Tilstandsrapport

Rekkehus

Skeievegen 7, 3560 HEMSEDAL

HEMSEDAL kommune

gnr. 67, bnr. 233

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21693-1409 **Referansenummer:** HJ2005

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gaute Garnås

Drammen Takstsenter
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Gaute Garnås

Uavhengig Takstingeniør

gaute@drammentakst.no

908 00 042

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende rekkehus oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur.

Boligen er på 1 etasje med frittliggende garasje

REFERANSENIVÅ
Boligen er opprinnelig bygget i 1990.
Boligen er overflateoppusset i 2020-2021.
Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod
på befaringsdagen.
Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.
Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Rekkehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.
Taktypen består av saltak.
Takkonstruksjonen består av W takstoler.

Tilgang til loft via luke i tak fra soverom. Loft er isolert med mineralull.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel.
Det er ikke registrert lufting bak kledning.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Det er montert inn vinduer med 2-lags isolerglass og treramme.
Vinduer er utskiftet i 2021.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt.
Dører er montert i 2021.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrasse er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet består av parkett og fliser.
Gulvet er utskiftet i senere tid, trolig i 2021.
Vegger er tekket med tapet og liggende, malt panel.
Taket består av behandlet panel.
Overflatene på vegger og tak er fra byggeåret.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.
Det er etasjeskille av betong i rekkebolig.
Det ble kun målt mindre avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke montert med radonduk/sikring.
Skorsteinen består av element pipe.
Montert vedovn/peisovn i stuen.
Det er standard innvendige, behandlede, profilerte dører.
Skiftet ca. 2021.
Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke observert synlige inntrekksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntrekksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

VÅTROM Gå til side

Renovert bad med fliser på gulv og baderoms plater på vegg.
Bad er renovert i 2020.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon av belegg/membran.
Eier opplyser at fliser er montert direkte på gammelt belegg.
Vegger er tekket med baderomsplater med sokkel flis til gulv.
Tak er tekket med behandlet panel.
Gulv tekket med fliser oppå gammelt belegg og varmekabler.
Det er kunn 10mm fall.
Tettesjikt er belegg fra 1990, Det er ukjent tilstands til belegg.
Eier opplyser at belegg hadde god funksjonalitet.
Badet er innredet med dusjkabinett, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert bedereder på bad.
Det er montert el avtrekk i tak.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er renovert i nyere tid ca 2021.
Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og hvitevarer som Komfyr, oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/frys.
Over benkeplate er det flislagt på vegg.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Nei
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er i kobber og noe plast.
Stoppekran og vannmåler er ikke lokalisert.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det er testet og fungerte ved befaring.
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.
Det er montert naturlig ventilasjon ved vinduer på soverom.
Det er montert varmepumpe på kjøkken
Det er montert varmepumpe på kjøkken.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.
Det er en standard 200 ltr bereder på bad.
Sikringsskap med automatsikringer som er plassert påbod/soverom.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Det er montert brannslukker og røykvarslere.
Brannslukker er fra 2010

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består av stedlige masser som jord og stein.
Drenering er fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen.
Boligen har plate på mark, og innegulv ligger høyere en terreng ute.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år
Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Det foreligger godkjente tegninger.

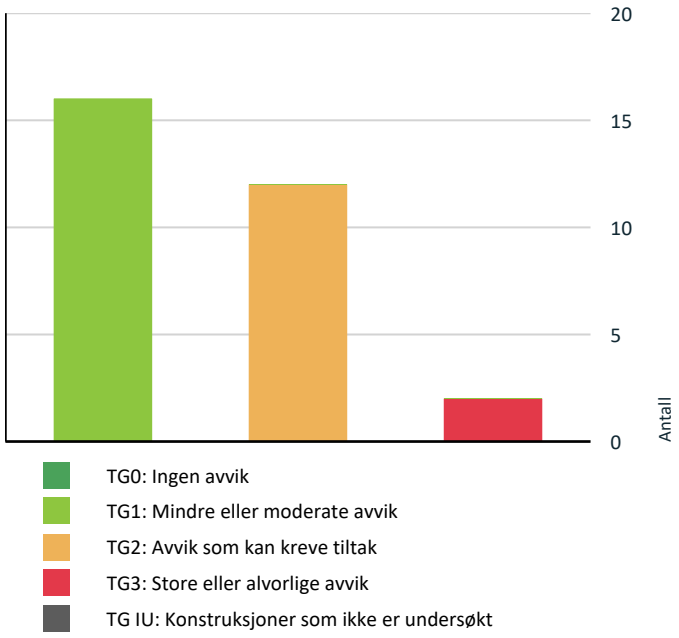
Garasje

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

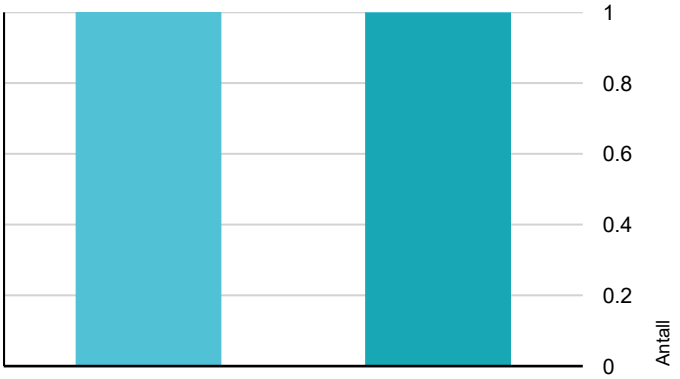
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet boligen siden 2020. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Stoppekran er ikke lokalisert.
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke fuget eller utført godkjente løsninger ved gjennomføringer i vegg.
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Våtrommet har eldre membran/våtromsløsning for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Over halvparten av forventet levetid har passer på renner og nedløp.
Takrenner er fulle av smuss fra takstein.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er tettet/dårlig sirkulering fra takfot.
Det er manglende klipp i skjøter til sutaket

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Lufte luke/dør ved vindu er fra byggeår, på soverom er den trang og lukke.
Vindu på soverom har skjevheter som gjør den trang og lukke.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Terrassebordene er ikke tilstrekkelig festet og er løse i skjøtene. Skruene i sidene av terrassebordene har løsnet.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert flis i gang som er til dels løs samt manglende fuge.
Det er registrert bom i noen fliser.
Det er sprekk i fuge mellom flis og parkett ved kjøkken.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er registrert løst dørhåndtak på døren til soverommet.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert delvis manglende silikon i underkant av baderomsplater.
Lister av treverk på dør går direkte ned på gulv.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er registrert sprekker i fuger mellom benkeplate og flsier.
Det er registrert glippe og mindre pen fuging mellom benkeplatene.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, da eksisterende slukkeutstyr er over 10 år gammelt.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

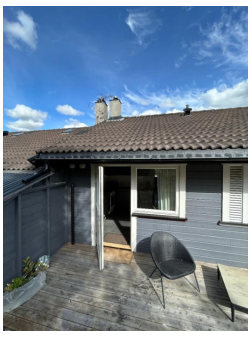
Taket er tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Over halvparten av forventet levetid har passer på renner og nedløp.

• Takrenner er fulle av smuss fra takstein.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting når tegn til lekkasje eller funksjonssvikt oppstår, da over halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og fuktskader på bygningen.

• Takrenner bør renses for smuss for å sikre god vannavledning. Dersom dette ikke utføres, kan det føre til at vann renner over og forårsaker fuktskader på fasade og grunnmur.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink, metall og plastbelagt stål er 25 - 35 år.
- For eldre piper kan manglende beskyttelse over tak medføre økt risiko for fuktinntrengning og forvitring.
Det anbefales å montere heltrukket pipebeslag eller utføre egnet impregnering for å redusere risikoen for fuktskader og økt vedlikeholdsbehov.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak.
Takkonstruksjonen består av W takstoler.

Tilgang til loft via luke i tak fra soverom. Loft er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er tettet/dårlig sirkulering fra takfot.

• Det er manglende klipp i skjøter til sutaket

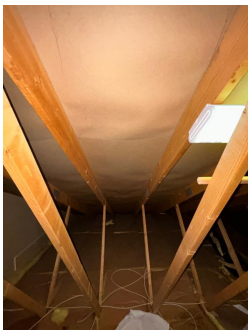
Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Det bør utføres korrekt klipping i skjøtene på sutaket for å sikre tilstrekkelig tetting og ventilasjon. Manglende klipp kan føre til redusert levetid på takkonstruksjonen, økt risiko for fukt- og råteskader, samt dårligere inneklima.

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel.
Det er ikke registrert lufting bak kledning.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

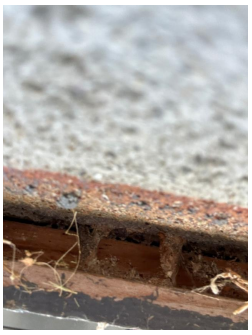
Konsekvens/tiltak

• Konsekvens for liten lufting bak panel er at det kan oppstå kondensskader bak panel. Det ble ikke observert skader på panel under befaring

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er montert inn vinduer med 2-lags isolerglass og treramme.
Vinduer er utskiftet i 2021.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Lufte luke/dør ved vindu er fra byggeår, på soverom er den trang og lukke.
- Vindu på soverom har skjevheter som gjør den trang og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Lufteluke/dør bør justeres eller utbedres slik at den fungerer tilfredsstillende.

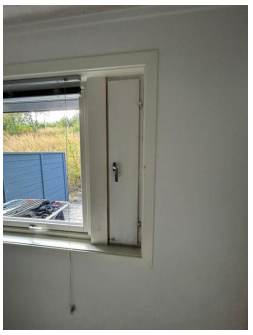
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert funksjon, økt slitasje og risiko for at luken/døren ikke kan brukes som tiltenkt, noe som kan påvirke lufting og inneklima.

- Vinduet på soverom bør justeres for å sikre korrekt funksjon og enkel lukking.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på beslag og karm, samt redusert levetid og dårligere tetting mot trekk og fukt.

Tilstandsrapport







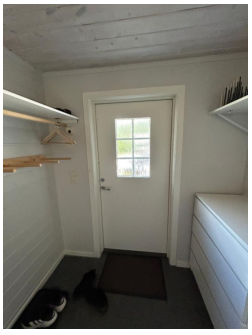
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt.
Dører er montert i 2021.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Terrassebordene er ikke tilstrekkelig festet og er løse i skjøtene. Skruene i sidene av terrassebordene har løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Terrassebordene bør festes på nytt, og løse skruer må etterstrammes eller erstattes.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for personskade ved bruk av terrassen, samt forverring av skader på konstruksjonen over tid.







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet består av parkett og fliser.
Gulvet er utskiftet i senere tid, trolig i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flis i gang som er til dels løs samt manglende fuge.
Det er registrert bom i noen fliser.

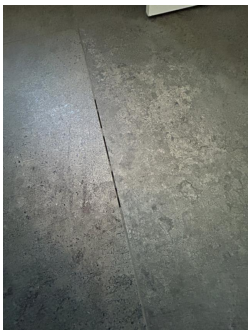
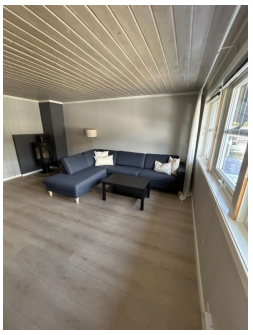
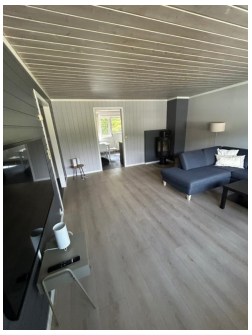
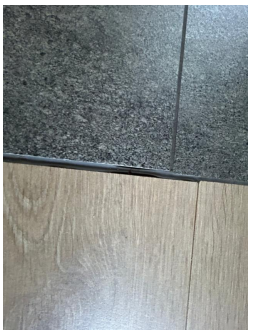
• Det er sprekk i fuge mellom flis og parkett ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Løse fliser og manglende fuger bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktskader eller at fliser løsner helt.
Bom i fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, og det anbefales å utbedre dette for å sikre gulvets funksjon og levetid.

• Sprekk i fuge mellom flis og parkett ved kjøkken bør utbedres for å hindre smuss og fuktighet til og trekke inn.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er tekket med tapet og liggende, malt panel.
Taket består av behandlet panel.
Overflatene på vegger og tak er fra byggeåret.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskille av betong i rekkebolig.
Det ble kun målt mindre avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke montert med radonduk/sikring.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

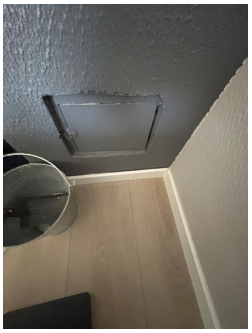
Skorsteinen består av element pipe.
Montert vedovn/peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er standard innvendige, behandlede, profilerte dører.
Skiftet ca. 2021.

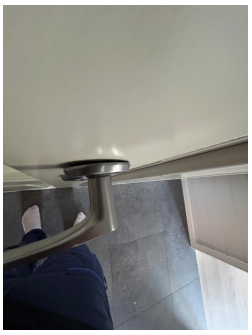
Vurdering av avvik:

• Det er registrert løst dørhåndtak på døren til soverommet.

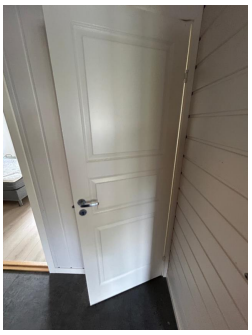
Konsekvens/tiltak

• Løst dørhåndtak bør festes å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på døren.

Tilstandsrapport







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke observert synlige inntrekksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntrekksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Renovert bad med fliser på gulv og baderoms plater på vegg.
Bad er renovert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon av belegg/membran.
Eier opplyser at fliser er montert direkte på gammelt belegg.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er tekket med baderomsplater med sokkel flis til gulv.
Tak er tekket med behandlet panel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

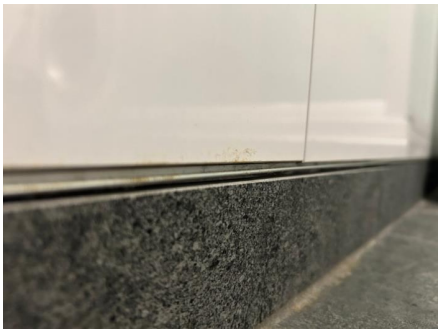
Vurdering av avvik:

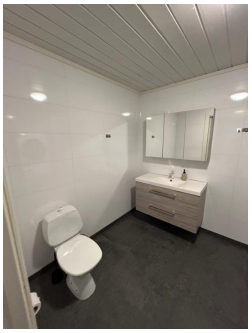
- Det er registrert delvis manglende silikon i underkant av baderomsplater.
- Lister av treverk på dør går direkte ned på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påføres silikon i underkant av baderomsplatene for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt.
Manglende silikon øker risikoen for fuktinntrengning bak platene, noe som kan føre til skjulte skader som råte og mugg, samt redusert levetid for våtrommet.
- Det anbefales å kutte dørlistene nede ved gulvet for å hindre kapillæropptrekk av fukt fra gulvet til treverket.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader og oppsvelling i listverket over tid.









ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv tekket med fliser oppå gammelt belegg og varmekabler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

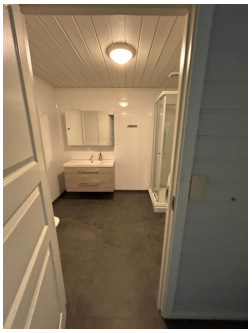
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Gulv har ikke terskel og følger samme høyde ut til gang.
Ved lekkasje vil vann ha mulighet til og gå ut mot gang.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er kunn 10mm fall.
Tettesjikt er belegg fra 1990, Det er ukjent tilstands til belegg.
Eier opplyser at belegg hadde god funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fuget eller utført godkjente løsninger ved gjennomføringer i vegg.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Våtrommet har eldre membran/våtromsløsning for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
- Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Kostnadsestimat er satt for utskifting av membran på gulv og tetting av rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







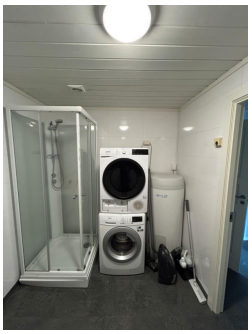
ETASJE > BAD/VASKEROM

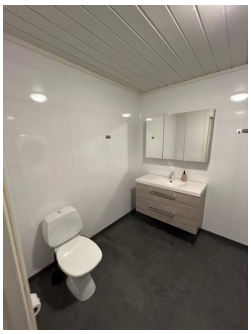
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert bedereder på bad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el avtrekk i tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er renovert i nyere tid ca 2021.
Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og hvitevarer som Komfyr, oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/frys.
Over benkeplate er det flislagt på vegg.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Vurdering av avvik:

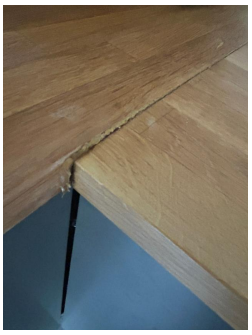
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er registrert sprekker i fuger mellom benkeplate og flsier.
- Det er registrert glippe og mindre pen fuging mellom benkeplatene.

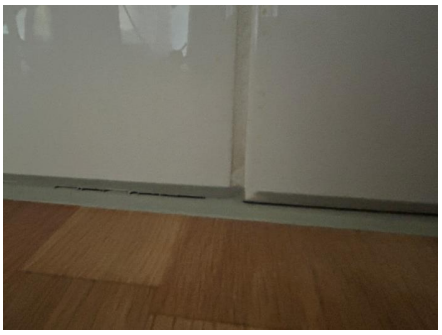
Konsekvens/tiltak

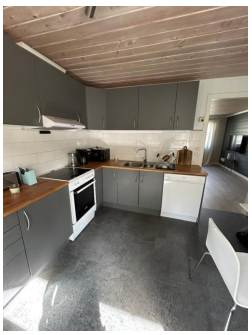
- Fugene mellom benkeplate og fliser bør utbedres for å hindre fuktskader ved vannsøl.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå vanninntrengning i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til råte- og fuktskader over tid.

- Glippen og fugingen mellom benkeplatene bør utbedres.







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i kobber og noe plast.
Stoppekran og vannmåler er ikke lokalisert.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det er testet og fungerte ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert.
- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

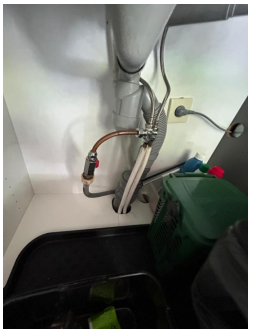
- Hovedstoppekran må lokaliseres og sikres lett tilgjengelighet for å kunne stenge vannet raskt ved behov.

Konsekvensen av manglende tilgang til stoppekran er økt risiko for omfattende vannskader ved lekkasje eller rørbrudd, da vannet ikke kan stenges raskt.

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert naturlig ventilasjon ved vinduer på soverom.
Det er montert varmepumpe på kjøkken

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe på kjøkken.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

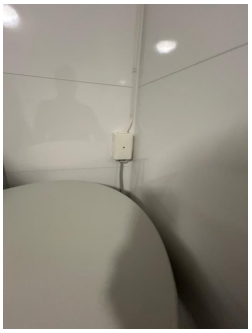
TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

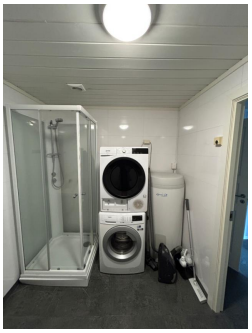
Beskrivelse

Det er en standard 200 ltr bereder på bad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer som er plassert påbod/soverom.

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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

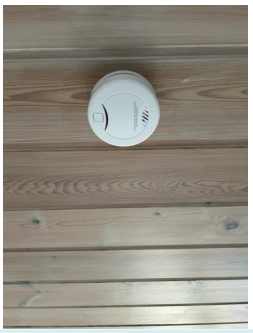
Beskrivelse

Det er montert brannslukker og røykvarslere.
Brannslukker er fra 2010

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, da eksisterende slukkeutstyr er over 10 år gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består av stedlige masser som jord og stein.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen.
Boligen har plate på mark, og innegulv ligger høyere en terreng ute.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, da eksisterende slukkeutstyr er over 10 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er tilhørig 1 del av en garsje.
Garasjen er fundamentert med støpt dekke.
Vegger av pusset lecamur.
Saltak, tekket med takstein. Renner og nedløp av plastisert stål.
1 vippeporter av tre.

Det er registrert riss/sprekker i murpuss/leca.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.
Bygg er beskrevet i enkelhet.

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



Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

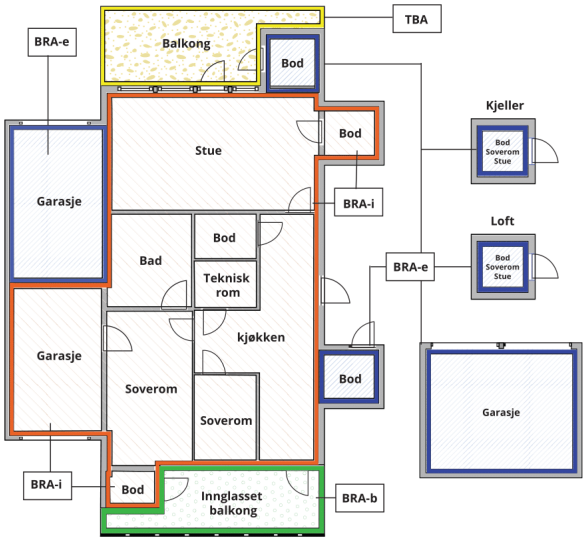
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	76			76	30
SUM	**76**				**30**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue, kjøkken, soverom 3		

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er for boder/bygg med egen inngang.
TBA er for terrasser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bra-e er for garasje med egen inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Gaute Garnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3326 HEMSEDAL	67	233		0	349.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skeievegen 7

Hjemmelshaver
Pash AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et rolig, etablert og attraktivt boligområde i Hemsedal. Kort vei til skog og mark, samt kort avstand til sentrum. Kort vei til lekeplasser, barnehager, skoler, etc. Kort vei til Hemsedal sentrum med butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, pent opparbeidet med hage.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	31.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Skeievegen 7, 3560 HEMSEDAL

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skeievegen 7	Skeievegen 7	

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?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Høgsten, Philippe Alexander

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**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Flis på eksisterende venylbelegg. Nye baderomsplater på vegger. Nytt dusjkabinett med garnityr samt baderomsinnredning.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Nye vinduer i alle rom samt ytterdør og terrassedør.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny baderomsvifte.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strømservice Gol AS ved Terje

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2021

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny luftgjenvinner/vifte på kjøkken.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gol Kjøl og Frys

16.2.6 **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

Ny peisovn i stue.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er en større reguleringsplan som omfatter Nyørk med utvidelse av hytte bebyggelse og nye skiheiser mv. Området ligger ikke i direkte nærhet, men det vil trolig påvirke infrastruktur og tilgjengelighet med ski inn/ut.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Badet er oppgradert med nye fliser og overflater i 2020. Det var ingen problemer knyttet til bruk av badet før dette og det ble ikke gjort noe med membran, rør eller lignende.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Følgende er oppgradert ved egeninnsats:
- Nytt kjøkken med nytt kjøleskap og fliser (2020).
- Ny parkett i oppholdsrommet/stue og soverom.
- Nye fliser i yttergang, gang mellom soverom og kjøkken.
- Nye vinduer og dører.
- Alle overflater malt (2020).
- Trykkvask av taket (2024).
- Nytt terrassedekke på begge uteplasser (2020).
- Plattform for søppelhåndtering.
- Innredning i garasje.
- Rydding i bakhage (2026)
- Mindre påkostninger/puss på garasje (2026).

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Philippe Alexander Smith Høgsten	**2026-08-19**

Identification

Philippe Alexander Smith Høgsten

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

enova

Energiattest



Adresse **Skeievegen 7, 3560 HEMSEDAL**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346467**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19875016**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **233**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **222,11**

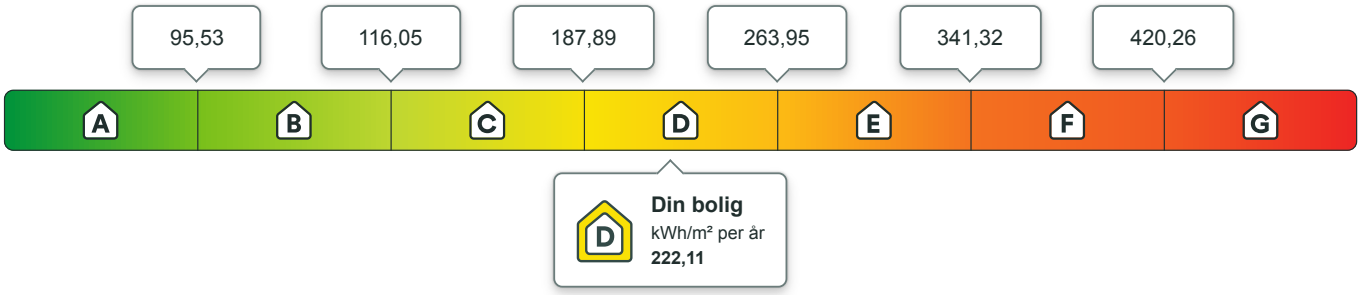
Skeievegen 7, 3560 HEMSEDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 491,66	**282,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skeievegen 7, 3560 HEMSEDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Skeievegen 7, 3560 HEMSEDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 67, Bruksnr 233	**Kommune:**	3326	Hemsedal
Adresse:				
Veiadresse:	Skeievegen 7, gatenr 1020 3560 Hemsedal	**Grunnkrets:**	101	Trøim
		Valgkrets:	1	Hemsedal
Oppdatert:	04.12.2024	**Kirkesogn:**	4080302	Hemsedal
		Tettsted:	2071	Hemsedal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.05.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	349,6 kvm	**Skyld:**			
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
Annen forretningstype	Forretning:	04.12.2024	Avgiver	3326/67/233	0,0
	Matrikkelført:	04.12.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3326/67/233	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3326/67/233	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.06.2019	Avgiver	3326/67/1	-70 873,0
	Matrikkelført:	09.11.2021	Berørt	3042/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3326/67/6	0,0
			Berørt	3326/67/7	0,0
			Berørt	3326/67/7/1	0,0
			Berørt	3326/67/9	0,0
			Berørt	3326/67/15	0,0
			Berørt	3326/67/15/4	0,0
			Berørt	3326/67/15/5	0,0
			Berørt	3326/67/15/6	0,0
			Berørt	3326/67/15/7	0,0
			Berørt	3326/67/31	0,0
			Berørt	3326/67/31/1	0,0
			Berørt	3326/67/168	0,0
			Berørt	3326/67/169	0,0
			Berørt	3326/67/170	0,0
			Berørt	3326/67/171	0,0
			Berørt	3326/67/213	0,0
			Berørt	3326/67/232	0,0
			Berørt	3326/67/233	0,0
			Berørt	3326/68/1	0,0
			Berørt	3326/69/1	0,0
			Berørt	3326/69/5	0,0
			Berørt	3326/70/1	0,0
			Mottaker	3326/67/304	70 873,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.06.2019	Avgiver	3326/67/1	-70 873,1
	Matrikkelført:	26.06.2019	Berørt	0618/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3326/67/6	0,0
			Berørt	3326/67/7	0,0
			Berørt	3326/67/9	0,0
			Berørt	3326/67/15	0,0
			Berørt	3326/67/15/4	0,0
			Berørt	3326/67/15/5	0,0
			Berørt	3326/67/15/6	0,0
			Berørt	3326/67/15/7	0,0
			Berørt	3326/67/31	0,0
			Berørt	3326/67/168	0,0
			Berørt	3326/67/169	0,0
			Berørt	3326/67/170	0,0
			Berørt	3326/67/171	0,0
			Berørt	3326/67/213	0,0
			Berørt	3326/67/232	0,0
			Berørt	3326/67/233	0,0
			Mottaker	3326/67/304	70 873,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.05.2012	Avgiver	3326/67/15	-349,6
	Matrikkelført:	08.05.2012	Berørt	3326/67/1	0,0
			Berørt	3326/67/15/5	0,0
			Berørt	3326/67/232	0,0
			Mottaker	3326/67/233	349,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skeievegen 7	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.05.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	76,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	76,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.05.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	19875016			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	76,0		76,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 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:	11.09.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.10.1989
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.10.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13335400			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			40,0	40,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

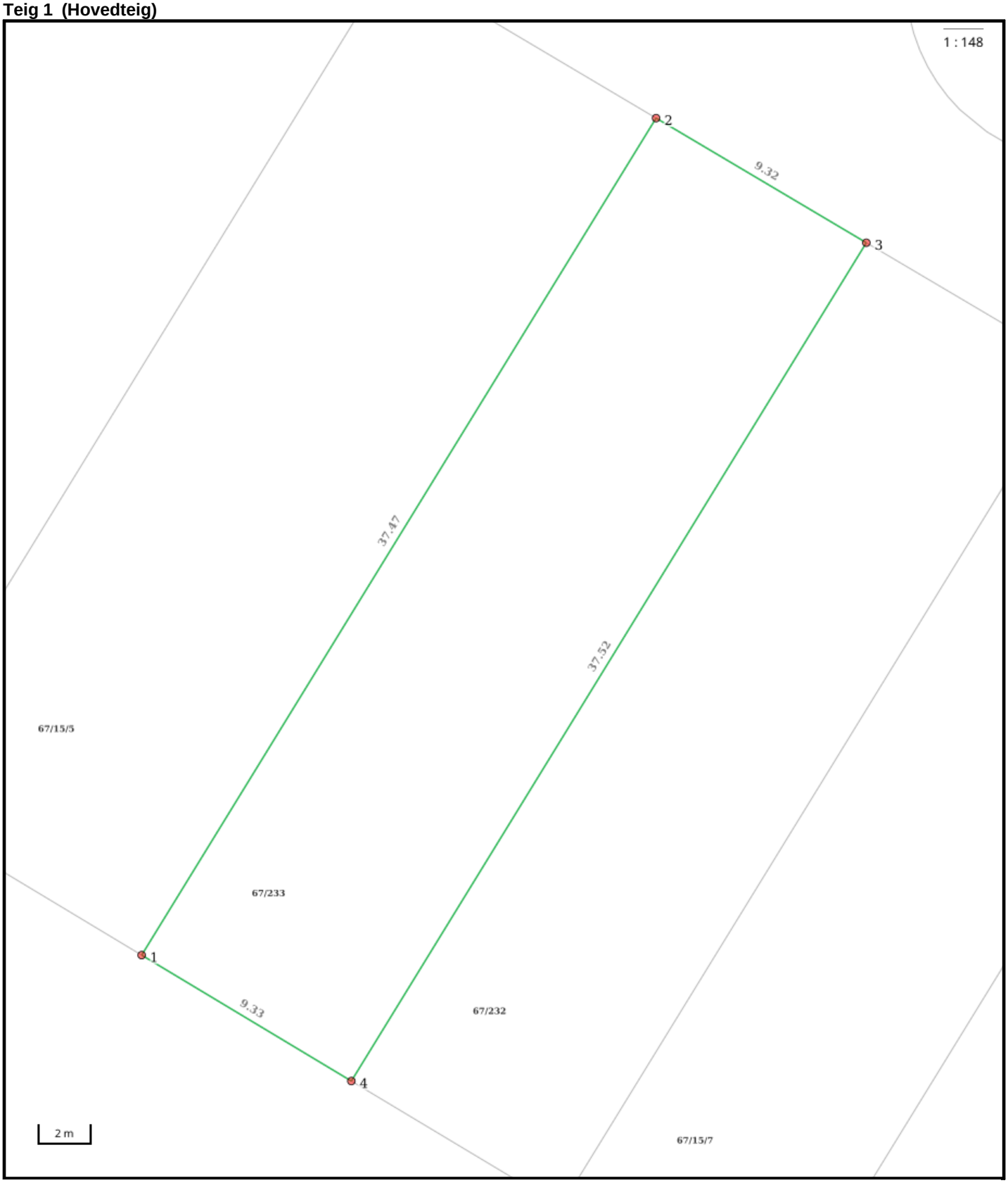
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 349,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 746 939,34	475 748,53	37,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 746 972,92	475 765,15	9,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 746 968,92	475 773,57	37,52m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 746 935,29	475 756,93	9,33m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		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.

Hemsedal kommune

PASH AS

3560 HEMSEDAL

Dykkar ref	Vår ref	Dato	Delegert saksnummer
	2026/1973-2	08.09.2026	250/26

67/233 Løyve til bruksendring tilleggsdel til hovuddel - bod til soverom - Skeievegen 7

Vedtak

Søknad om bruksendring tilleggsdel til hovuddel, bod til soverom Skeievegen 7 er godkjent, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §§ 21-4 og 20-4.

Tiltaket er allereie gjennomført og dokumentasjon føreligg.

Vedtak

Ferdigattest for bruksendring tilleggsdel til hovuddel, bod til soverom Skeievegen 7 er godkjent, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskrifta (SAK10) § 8-1.

Gebyr for handsaming av søknaden

Faktura vert sendt tiltakshavar PASH AS etterkant av vedtaket.

Fakturagrunnlag for handsaming av søknaden er:

Vnr. 4678	Sakshandsamingsgebyr bruksendring mindre del 1,5 time	Kr 1959,-
	Totalt	**Kr. 1959,-**

Du finn kommunen sitt gebyrregulativ for tekniske tenester på nettsida vår.

Opplysningar om saka

Vi har den 07.09.2026 motteke søknad om bruksendring av bod til soverom, frå tilleggsdel til hovuddel (rom med varig opphald) på del av rekkehus Skeievegen 7

Tiltaket er utført og dokumentert kan godkjennast som rom til varig opphald.

Eksisterande del av rekkehus har fått ferdigattest den 03.10.1990.

Byggeløyve er gjeve før 01.07.2011 og bruksendringa har dermed unntak frå diverse krav i teknisk forskrift TEK17, link: Bruksendring i eldre boliger - Direktoratet for byggkvalitet

- Takhøyden kan være ned til to meter
- Det er nok med ett vindu i hvert rom, så lenge dette fyller kravene til rømningsvindu.
- Det stilles ikke krav til utsyn fra vinduet
- Du bestemmer selv hvor mye bodplass du vil ha
- Rommet må være isolert, men du bestemmer selv hvor mye isolasjon rommet trengerRommet kan luftes med ventil og vindu hvis uteluften er god nok
- Det er ikke krav om at rommet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere eller andre med nedsatt funksjonsevne
- Det er ikke krav til radonsperre og radonbrønn. Hvis du får for mye radon i rommet kan du løse dette med andre egnede tiltak

Matrikkelareal BRA	**Ingen endring**
Bygningsmasse BYA	**Ingen endring**

Kommunen pliktar å føre eksisterande og ny bygningsinformasjon i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25.

Desse dokumenta er lagt til grunn for løyvet:

- Ny planteikning Motteken 07.09 .2026

Plangrunnlaget

Eigedommen er regulert til bustadføremål B1 i reguleringsplan Trøym sentrum bustadfelt , plan ID: 2019010

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av søknaden. Søkjar har opplyst at det ikkje er nabomerknader i saka.

Kommunen kan ikkje sjå at det er behov for å gjennomføre ytterlegare nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Ansvar i byggesaka

Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med plan- og bygningslova og teknisk forskrift. Ansvaret skal vidareførast til ansvarlege verksemder. Dersom tiltaket ikkje er tilstrekkeleg belagt med ansvarlege verksemder, har tiltakshavar ansvar, jf. pbl. § 23-1.

Ansvarleg søkjar er overfor kommunen representant for tiltakshavar, og har ansvar for at søknaden skal samordne ansvarlege føretak og sørge for at alle oppgåver er ansvarsbelagt jf. pbl. § 23-4. Ansvarleg søkjar har ansvar for at tiltaket blir avslutta ved å sende inn nødvendige opplysningar ved søknad om ferdigattest.

Informasjon om klagerett

Part eller annan med rettsleg klageinteresse kan klage på vedtaket, jf. forvaltningslova (fvl.) §§ 2 fyrste ledd bokstav e og 28. Klagefrist er 3 veker frå vedtaket er motteke, jf. fvl. § 29. Klage må innehalde datoen for kva tid vedtaket vart motteke, kva vedtak ein klagar på, endringar klagaren ynskjer og kva grunnar klaga støttar seg på. Klaga må vere underteikna.

Sjølv om du har moglegheit til å klage, kan vedtaket normalt gjennomførast straks. Dersom du meiner vedtaket må få utsett iverksetjing til klagefristen er ute, eller klaga er avgjort, kan du be om det, jf. fvl. § 42. Vedtak om utsett iverksetjing kan ikkje klagast på.

Du kan sende klaga di skriftleg til Hemsedal kommune, Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal eller postmottak@hemsedal.kommune.no.

Dersom kommunen ikkje endrar vedtaket etter klage, vil klaga bli sendt til Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for handsaming av klage.

Du kan ikkje reise søksmål om gyldigheita eller erstatning som fylgje av vedtaket, utan at du har nytta klageretten din, og klaga er avgjort av den høgste klageinstansen som står open, jf. fvl. § 27 b. Om det har gått 6 månader frå du framsette klaga fyrste gong, og det ikkje er din feil at klageinstansen ikkje har avgjort saka, kan du likevel reise søksmål, jf. fvl. § 27 b.

Med helsing

Håvard Venås

Byggesakshandsamar

Brevet er elektronisk og er utan signatur

Vedlegg

1 Godkjent Planteikning

Ekstern kopi

VARDE EIENDOMSMEGLING HEMSEDAL AS

(Kommune)
Hemsedal

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Meldar
Hemsedal og Gol Hytteservice
v/Paul Drangsland

3560 HEMSEDAL

Byggherre
Hemsedal og Gol Hytteservice
3560 HEMSEDAL

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Trøim Sør (tomt 24 og 25)	67	15	5 (leilighet nr 5)	

Dykkar søknad	Dato 14.11.88		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Boliger/rekkehus		
Behandling/ vedtak	Teknisk sjef ihht fullmakt	Vedtak dato 20.04.89	Saksnr. 214/89

Merknader

Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. § 93

Evt. merknader:

- Røykvarslar og brannslukkingsutstyr mangler

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Hemsedal	03.01.90	

KOPI SENDT

	Namn	Adresse
X ansvarshavande	Paul Drangsland	3560 Hemsedal
X andre	Anne Bryde	Postboks 8, 3560 Hemsedal

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

(Kommune)
Hemsedal

BYGGJELØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 93

Meldar
Paul Drangsland

3560 HEMSEDAL

Byggherre
HEMSEDAL KOMMUNE

3560 HEMSEDAL

BYGGJELØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Trøim Sør (Hemsebo)				

Dykkar søknad	Dato 14.08.89		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Garasje		
Behandling/ vedtak	Teknisk sjef ihht fullmakt	Vedtak dato 11.09.89	Saksnr. 262/89

Merknader

- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.
- Det kan førast kontroll med byggjearbeidet, jfr pbl. § 97.
- Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Byggjeløyve vert gjeve på fylgjande vilkår:

- Godkjende teikningar datert 14,08.89 skal fylgjast
- Gjeldande byggforskrifter skal fylgjast
- Teknisk etat skal plaseere bygget på tomta
- Teknisk etat skal ha melding når byggearbeida er avslutta

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Hemsedal	11.09.89	

KOPI SENDT

	Namn	Adresse
☐ ansvarshavande		
☐ ansvarshavande		
☒ andre	Paul Drangsland	3560 Hemsedal
☐ andre		
☐ andre		

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

K-blankett 5137 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-87

Utskriftsdato: 17.08.2026

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal
Telefon: 31408800

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	233	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skeievegen 7, 3560 HEMSEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 561,11 kr
Eiendomsskatt	1 924,00 kr
Feiing	323,12 kr
Renovasjon	5 703,00 kr
Vann	3 710,44 kr
Sum	**15 221,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon dunk	25%	1 Stk	6106.25	1/1	0 %	6 106,25 kr	3 053,13 kr
Feiing pipe, bolig	0%	1 Stk	570.00	1/4	0 %	142,50 kr	71,25 kr
Branntilsyn bolig	0%	1 Stk	1393.00	1/8	0 %	174,13 kr	87,06 kr
Eigedomsskatt - bolig	0%	549800 prom	3.50	1/1	0 %	1 924,00 kr	962,00 kr
Avlest Vatn	25%	28.5 m^3	36.25	1/1	0 %	1 033,13 kr	1 033,13 kr
Frådrag innbet. Vatn	25%	-34.5 m^3	36.25	1/1	0 %	-1 250,63 kr	-1 250,63 kr
Avlest Kloakk	25%	28.5 m^3	38.75	1/1	0 %	1 104,38 kr	1 104,38 kr
Frådrag innbet. Kloakk	25%	-34.5 m^3	38.75	1/1	0 %	-1 336,88 kr	-1 336,88 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vatn bustad	15%	1 Stk	2136.70	1/1	0 %	2 136,70 kr	1 068,35 kr
Fastledd avløp bustad	15%	1 Stk	2022.85	1/1	0 %	2 022,85 kr	1 011,42 kr
Forskudd vatn	15%	57 m^3	39.95	1/1	0 %	2 277,21 kr	1 138,60 kr
Avlest vatn	15%	28.5 m^3	33.35	1/1	0 %	950,47 kr	950,47 kr
Frådrag innbet. vatn	15%	-34.5 m^3	33.35	1/1	0 %	-1 150,57 kr	-1 150,57 kr
Forskudd kloakk	15%	57 m^3	41.70	1/1	0 %	2 376,84 kr	1 188,42 kr
Avlest kloakk	15%	28.5 m^3	35.65	1/1	0 %	1 016,02 kr	1 016,02 kr
Frådrag innbet. kloakk	15%	-34.5 m^3	35.65	1/1	0 %	-1 229,92 kr	-1 229,92 kr
Vassmålarleige	15%	1 Stk	184.00	1/1	0 %	184,00 kr	92,00 kr
					Sum	**16 480,48 kr**	**7 808,23 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 17.08.2026

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	233	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skeievegen 7, 3560 HEMSEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 214 000,00 kr
Skatt	1 924,00 kr
Bunnfradrag	1 000 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	13.10.2018
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	3.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 17.08.2026

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal
Telefon: 31408800

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	233	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skeievegen 7, 3560 HEMSEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
33029818	617	30.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	57

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 17.08.2026

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal
Telefon: 31408800

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	233	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	177136151	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	19875016	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Skeievegen 7, 3560 HEMSEDAL

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Peisovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
13.12.2022	Tilsyn	02.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Leca. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Sotluke er defekt. (lås eller hengsle)

Type	**Detaljer**

Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Leca. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Sotluke er plassert for nære brennbart materiale. Minimum avstand fra lukens dør, til brennbart materiale er 30 cm, gjelder alle retninger. Ved bruk av typegodkjent sotlukestein på elementpiper, er minimumskravet 8 cm.

Informasjon for bruksenhetId 177136151

BruksenhetId	6279905968	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	13335400	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6279905968.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

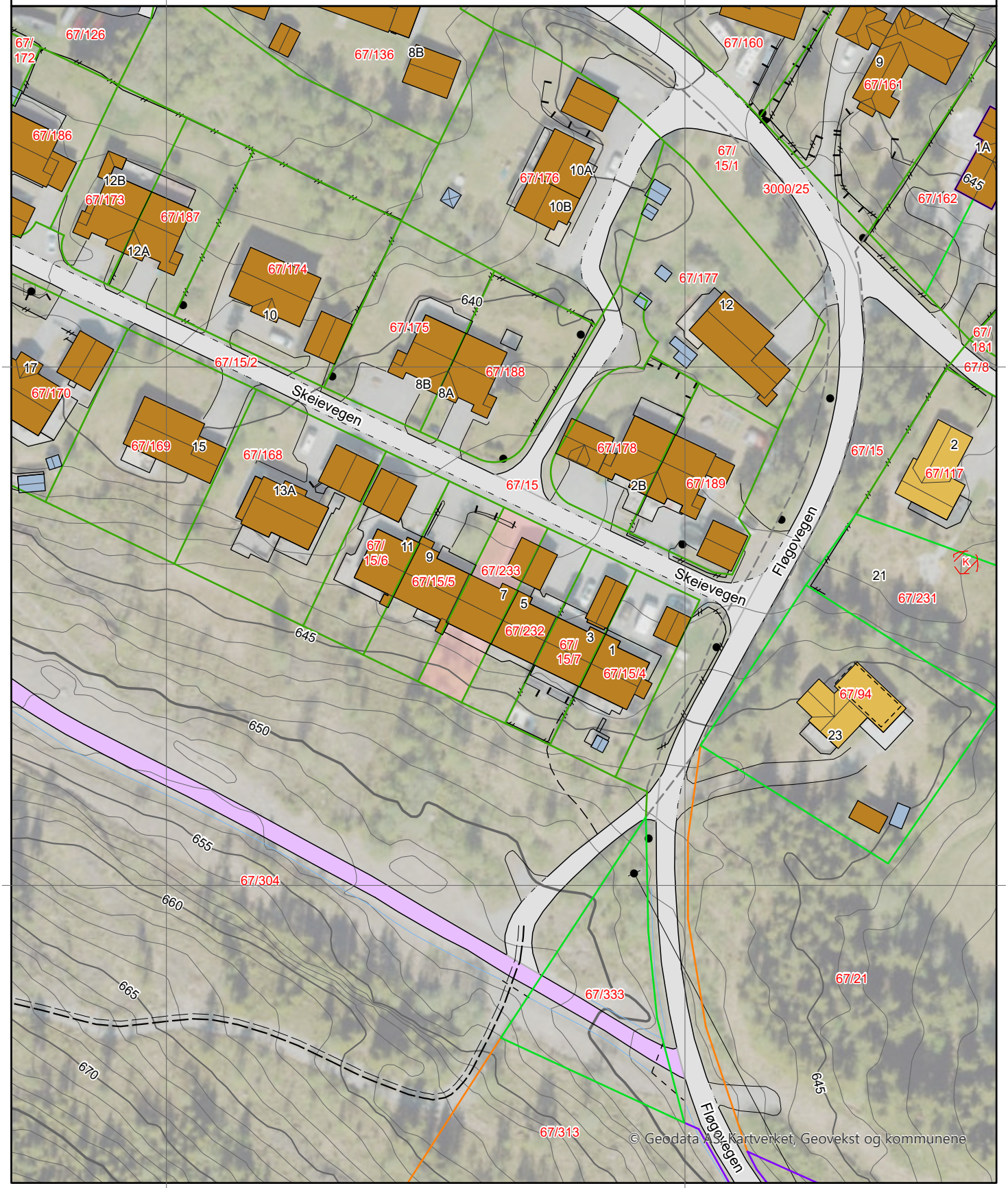
Kommune: 3326 Hemsedal
Eiendom: 3326/67/233/0/0

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: 17.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3326 Hemsedal
Eiendom: 3326/67/233/0/0

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

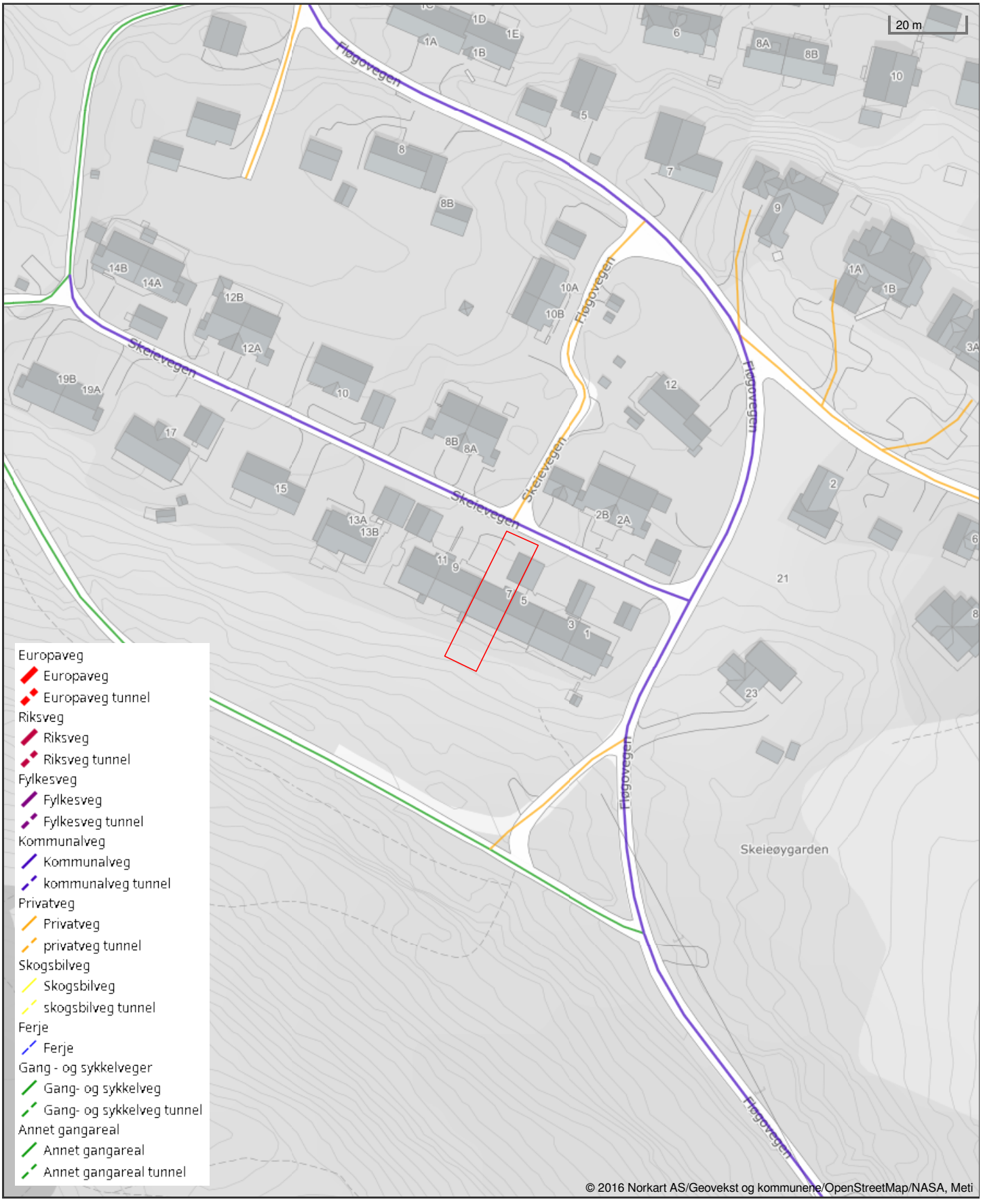
Målestokk 1:1000
Dato: 17.8.2026



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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3326 - 67/233//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

PLANFØRESEGNER

TRØYM Sentrum Bustadfelt

DETALJREGULERINGSPLAN - HEMSEDAL KOMMUNE – PlanID: 2019010

Vedteke 16.06.2021, K-sak 58/2021

Plan- og bygningslova § 12-7 er heimmel for reguleringsføresegna. Saman med plankartet er føresegna eit juridisk bindande dokument. Planføresegna utdyper og utfyller arealbruken fastsatt i plankartet.

1 VIRKEOMRÅDE

Planføresegner gjeld for planområdet med planavgrensing som angitt på plankartet.

Planen vil erstatte del av følgjande reguleringsplanar:

- Trøim, Hemsedal sentrum, planID: 1973001, vedteke 9.2.2000
- Rudningen, planID: 2012010, vedteke 30.01.2020
- RV52 Trøim-Holde bru, gang- og sykkelveg, planID: 2012011, vedteke 3.4.2014

Planen vil erstatte heilt følgjande reguleringsplanar:

- Trøim Sør, planID: 1980002, vedteke 1.9.1982
- Bekkedalen bustadfelt, planID: 1995005, vedteke 13.9.1995
- Kirkebøen Nordre, planID: 1986006, vedteke 29.3.2001
- Skogajordet, planID: 2004008, vedteke 2.9.2004

2 REGULERINGSFORMÅL

Planområde består av følgjande formål:

- Bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)
  - Bustadbebyggelse (B1-B5)
  - Energianlegg (E)
  - Renovasjonsanlegg (R)
  - Andre typar bygningar og anlegg (ABA)
  - Leikeplass (o_LEIK1-o_LEIK2)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
  - Køyreveg (o_V, V)
  - Fortau (o_Ft)
  - Gang-/sykkelveg (o_G/S)
  - Anna veggrunn – teknisk areal (o_VGt, VGt)
  - Anna veggrunn – grøntareal (o_VGg, VGg)
  - Parkeringsplassar (o_P)
- Grøntstruktur (§12-5 nr.3)
  - Turdrag (Td)
  - Turveg (Tv)
  - Friområder (FRI)
  - Vegetasjonsskjerm (VS)
  - Turveg/skiløype (T/S)
  - Turdrag/Veg (Td/V)
- Landbruks-, natur- og friluftsformål (§12-5 nr.5)
  - LNF
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§12-5 nr.6)
  - Friluftsområde (FRL)
- Omsynssoner (§12-6)
  - Støysoner (§11-8 a.2)

        - Raud sone (H210)
        - Gul sone (H220)
    - Faresoner (§11-8 a.3)
        - Ras- og skredfare (H210_1, H310_2)
        - Flomfare (H320)
        - Høgspenningsanlegg (H370)
- Områdebestemmelse (§12-7)
    - Midlertidig anleggsbelte (MAB)
    - Kulturminne (#1)

3 FELLES FØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

3.1 Krav om situasjonsplan

Saman med søknad om løyve til tiltak skal det leggast ved ein situasjonsplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt. Situasjonsplanen skal vise plassering av framtidige bygningar og korleis den ubygde delen av området skal planerast og utnyttast. Det skal visast tilkomst, parkering, leidningsgrøfter, terrengbehandling, beplanting, støttemurer, gjerde, renovasjon, belysning, samt profiler av eksisterande og nytt terreng saman med bygningshøgder. Det skal visast korleis overvatn skal handterast på eigen grunn. Dokumentasjon av tilfredsstillande støynivå med tilhøyrande tiltak ute og inne skal visast. Situasjonsplan skal vise eksisterande og planlagde grenser.

3.2 Kablar og leidningar

Kablar for all type strømføring samt tele-/tv-/datakommunikasjon og liknande skal innanfor planområdet leggjast som jordkablar.

3.3 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av trafikkanlegg og uteareal. Det skal gjerast greie for korleis disse prinsippa er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad. Grøntstruktur og friluftsområda skal fungere som fullverdige rekreasjons- og leikeområder for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

3.4 Avkjørsler

Ved justering eller oppretting av nye avkjørsler må det dokumenterast at avkjørselen oppfyller krav gitt av vegmyndigheten. Åtkomst vist på kartet med pil er rettleiande og kommunen kan godkjenne anna plassering dersom det er formålstenleg med tanke på trafikksikkerhet og utnytting av den enkelte tomt/område. Det skal vere ein tilkomst per tomt, eventuelt felles for to tomter.

3.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukkar opp freda kulturminner, må arbeidet straks verte stansa og regionaletaten varslast, jf. kulturminneloven § 8.2.

Den aktuelle kolgropa, id 25471-3, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernast utan ytterlegare arkeologisk undersøking

3.6 Overvatn

Bygningar og anlegg skal utformast slik at naturlige flomveger vert bevart og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnådd. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast at avrenning og avrenningshastigheit ikkje aukar som følgje av tiltaket.

3.7 Krav til teknisk infrastruktur

Det er krav om tilkopling til kommunalt vatn- og avløpsanlegg. Før det kan gis løyve til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsleidningar, el-/teleanlegg og renovasjon, skal tekniske planer for disse verte godkjent av kommunen. Vann- og avløpsleidningar skal òg utførast i tråd med til ein kvar tid gjeldande Hoved VA-plan. Så snart anleggsarbeidet er avslutta, skal trafikkområder istandsettast og

terrenginngrep tilsådd/tilplanta. Terrenget skal vere tilrettelagt slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

3.8 Parkering

Parkering inngår i grad av utnytting med 18m2 per plass og skal vere ferdigopparbeida før bruksløyve vert gitt. Det vert brukt følgjande parkeringsnøkkel:

- Eine- og tomannsbustad: 2pp per eining
- Tilleggseining: 1pp per eining
- Fleirmannsbustad: 1pp for einingar under 80m2 BRA, 1,5pp for einingar over 80m2 BRA. Parkering skal plasserast samla. 10%/min. 1 plass skal være HC-parkering (25m2)

3.9 Estetikk og utforming

Bygningar skal tilpassast eksisterande terreng, landskap og omgjevnader og gis ein utforming som harmonerer med omgjevnadane og tradisjonell byggeskikk slik at eksponering vert minst mulig. Sidebygg skal vere tilpassa hovudbygg med omsyn til form, farge og materialval. Takdekket skal ha avdempa, ikkje-reflekterande farge og materiale. Garasjeloft kan nyttast som uthus, men ikkje som rom for varig opphald. Terrengforandringar i form av fyllingar, skjeringar og sår i samband med bygge- og anleggsverksemd skal etterbehandlast/dekkast over og tilsåast/tilplantast med stadbunden vekstjord og vegetasjon. Ubygd areal skal gis ein tiltalande behandling og holdast i god orden og stand. Eventuell utandørs lagring skal skjermast mot innsikt.

Fyllingar skal ikkje overstige 1m og skjeringar skal ikkje overstige 1,5m i forhold til eksisterande terreng. Større forstøttingsmurar, oppfyllingar og terrengendringar skal unngåast. Alle mål for møne og gesims er frå planert underliggande terrengnivå rundt bygningen.

3.10 Uteopphaldsareal

Minste uteopphaldsareral (MUA) skal vere 25m2 eller minimum 20% av BRA pr. bueining for fleirmannsbustader og leilegheiter.

3.11 Klima og energi

Det skal leggast opp til vannbåren oppvarming i alle nye bygg i planområdet. Det skal leggjast til rette for anna oppvarmingskjelde enn elektrisk straum.

3.12 Byggegrenser

Byggegrense langs offentlige veger er vist på plankartet. Byggegrensen gjelder ikke for garasjer, med unntak av langs Rv. 52. Her skal byggegrense også gjelde for garasjer. Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra areal regulert til annen veggrunn om de ligger langs med vegen og 1m fra formålsgrensen mot grøntstruktur og lekeplass. Hvis garasje ligger på tvers av regulert byggegrense skal den plasserast min. 7 m fra innkjøringen. All manøvrering inn og ut av garasjen skal kunne skje på egen eiendom slik at rygging og vending på hovedveg unngås. Innkjøring skal være klart avgrenset fra tilstøtende terreng og maksimalt 4 m bred.

3.13 Tomtegrenser

Nye regulerte tomtegrenser, og eksisterande tomtegrenser basert på skylddelingsforretning, er rettleiande og endelige grenser vert fastsett ved oppmåling.

4 FØRESEGNER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

a) Bustad (B)

Arealbruk

Område	Bebyggelse	BYA	Garasje maks. (m2)BYA	Bod/uthus maks. (m2)BYA
B1-B4	**Einebustad**	25%	50	15
B1-B4	**Tomannsbustad**	30%	40	15
	Garasje/bod/uthus	Det er tillatt med ein garasje og ein bod/uthus per hovudeining for eine- og tomannsbustad.		
B1-B5	**Fleirmannsbustad**	40%		15
	Garasje/carport/bod	Garasjer/carport skal vere samla for minimum 2 av einingane. Eventuell bod skal byggast saman med carport/garasje. Tillat med 1 bod per eining.		
	Maks. tall einingar:			
	B1-B4	6		
	B5	8		
	Sandleikeplass	Før bruksløyve for bygg vert gitt skal det opparbeidast sandleikeplass for dei minste borna på min. 50m2 med sandkasse og sittemøblement. Tilkomst, sittemøblement og grunn skal vere universelt utforma med omsyn til storleik og materiale/belegg.		

For einebustader er det tillatt med ei tilleggseining for fast busetnad på maks. 80m2BRA.
Alle bustadeiningar skal nyttast til fastbusetnad – ikkje fritidsbusetnad.

Byggehøgder og takform

Mindre deler av bygg og carport kan ha flatt tak.

Bebyggelse	Takform	Maks. byggehøgde (m)		Takvinkel[4] (grader)
		Gesims[1]	Møne	
Eine- og tomannsbustad	Saltak[2]	6	8	20-35
	Pulttak[3]	8 på øvre takutstikk 5,5 på takfot		8-20
Garasje		3	5,5	
Bod/uthus		2	3	
Flermannsbustad	Saltak[2]	6	9	20-35
	Pulttak[3]	9 på øvre takutstikk 6 på takfot		8-20
Garasje/carport		4 ved pultak	4	
Bod/uthus		4 ved pultak	4	

[1] Gesimshøgde gjeld for hovudtaket for bustad og ikkje for ark/tak-oppløft.
[2] Gesimshøgde for ark må ikkje gå over mønehøgde.
[3] Dersom gesimshøgde er over 6 m skal det vere brot i den høgaste fasaden.
[4] Takvinkel for pulttak skal vere parallell med terrenget.

Oppdeling/endring av bruk av tomter kan skje dersom følgjande kriterier er oppfylt:

- Minimum storleik for tomter er
  - 0,8daa for einebustad
  - 1,2daa for tomannsbustad
  - 1,5daa for fleirmannsbustad
- Tomt må vere eigna i form og terreng og ikkje bestå av areal brattare enn 1:3, inkludert område for uteopphaldsareal
- MUA skal vere innanfor støykrav for uteopphaldsareal for kvar eining
- Ved felles innkøyring skal det føreligge tinglyst avtale om rett til bruk av tilkomst

- Tilkomst skal tilfredsstille SVV sin normal til sikt, kurvatur og helling

b) Leikeplass/sandleikeplass (o_LEIK)

Det er tillatt med installasjoner/utstyr som fremmer fysisk utfolding for barn og unge, samt gapahuker ol. Leikeplass skal forttrinnsvis vere universelt utforma med omsyn til tilkomst og sittemøblement. Leikeplassane skal vere trygge med omsyn til trafikk. Evt. lysanlegg på leikeplassane skal ha ein effektiv skjerming for å ikkje plage bustader rundt.

Spesielt for o_LEIK 2: områda skal nyttast som naturleikeplass og det skal berre føregå enkel skjøtsel av grunn og skog.

4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)

Der det ikkje er til hinder for funksjonalitet og vedlikehaldet, skal areal avsett til anna trafikkareal få grøn utforming.

a) Køyreveg (o_V, V)

Areala skal nyttast til veg og er regulert i tråd med dagens situasjon.
Veg (**o_V)** er offentlige øvrige vegar **(V)** er private.

b) Fortau (o_Ft) og Gang-/sykkelveg (o_G/S)

Båe fortau og gang-/sykkelveg er offentlege.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr 3)

Det er tillate å legge leidningar og rør i grunnen. Det er ikkje tillate med privatiseringstiltak i grøntstruktur og oppsetjing av gjerder.

a) Friområde (FRI)

Friområda skal vere tilgjengelige for allmenn ferdsel og behalde sin naturkarakter. Kantvegetasjon langs vassdrag skal behalde sin naturkarakter. Flatehogst er ikkje tillate.

b) Turdrag/Veg (Td/V)

Turdrag kan nyttast som kombinert tilkomst til område B3 og 68/134. Heile det regulerte turdraget skal holdast open for allmenn ferdsel, og det skal ikkje førekomme privatiserande tiltak i turdrag som hindrar allmentas ferdsel og tilgang til friområde overfor eigedommane

5 FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER (§12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 Støysoner (§11-8 a.2)

5.1.1 Raud sone H210

Innan raud støysone er det ikkje tillate med ny bebyggelse til bustadformål.

5.1.2 Gul sone H220

Innan gul støysone skal støy dokumenterast i søknad om byggeløyve. Før det vert gitt bruksløyve skal tilfredsstillande støyverdiar dokumenterast. Bustadeiningar skal ikkje ha støyverdiar som overstiger Lden = 55 dB utanfor vindu i støyutsett fasade, jf. T1442 tabell 3. Det same gjelder for uteområda og leikeplasser innanfor planområdet. Det er ikkje tillat å etablere ny støyande verksemd.

5.2 Faresoner (§11-8 a.3)

Innanfor omsynssona med ras- og skredfare er det forbod mot hogging av stabiliserande skog og vegetasjon.

5.2.1 Ras- og skredfare H310_1

Innanfor H310_1 sona er det gjennomført skredvurdering og faresone er definert. For bygg i tryggleiksklasse S3 i denne sona er største tillatne årlege sannsynligheit for skred 1/5000. Det er ikkje tillate med bygg i tryggleiksklase S3.

5.2.2 Ras- og skredfare H310_2

Innanfor H310_2 sona er det gjennomført skredvurdering. Det er ikkje fasesoner med størst tillatne årleg sannsynligheit for skred 1/100 (sikkerheitsklasse S1) og 1/1000 (sikkerheitsklasse S2) i det vurderte området.

5.2.3 Flomfare H320

Innanfor faresone for flaum, er det gjennomført flaumvurdering og faresone er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal tiltak plasserast slik at krava til tryggleik i til ein kvar tid gjeldande TEK er ivareteke. Unnatak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke.

5.2.4 Høgspenningsanlegg H370

Det er ikkje tillate med nokon form for busetnad innanfor sona. Dersom leidning vert lagt i bakken opphøyrer sona.

5.3 Områdebestemmelse (§12-7)

5.3.1 Midlertidig anleggsbelte (MAB)

Innanfor området er det tillat bearbeiding av terrenget for å innordne tiltaket i det øvrige landskapet. Areal kan, så lenge anleggsperioden pågår, nyttast til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde og øvrig aktivitet direkte knytt til anleggsgjennomføringa.
Arealet skal settast i stand og tilbakeførast til permanent reguleringsformål, når anlegget er ferdig.

6 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

6.1 Ved oppdeling og før igangsettingsløyve

Før det vert gitt delingsløyve og/eller igangsettingsløyve til tiltak innafor område:

a. Gnr. 69 bnr. 56 og gnr. 69 bnr. 17 skal tilkomst flyttast til Skadvinvegen.
b. **B4** skal det vere etablert felles tilkomst til alle eigedommar innanfor **B4** frå Skadvinvegen.

6.2 Før igangsettingsløyve

Før det vert gitt igangsettingsløyve til tiltak innafor område:

a. **B2** skal tilfredsstillande støyverdiar dokumenterast. Bustadeiningar skal ikkje ha støyverdiar som overstiger Lden = 55 dB utanfor vindu i støyutsett fasade, jf. T1442. Det same gjeld for uteområda.
b. **B3** skal turdrag **Td/V** vere gjennomført for å sikre fri ferdsel og tydeleg avgrensa frå område **B3** og eigedom gnr. 68 bnr. 134.

6.3 Før bygningar og anlegg vert teke i bruk

Før det vert gitt bruksløyve innanfor området:

a. skal det vere ferdig opparbeida åtkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet

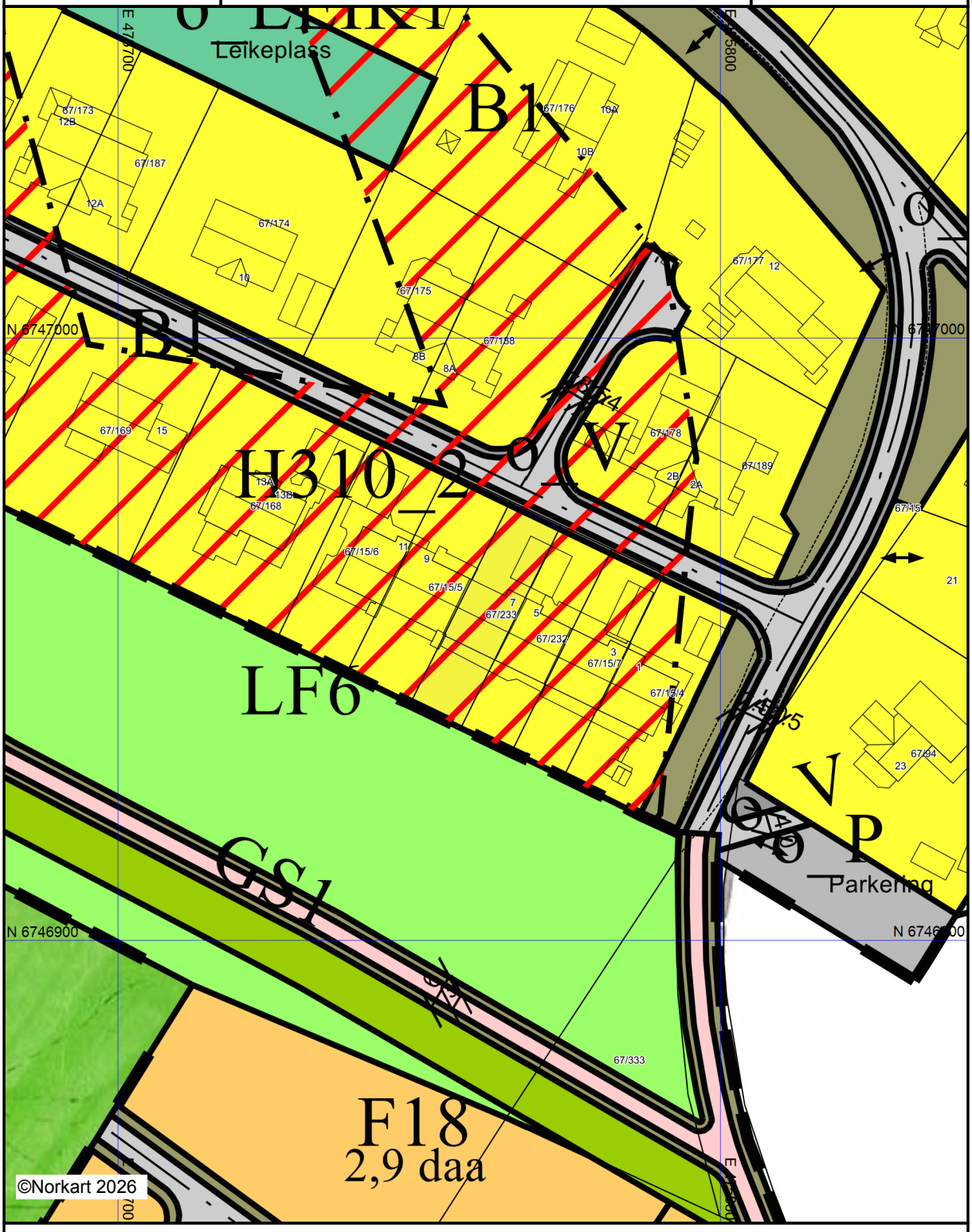
Hemsedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 67/233
Adresse: Skeievegen 7
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.08.2026



Om datasettet

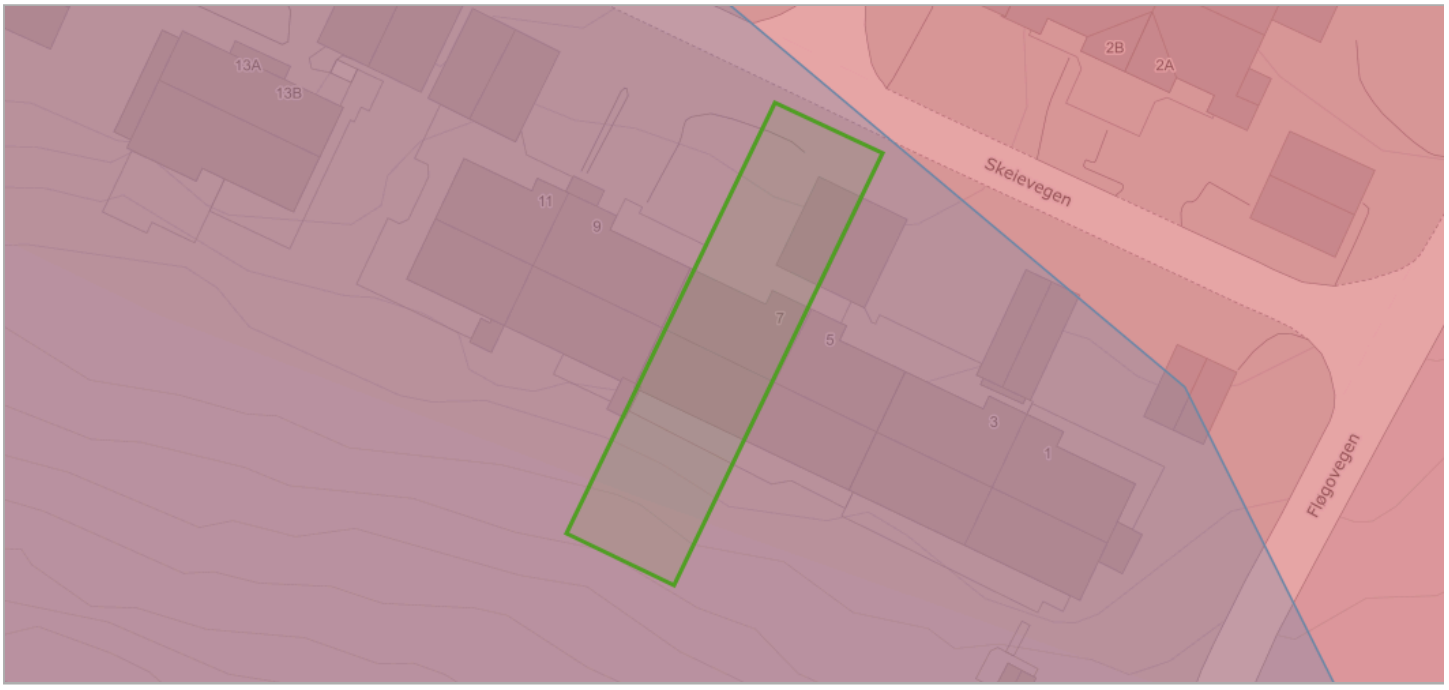
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	16.08.2026



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

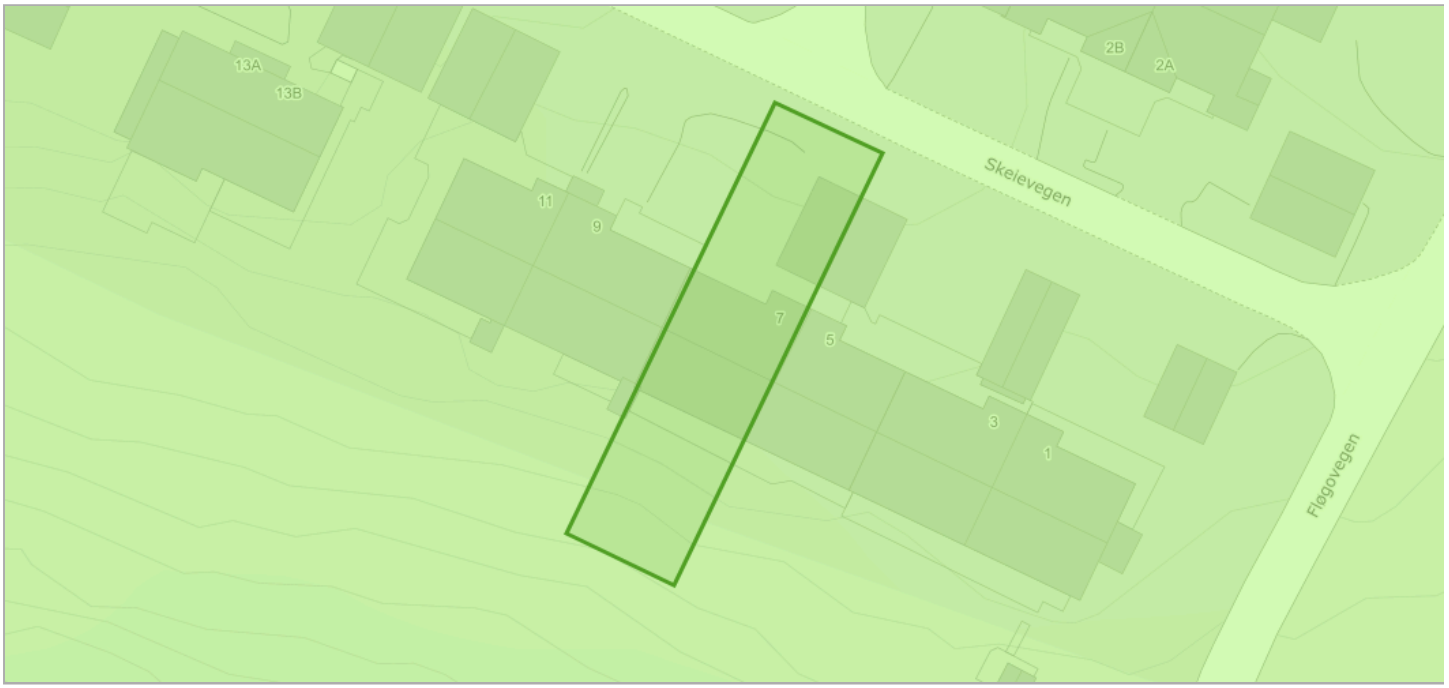
Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.