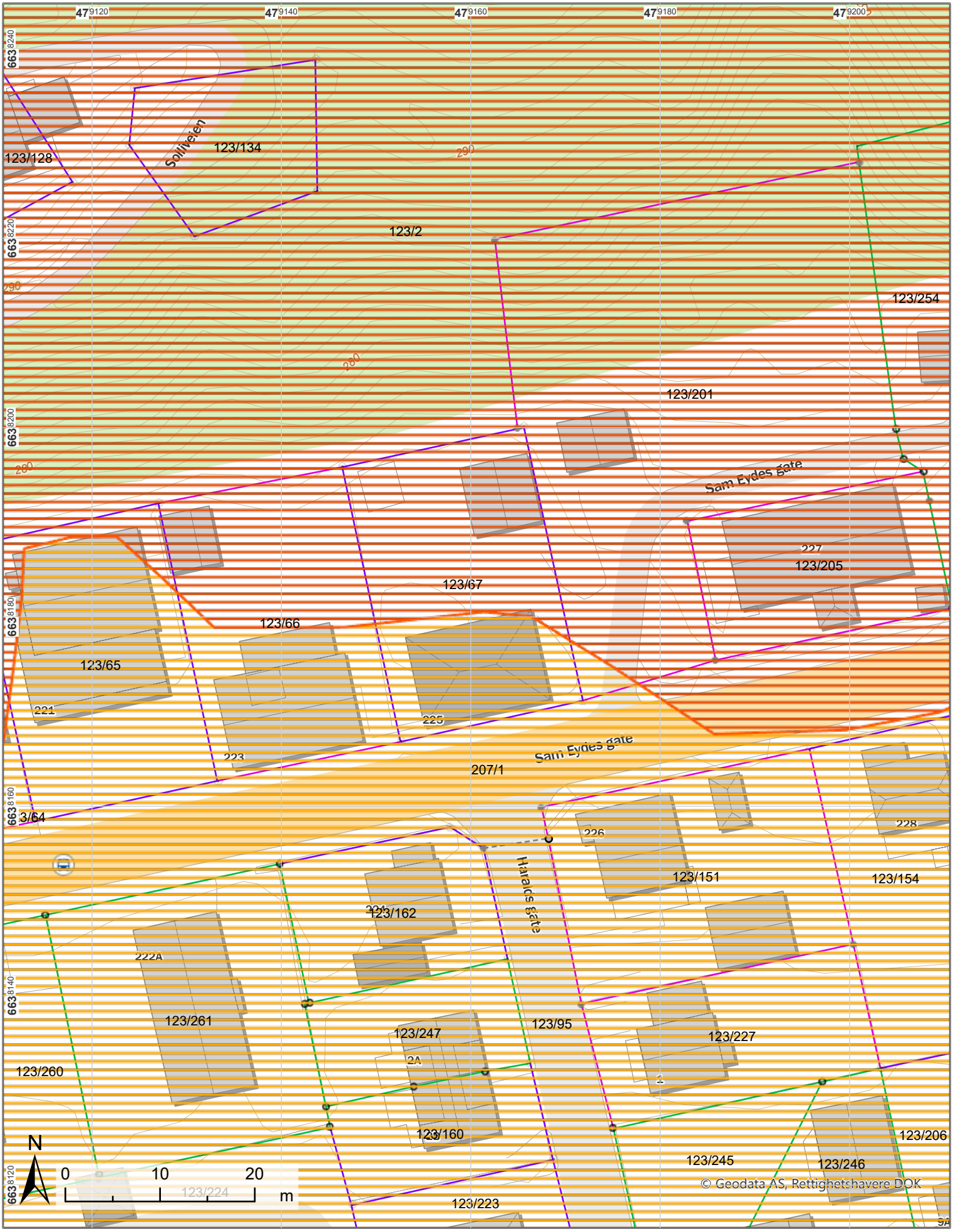
PLAN AV 1. ETASJE

RJUKAN BYGNINGSRÅD
Jnr. /
Behandlet /

SAM. EYDES GT. 225
M - 1:100
GRUNNPLAN OG SYDFASADE PR

Tinn

Kartutsnitt



Målestokk 1 : 500

08.05.2026

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Tinn

Tegnforklaring

Temadata

SkredFaresone

Type, gjentakelsessannsynlighet

Skredfaresone gjentakelse 1000 år

Skredfaresone gjentakelse 5000 år

Teiggrensepunkt

grensepunkttype

51 - Offentlig godkjent grensemerke

56 - Umerket

82 - Gjerdestolpe

97 - Ukjent

99 - Geometrisk hjelpepunkt

Teiggrense

noyaktighet

Middels nøyaktig - 11 - 30 cm

Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm

Mindre - lite nøyaktig - 200 - 499 cm

Spesielle grenser

Hjelpelinjetype, Tvist

Hjelpelinje vegkant

Eiendomsteig

Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 08.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 123 **Bruksnr.:** 67
Adresse: Sam Eydes gate 225, 3660 RJUKAN
Referanse: 328260041

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 08.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 123 **Bruksnr.:** 67
Adresse: Sam Eydes gate 225, 3660 RJUKAN
Referanse: 328260041

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 08.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 123 **Bruksnr.:** 67
Adresse: Sam Eydes gate 225, 3660 RJUKAN
Referanse: 328260041

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Det foreligger restanse for perioden 01.01.2026 til 31.03.2026 jf. vedlagt faktura. I tillegg ligger faktura for perioden 01.05.2026 til 31.05.2026 med forfall 25.05.2026 ubetalt jf. vedlagt faktura.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Tinn kommune

Tinn kommune
POSTBOKS 14

3661 RJUKAN

FAKTURA

LURAAS ANNE LISE MORKEN
MAURUDBREKKA 17
3650 TINN AUSTBYGD

Fakturanummer	25166340
Kundenummer	303030
Fakturadato	24.04.2026
Forfallsdato	**25.05.2026**
Bankkonto	**2620 07 00510**
KID	**00303030025000374**
Fakturabeløp NOK	**2755,00**

Utsteder	Tinn kommune eiendomsavgifter
Organisasjonsnummer	864963552MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	35082600
Deres ref.	
Termin	05 01.05.26-31.05.26

Eiendom 123/67/0/0/3385 - Sam Eydes Gate 225
Eier LURAAS ANNE LISE MORKEN

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
PRIVAT FEIEAVGIFT	1,00	pr p	394,00	1/1	010526-310526	32,83	
PRIVAT TILSYN PIPE	1,00	pr p	101,00	1/1	010526-310526	8,42	
FULL RENOVASJON	1,00	pr s	5593,00	1/1	010526-310526	466,08	25%
MÅLER INNTIL 2"	1,00	pr.s	432,00	1/1	010526-310526	36,00	15%
AKONTO VANN ETTER MÅ	177,00	m3	18,00	1/1	010526-310526	265,50	15%
AKONTO KLOAKK MÅLER	177,00	m3	33,00	1/1	010526-310526	486,75	15%
PRIVAT VANN FASTDEL	1,00	pr.	1889,00	1/1	010526-310526	157,42	15%
PRIV. KLOAKK FASTDEL	1,00	pr.	2560,00	1/1	010526-310526	213,33	15%
EIENDOMSSKATT NÆRING	684200,00	Prom	7,00	1/1	010426-310526	798,17	

	Netto	**2464,50**
Grunnlag MVA middel sats: 1159,00, MVA: 173,85	**MVA**	**290,37**
Grunnlag MVA høy sats: 466,08, MVA: 116,52	**Øreavrunding**	**0,13**
Grunnlag Avgiftsfri omsetning: 41,25	**Å betale NOK**	**2755,00**

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

IBAN NO6426200700510 BIC TINNNO21XXX eFakturareferanse 00303030 AvtaleGiroreferanse 00303030025000374

Tinn kommune

Tinn kommune
POSTBOKS 14

3661 RJUKAN

FAKTURA

LURAAS ANNE LISE MORKEN
MAURUDBREKKA 17
3650 TINN AUSTBYGD

Fakturanummer	25158386
Kundenummer	303030
Fakturadato	23.01.2026
Forfallsdato	**25.02.2026**
Bankkonto	**2620 07 00510**
KID	**00303030025000317**
Fakturabeløp NOK	**13864,00**

Utsteder	Tinn kommune eiendomsavgifter
Organisasjonsnummer	864963552MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	35082600
Deres ref.	
Termin	02 01.02.26-28.02.26

Eiendom 123/67/0/0/3385 - Sam Eydes Gate 225
Eier LURAAS ANNE LISE MORKEN

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
PRIVAT FEIEAVGIFT	1,00	pr p	394,00	1/1	010126-310326	98,50	
PRIVAT TILSYN PIPE	1,00	pr p	101,00	1/1	010126-310326	25,25	
FULL RENOVASJON	1,00	pr s	5593,00	1/1	010126-310326	1398,25	25%
FRATREKK AKONTO KLOA	-26,50	m3	30,00	1/1	010125-300625	-795,00	25%
KLOAKK ETTER MÅLER	85,50	m3	30,00	1/1	010125-300625	2565,00	25%
FRATREKK AKONTO VANN	-26,50	m3	18,00	1/1	010125-300625	-477,00	25%
VANN ETTER MÅLER	85,50	m3	18,00	1/1	010125-300625	1539,00	25%
MÅLER INNTIL 2"	1,00	pr.s	432,00	1/1	010126-310326	108,00	15%
AKONTO VANN ETTER MÅ	177,00	m3	18,00	1/1	010126-310326	796,50	15%
AKONTO KLOAKK MÅLER	177,00	m3	33,00	1/1	010126-310326	1460,25	15%
VANN ETTER MÅLER	85,50	m3	18,00	1/1	010725-311225	1539,00	15%
KLOAKK ETTER MÅLER	85,50	m3	30,00	1/1	010725-311225	2565,00	15%
FRATREKK AKONTO VANN	-26,50	m3	18,00	1/1	010725-311225	-477,00	15%
FRATREKK AKONTO KLOA	-26,50	m3	30,00	1/1	010725-311225	-795,00	15%
PRIVAT VANN FASTDEL	1,00	pr.	1889,00	1/1	010126-310326	472,25	15%
PRIV. KLOAKK FASTDEL	1,00	pr.	2560,00	1/1	010126-310326	640,00	15%
EIENDOMSSKATT NÆRING	684200,00	Prom	7,00	1/1	010126-310326	1197,25	

Netto	**11860,25**
MVA	**2003,92**
Øreavrunding	**-0,17**
Å betale NOK	**13864,00**

Grunnlag MVA middel sats: 6309,00, MVA: 946,36
Grunnlag MVA høy sats: 4230,25, MVA: 1057,56
Grunnlag Avgiftsfri omsetning: 123,75

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

IBAN NO6426200700510 BIC TINNNO21XXX eFakturareferanse 00303030 AvtaleGiroreferanse 00303030025000317

Tinn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	**123**	**67**	**0**	**0**	Sam Eydes gate 225, 3660 RJUKAN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligområde - Nåværende	Kommunedelplan - Rjukan (16.10.1997)	14.22m^2
Gangvei - Nåværende	Kommunedelplan - Rjukan (16.10.1997)	
Senterområde - Nåværende	Kommunedelplan - Rjukan (16.10.1997)	562.98m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4026 2704	SAM EYDES GT 225 (27.5.1993)	Gang-/sykkelvei	33.26m^2
	4026 2704	SAM EYDES GT 225 (27.5.1993)	Parkeringsplass	373.85m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

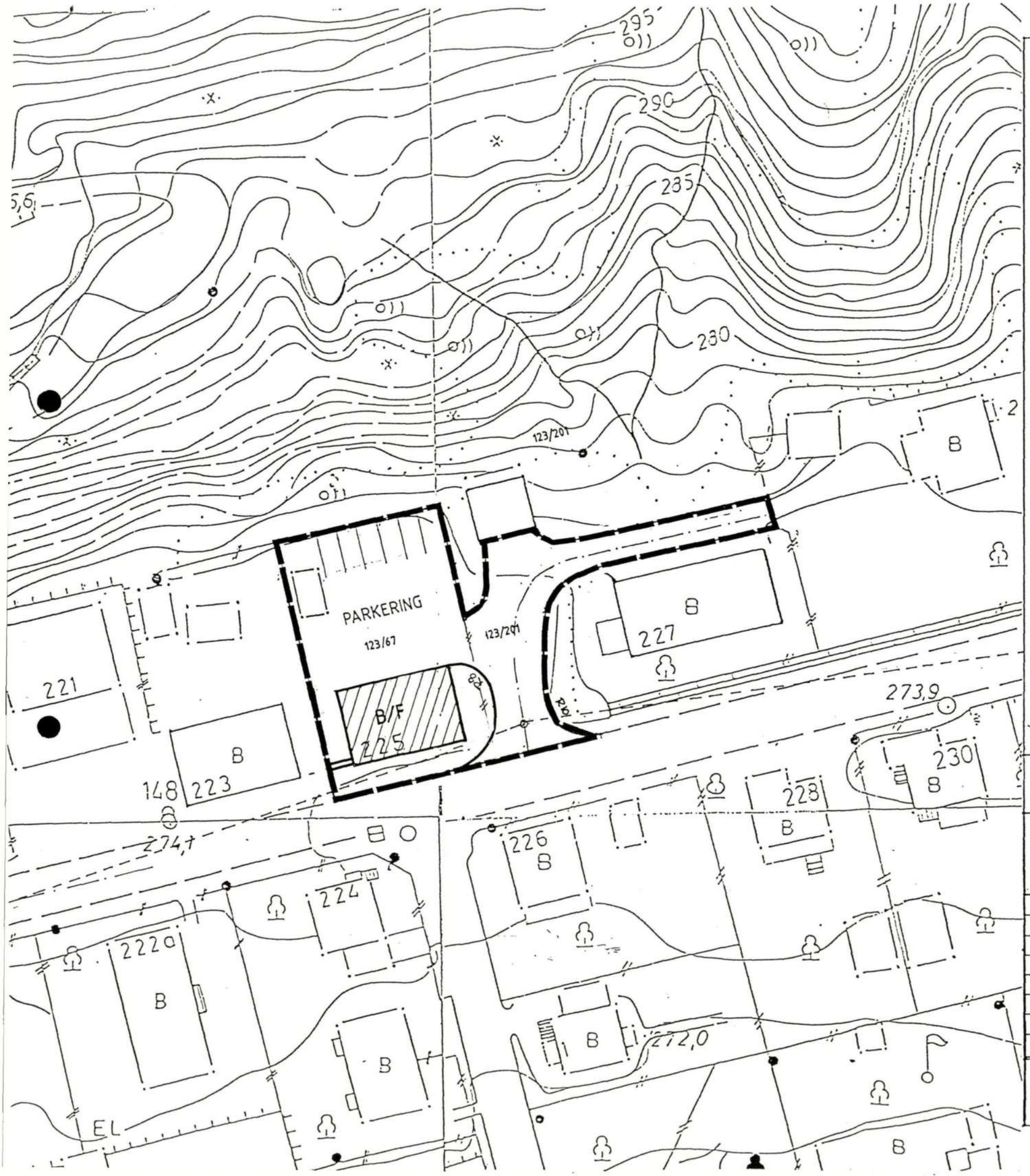
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		

4026 0202 Rjukan

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



TEGNFORKLARING

PBL § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - HYTTER
   - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
   - BYGGEOMRÅDER I SJØ
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNERI
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
   - KJØREVEI
   - GANG- OG SYKKELVEI/FORTAU
   - TRAFIKKOMRÅDE I SJØ
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEI, LEKEPLASS
5. FAREOMRÅDER
   - RAS/FLOM
   - HØYSPENTLINJE
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRILUFTSOMRÅDE
7. FELLSOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL
   - FELLES PARKERING
8. FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGUKERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEI OG ANNEN BEBYGGELSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEI
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES
- BYGNING SOM SKAL RIVES
- STENGT AVKJØRSEL

daa = dekar (1000 m^2)

Ekvidistanse 1m

MÅLESTOKK: 1 : 500

NORDPIL

REGULERINGSPLAN / ENDRINGER

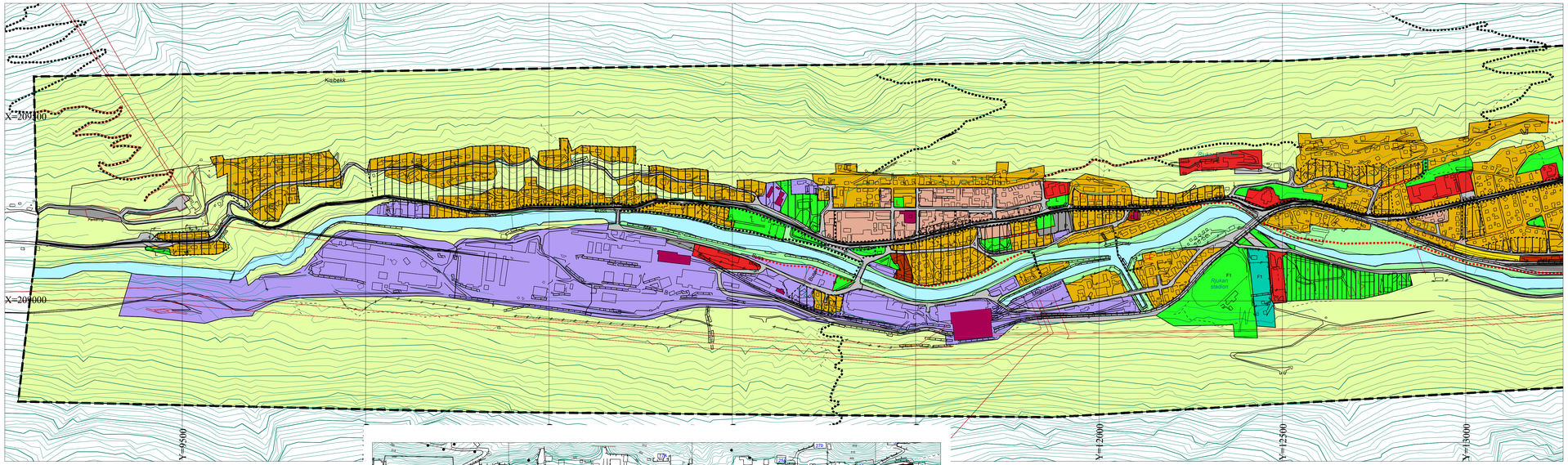
SAM EYDES GT. 225

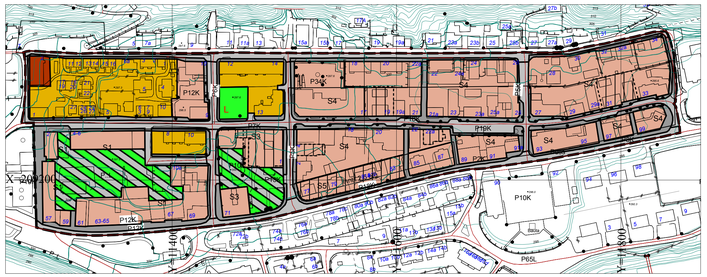
Kartblad

REVISJONER:	DATO	SIGN.
23.03.93	06.01.93	IK

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
1 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET OPPSTART SAK NR. 8/93	12.01.93	
FORVARSEL		
2 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET SAK NR.		
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		
3 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
KOMMUNESTYRTS VEDTAK (EGENGODKJENNING)		
KUNNGJØRING		

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAK NR	TEGN NR	SAKSBEH
TINN KOMMUNE TEKNISK ETAT			





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

RJUKAN

KOMMUNEDELPLAN 1997 - 2007 Vedtatt 16.10.1997

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

BYGGEOMRÅDER PBL 20-4 nr 1

Eksisterende / Planlagt

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

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

- Friluftsområde
- LNF område

BÅNDLAGTE OMRÅDER PBL 20-4 nr. 4

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

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET PBL 20-4 nr. 6

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

ANDRE SYMBOLER OG MERKING

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

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

saksbehandler
signur

HOVEDMÅL FOR DEN FYSISKE UTVIKLINGEN PÅ RJUKAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TINN KOMMUNE
91-1653
17.06.1993
93-5677
SÆRUTSKRIFT AV MØTEBOK FOR TINN KOMMUNESTYRE

Saksnummer : 27 /93
Sakskortnr. : 1993000462
Beh.kort nr.: 1993000656

Saksgang :

Utvalg	Dato	Saksbehandler	Saksnummer
KOMM	93.05.27	SSA	27

Saksnummer 27/93 Saksbehandler: SSA

// L12. REGULERINGSPLAN SAM EYDESGT. 225, GNR. 123/67
// OG 123/201

OPPLYSNINGER TIL SAKEN:

Arealet øst for Sam Eydes gt 225 har fungert som adkomst for Sam Eydes gt 227 og 229, samt parkeringsplass for Tveito Våpen og ammunisjon.

Olav Ingolfsland, eier av S.E gt 227, anla sommeren -91 et grøntanlegg som innsnevret området og skapte problemer med parkering og adkomst for naboene Tveito Våpen og Ammunisjon, S.E gt 225 og Morten Aafoss, S.E.gt 229.

Ingolfsland begrunnet tiltaket med at det forårsaket økende problemer for bomiljøet at området ble brukt som parkeringsplass og snuplass for kundene til Tveito Våpen og ammunisjon. Morten Aafoss kjøring med lastebil til og fra egen eiendom bidro til å forsterke problemene ytterligere.

Dagens parkeringsforhold er ikke holdbare. Bakgården til Tveito Våpen og Ammunisjon brukes i dag til parkering, men bruken er begrenset pga svært uoversiktlig adkomst mellom S.E. gt 223 og 225. Foretningens kunder er henvist til å parkere i gaten.

Med bakgrunn i dette ble regulering av området igangsatt. Planforslaget regulerer til trafikkformål, adkomstvei, fortau og parkering. Den innebærer at Tveito Våpen og Ammunisjon gis muligheter til opparbeidelse av parkeringsplass for sine kunder i bakgården, med felles adkomst med S.E.gt 227 og 229.

Planen ble i bygningsråd 12.01.93 i sak 8/93 vedtatt utlagt til offentlig ettersyn, med uttalelsesfrist 22.02.93. Planen berører kun trafikkteknisk forhold, og betyr kun mindre endring av en eksisterende situasjon. Planen ble derfor kun sendt til Statens vegvesen for uttalelse. Innen fristens utløp var følgende merknad innkommet:

Statens vegvesen, Telemark, vegkontoret har foruten merknader til selve utformingen av planen en merknad om at planområdet bør utvides til å gjelde hele eiendommen Sam Eydes gt 225 Gnr 123/67, slik at

eksisterende, trafikkfarlig adkomst mellom S.E gt 223 og 225 kan reguleres stengt.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet vedtar å godkjenne regplan for Sam Eydegs gate 225 gnr 123/67 og kommunens eiendomm gnr 123/201, med følgende korrigeringer.

- Planområdet utvides til å omfatte hele eiendommen Sam Eydes gt 225. gnr 123/67. Eiendommen reguleres til forretning/bolig og parkering.

- Adkomst mellom Sam Eydes gt 223 og 225 reguleres stengt. Dette markeres på plankartet.

  Planen oversendes Tinn kommunestyret v/formannskapet for endelig behandling.

Andre forslag:

Det ble ikke fremmet andre forslag.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtaket ble:

Bygningsrådet vedtar å godkjenne regplan for Sam Eydegs gate 225 gnr 123/67 og kommunens eiendomm gnr 123/201, med følgende korrigeringer.

- Planområdet utvides til å omfatte hele eiendommen Sam Eydes gt 225. gnr 123/67. Eiendommen reguleres til forretning/bolig og parkering.

- Adkomst mellom Sam Eydes gt 223 og 225 reguleres stengt. Dette markeres på plankartet.

  Planen oversendes Tinn kommunestyret v/formannskapet for endelig behandling.

FORMANNSKAPETS MØTE 27.04.93:

Reguleringsplanen slik den nå er vedtatt av Bygningsrådet, framgår av kart sist rettet 23.03.93.

Rådmannen konstaterer at det ved den offentlige utlegging ikke har kommet merknader fra berørte eiendommer eller nabotomter. Planen er justert i tråd med Vegvesenets merknader.Rådmannen tilrår planen vedtatt slik den nå foreligger.

Rådmannens innstilling:

Formannskapet anbefaler:

Reguleringsplan for Sam Eydesgt. 225, plankart datert 06.01.93

og sist rettet 23.03.93, vedtas.

ANDRE FORSLAG:

Ingen andre forslag.

FORMANNSKAPETS INNSTILLING:

Reguleringsplan for Sam Eydesgt. 225, plankart datert 06.01.93 og sist rettet 23.03.93, vedtas.

Andre forslag:

Andre forslag.

Votering:

Formannskapets innstilling ble enst. vedtatt.

Vedtaket ble:

Reguleringsplan for Sam Eydesgt. 225, plankart datert 06.01.93 og sist rettet 23.03.93, vedtas.

RETT UTSKRIFT

TINN KOMMUNE, den 28.05.93

Øystein Dahle
Ordfører

Anne Lise Haugen

Utskrift eksp.:

Teknisk etat

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN RJUKAN

vedtatt av Tinn kommunestyre 16.10.97

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

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

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

BYGGEOMRÅDER .

GENERELLE BESTEMMELSER i henhold til PBL § 20-4

Bestemmelser:

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

Reguleringsplaner som fortsatt gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

BEVARINGSOMRÅDER

Områdene er i tillegg behandlet i egen temadel om kulturvern.

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

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

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

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

Bestemmelser angående eksisterende boligområder:

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

Retningslinjer:

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

Bestemmelser angående planlagte boligområder

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

SENTRUMSOMRÅDET

Bestemmelser

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

Funksjon:

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

Parkering

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

Form:

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

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

LOKALSENTER (Tveito, Ingolfsland, Bjørkhaug)

Bestemmelser:

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

NÆRINGSOMRÅDER

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

Bestemmelser:

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

Retningslinjer:

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

FRILUFTSOMRÅDER

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

BÅNDLAGTE OMRÅDER .

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

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

LANDBRUKS-, NATUR - OG FRILUFTSOMRÅDER .

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

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET .

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

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

Ikke inn iplanbestemmelsene

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

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

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

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

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

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

RJUKAN SENTRUM F1 OG T1 - 22.05.69

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

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

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN RJUKAN

vedtatt av Tinn kommunestyre 16.10.97

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

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

BYGGEOMRÅDER

GENERELLE BESTEMMELSER i henhold til PBL § 20-4

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

Reguleringsplaner som fortsatt gjelder:

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

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

Områder der det kreves ny detaljplan: Reguleringsplan:

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

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

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

BEVARINGSOMRÅDER

Områdene er i tillegg behandlet i egen temadel om kulturvern.

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

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

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

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

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

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

SENTRUMSOMRÅDET

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

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

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

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

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

LOKALSENTER (Tveito, Ingolfsland, Bjørkhaug)

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

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

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

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

FRILUFTSOMRÅDER

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

BÅNDLAGTE OMRÅDER

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

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

LANDBRUKS-, NATUR - OG FRILUFTSOMRÅDER

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

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET

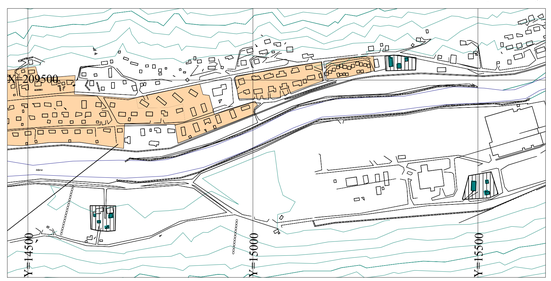
Retningslinjer:
Planen viser hovedveien/riksvei i eksisterende trase gjennom Rjukan. Med hensyn på trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikkantgrupper er det nødvendig med større oppstrekningstiltak i Sam Eyde gate. Gatens utforming bør i hovedsak følge veinormalene for hovedgate i tettbebygget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

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

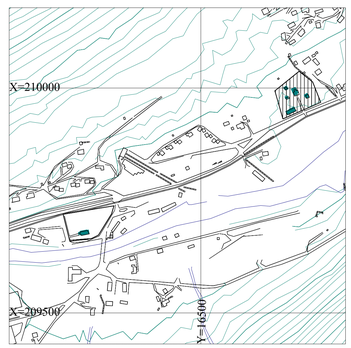
Tegnforklaring

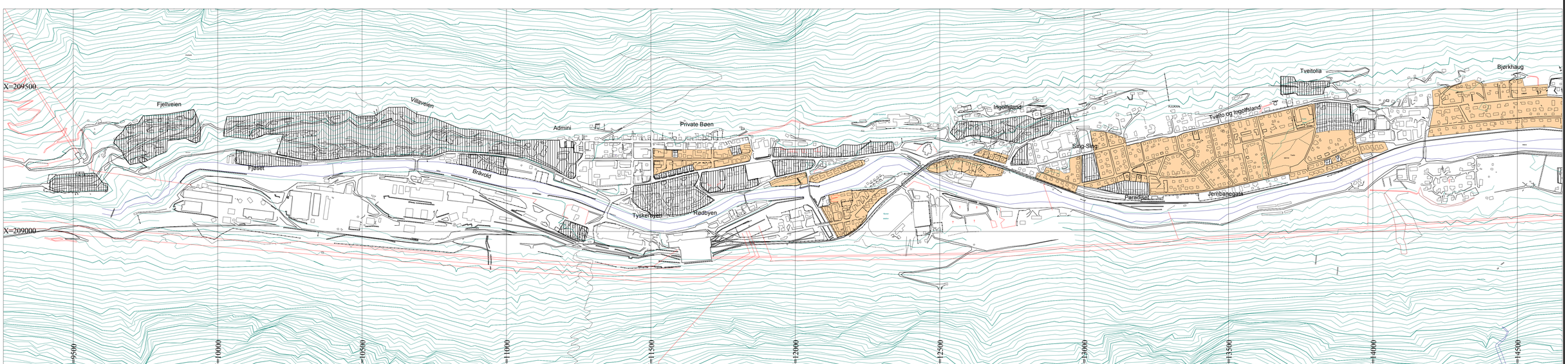
- Bevaringsområder
- Andre enhetlige områder
- Fredet bygning
- Bevaringsverdig bygg

Bjørkhaug



Dale





Tinn kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 123	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sam Eydes gate 225 3660 RJUKAN			
Annen info:	Rjukan			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

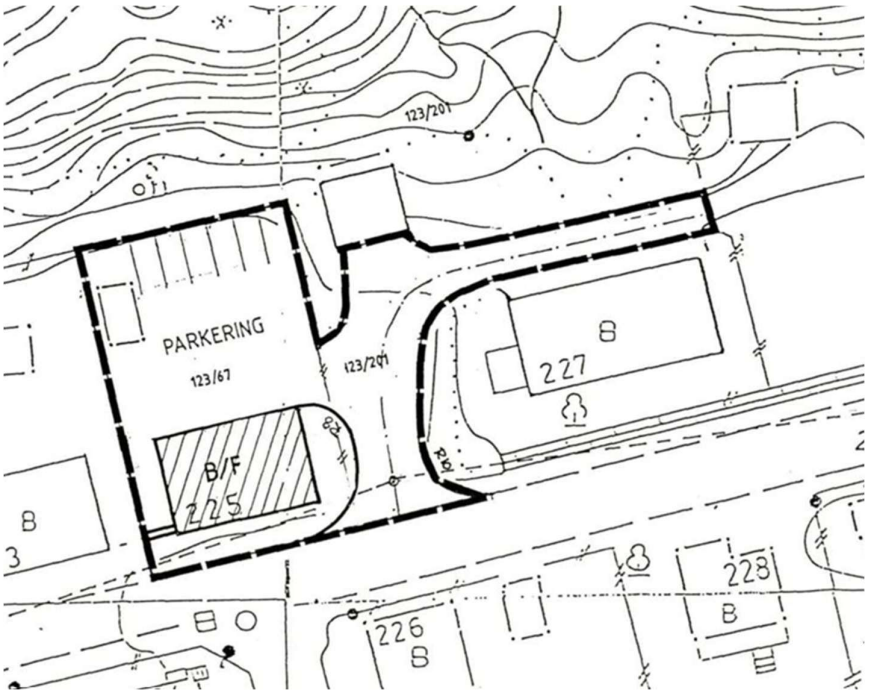
- KpOmråde
- KpOmråde
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Veg
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Retningslinjegrense
- Andre saksbehandlingsretningslinjer
- Boligområde - Nåværende
- Senterområde - Nåværende
- Park/turveg - Nåværende
- LNF-område generelt - Nåværende
- Vegareal - Nåværende
- Fylkesveg gatenavn_
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Tilleggsopplysninger til reguleringsplan med ID 2704

I leveransen følger vedtak og plankart for gjeldende reguleringsplan. Vi vil gjøre oppmerksom på at planbasen ikke inneholder riktig avgrensing av planen slik at digitale kart på nett viser noe feil. Området er foreslått avsatt til sentrumsområde i ny kommunedelplan Rjukan.

11.5.2026, Marianne Engell Gvammen, Tlf: 97679389

Vedtatt plankart:



Tidligere versjon av plankart som feilaktig ligger i planbasen og digitale kartløsninger på nett:

