

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Tinholt Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	201250169
Adresse	Hemsedalsvegen 5482		
Postnr.	3560	Sted	HEMSEDAL
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Ottar sletten
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige forsikring ASA	Polise/avtalenr. 91 20 30 36
Selger 1 Fornavn	Mette Christine	Etternavn	Sletten

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar merker etter fukt på vegg i krypkjeller

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Liten lekkasje til vegg i stue for mange år siden som ble utbedret med pipe beslag av blekk fra blikkenslager Gunther's EFTS AS i 2010.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Noe murpuss fra peisen har løsnet

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Tak i bod har noe fukt

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet nytt stuevindu av familie i 2025

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Utført el kontroll apr 2022 av Hemsedal energi, ble ikke funnet feil.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Felles brønn med nabohytten

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hemsedalsvegen 5482, 3560 HEMSEDAL
 HEMSEDAL kommune
 gnr. 88, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 12139-22583

Referansenummer: BA8573

Autorisert foretak: Takst & Eiendomsrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Erik Øynebråten

Vår ref: Jan Erik
Øynebråten



Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
EIENDOMSMEGLER MNEF / INGENIØR / TAKSTMANN MNTF

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.

Takst & Eiendomsrådgivning AS

Takst & Eiendomsrådgivning AS ble etablert i 2008 av Jan Erik Øynebråten, som har bakgrunn som bygningsingeniør, eiendomsmegler og takstmann/bygningssakkyndig, og har arbeidet i eiendomsmarkedet i Hallingdal siden 1994.

Takstmannen/bygningssakkyndige er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredstillende utdanningssystemer, dataverktøy og forsikringsordninger for sine medlemmer.

Rapportansvarlig

Jan Erik Øynebråten

Uavhengig Takstingeniør

janerik@takstkonsulent.no

941 45 000



Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
Eiendomsmegler MØB / Ingeniør / Takstmann MØB

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1983 og som ble tilbygd vindfang/bod ca 2005.
Vindfang/bod er uisolert.
Hytta er vedlikeholdt men hensyntatt alder må påregnes behov for oppgraderinger/utskiftinger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med gulvbord i tre.
Betonggulv i vindfang/bod.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Gulvkonstruksjon av trebjelkelag, stubbloft.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Ifølge Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Elementpipe og peis med innsats i stue.
Heldekkende pipebeslag over tak.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige speildører i tre.
Fast familiekøyeseng og innbygd skap på ett soverom.
Fast køyeseng og innbygd skap på ett soverom.
Innbygde skap på ett soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er ifølge tidligere tilstandsrapport etablert ca 2005.
Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.
Vegger er kledd med trepanel. Vegger er belagt med fliser i dusjhjørne samt på en vegg.
Himling er kledd med trepanel.
Servantskap og innfelt speil med overlys.
Servant, wc samt dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har gulv belagt med gulvbord i tre.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Kjøkkeninnredning i tre/finerte plater med under- og overskap samt høyskap med glatte dører/fronter.
Oppvaskbenk i rustfritt stål.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger hhv i kobber og i plast/pvc
Varmekabel på del av vannledning.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Naturlig ventilasjon ved luftventiler i vinduer.
100 liter varmtvannsbereder plassert på bad.
230 volts elektrisk anlegg med 35A hovedsikring, sikringsskap med hhv skrusikringer og automatsikringer, jordfeilbryter samt digital strømmåler.
1 stk røykvarslere.
1 stk brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er trolig ingen form for drenering.

Fundamenter og ringmur i betong.
Tomten er skrånende sydvendt og er en naturtomt.
Tomtens areale og grenser er ukjent.
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og tilstand.
Septikktank av betongringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

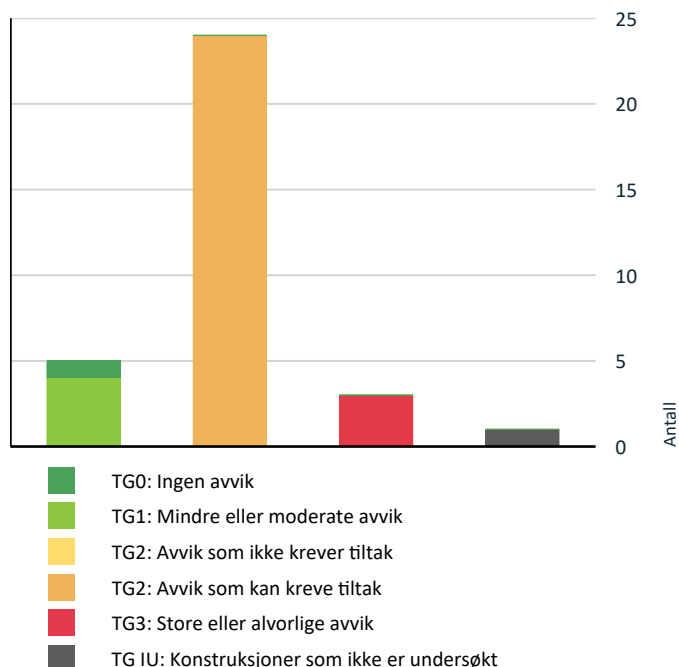
Byggemeldte tegninger er fremlagt

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

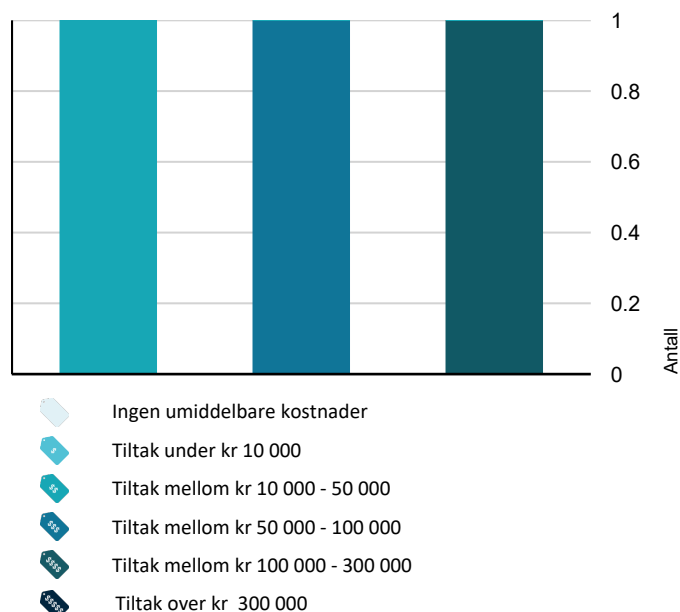
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag/mandat å utarbeide tilstandsrapport for fritidsbolig på eiendommen Hemsedalsvegen 5482, gnr.88 bnr.67 i Hemsedal kommune, mht. salg av eiendommen.

Det er forutsatt i denne takst at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser. Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Grunnboksutskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokument. Iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimat ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav ihht. forskrift.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Ifølge eier.

Standard
God standard.

Vedlikehold
Noe etterslep på vedlikehold..

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygd vindfang/bod.
------	---------	-----------------------

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekking med pappshingel.
Deler av tak over vindfang(bod) er tekking med papp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Registrerte generelt slitasje, mindre skader og mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast/pvc og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utbedring/utskifting av takrenner, nedløp og beslag anbefales.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, kledd utvendig med trepanel.
Deler av yttervegg er oppført i Leca som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av yttervegg er i kontakt med terreng i ett hjørne med fare for fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terreng må justeres for å unngå fukt-/råteskade.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen, eier opplyser at det ikke forekommer ising på tak vinterstid.

Registrerte mindre ujevnheter/skjevheter i himling.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Bygningen er beliggende i relativt værhardt område og ny eier må selv vurdere hvorvidt utbedring av lufting er fornuftig da snø kan drive inn vinterstid.

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

Det anbefales at tak måkes slik at det ikke oppstår større snømengder.

! TG 2 Vinduer

Vinduer i malt tre med 2 lags isolerglass.
Ett vindu i stue er skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis noe overflateslitasje samt malingsflass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling/utskifting anbefales.



! TG 2 Dører

Kompakte ytterdører i malt tre med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis noe overflateslitasje samt malingsflass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre dører og utskifting anbefales.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ca 19 m², hvorav ca 9 m² er takoverbygd, er oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte overflateslitasje og malingsflass samt mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling/utskifting anbefales.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med gulvbord i tre.

Betonggulv i vindfang/bod.

Vegger er kledd med trepanel.

Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generelt eldre overflater med varierende grad av slitasje.

Registrerte stedvis noe overflateslitasje samt mindre oppsprekking i skjøter mellom gulvbord.

Registrerte stedvis litt gulvknikk.

Registrerte stedvis mindre fuktrender på vegger i stue, trolig årsak kan være ising/kondensering, ingen råteskade registrert.

Registrerte fuktskjolder i himling i område ved pipe.

Registrerte mindre ujevnheter/skjevheter i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatebehandling/utskifting av gulvbord bør vurderes.
Fuktrender/-skjolder på vegg og himling kan overflatebehandles
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takkonstruksjonen rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bygning som dette. Dersom bygningen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon av trebjelkelag, stubbloft.

Vurdering av avvik:

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

Målte høydeforskjell på ca 18 mm i stue, 16 mm og på ett soverom.
Øvrige rom har høydeforskjell innenfor 0-15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe og peis med innsats i stue.
Heldekkende pipebeslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert feieluke.

Registrerte mindre malingsflass/saltutslag på peiskappe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales.



! TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det var kun adgang til krypkjeller gjennom luke i gulv i gang, det var imidlertid så liten avstand mellom gulvkonstruksjon og terreng at det ikke var mulig for takstmann å komme ned i krypkjeller. Utvendig luke i ringmur var skrudd fast og det var ikke tilgjengelig verktøy for å åpne denne. Dvs det er kun mindre del av krypkjeller i område ved gulvluke som har blitt undersøkt. Det ble registrert antydning til fuktskade/missfarging på treverk og stubbloftplater, det ble utført søk med Protimeter MMS2 fuktindikator uten å avdekke unormal fuktforhold i treverket. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det er råteskader i del av krypkjeller som ikke lot seg undersøke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon og ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige speildører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte at enkelte dører har dårlig passform mot karm og enkelte dører glir opp/igjen av seg selv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

justering av dører anbefales.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Fast familiekøyeseng og innbygd skap på ett soverom.

Fast køyeseng og innbygd skap på ett soverom.

Innbygde skap på ett soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er iflg tidligere tilstandsrapport etablert ca 2005.

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vegger er kledd med trepanel. Vegger er belagt med fliser i dusjhjørne samt på en vegg.

Himling er kledd med trepanel.

Servantskap og innfelt speil med overlys.

Servant, wc samt dusjhjørne.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med trepanel.

Vegger er belagt med fliser i dusjhjørne samt på en vegg.

Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte at silikonfuge mellom gulv- og veggfliser stedvis har begynt å sprekke opp.

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj samt fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av servant.

Mht at det er montert dusjhjørne er det liten grunn til å tro at uegnede materialer vil bli utsatt for vannsøl ved normal bruk av dusj.

Det ble ikke registrert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av silikonfuge.

Uegnede materialer må fuktsikres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Registrerte feil fall i gulv, gulv er høyest omtrent midt i rommet, det imidlertid fall mot sluk i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv i dusjhjørne.
Det ble ikke registrert ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap og innfelt speil med overlys.

Servant, wc samt dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Wc er ikke i bruk pga manglende utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må søkes utslippstillatelse og etableres godkjent avløpsordning.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte montert.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjhjørne er plassert mot yttervegger og hulltaking er derfor ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken har gulv belagt med gulvbord i tre.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Kjøkkeninnredning i tre/finerte plater med under- og overskap samt høyskap med glatte dører/fronter.
Oppvaskbenk i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.
Normal slitasje hensyntatt alder.
Registrerte stedvis litt overflateslitasje samt mindre oppsprekking i skjøter mellom gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger hhv i kobber og i plast/pvc
Varmekabel på del av vannledning.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasje. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast/pvc.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasje. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilkopling mellom avløpsledning og utslagsvask på kjøkken er ikke utført på fagmessig måte.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilkopling mellom avløpsledning og utslagsvask på kjøkken må utbedres.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

100 liter varmtvannsbereder plassert på bad.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereider er tilkopledd elektrisitet via stikkontakt, jmf dagens krav skal det være fast tilkopling.

! TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

230 volts elektrisk anlegg med 35A hovedsikring, sikringsskap med hhv skrusikringer og automatsikringer, jordfeilbryter samt digital strømmåler.

Tilsyn avholdt av Hemsil Nett AS 25.08.2022 uten anmerkninger.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Div el-arbeide vedr etablering av bad i 2005.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1 stk røykvarsler.

1 stk brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



Fuktsikring og drenering

Det er trolig ingen form for drenering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktig klima i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak slik at overflatevann og vann fra takrennenedløp ledes bort fra bygning.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og ringmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte stedvis noe avskalling og forvitring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/pussing anbefales.

! TG 3 Terrengforhold

Tomten er skrånende sydvendt og er en naturtomt.
Tomtens areale og grenser er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og tilstand.
Rørføringer og rørenes tilstand er det vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasje. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

! TG 2 Septiktank

Septiktank av betongringer.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det er ikke overløp til spredegrøft og tanken er ikke tett, det foreligger ikke utslippstillatelse og følgelig er ikke anlegget å regne som godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales at det søkes om utslippstillatelse og at anlegget utføres jmf krav i en eventuell denne.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår

1983

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Kommentar

Iflg eier.

Beskrivelse

Enkel utedo oppført i tre, beskrives ikke nærmere.

Kommentar:

Bærer preg av noe elde og slitasje.

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

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

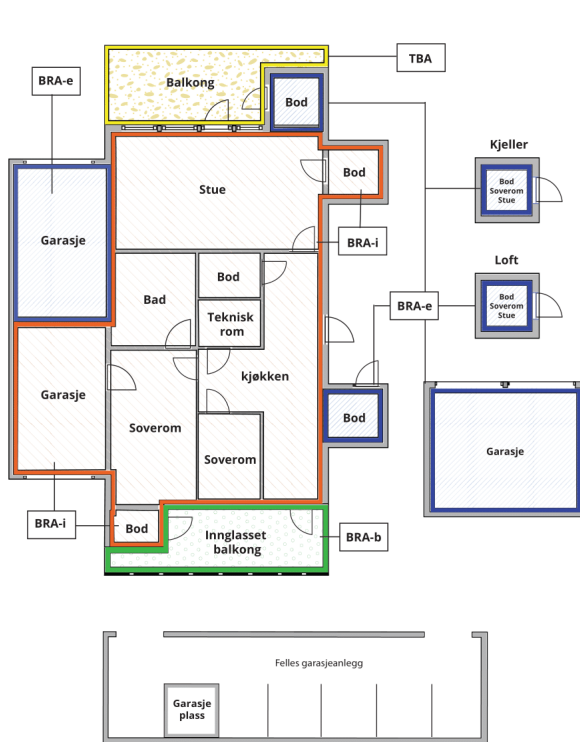
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72			72	
SUM	72				
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, 3 soverom, Bad, Kjøkken, Stue/spisestue, Vindfang/bod		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet ett vindu i stue i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		1		1	
SUM		1			
SUM BRA	1				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	69	3
Utedo	0	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Jan Erik Øynebråten	Takstingenør
	Ottar Sletten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3326 HEMSEDAL	88	67		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hemsedalsvegen 5482							
Hjemmelshaver							
Sletten Ottar							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat stikkveg fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Vann fra grunnvannsbrønn sammen med naboeiendom. Styring for vannpumpe er plassert i nabohytte. Det er ikke foretatt analyse av vannkvalitet, eier opplyser at de opplever vannkvalitet å være svært god.

Tilknytning avløp

Avløp til septiktank.
Det foreligger ikke utslippstillatelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2025		Gjennomgått		Ja
Tidligere tilstandsrapport fra Ødda Takst	28.02.2022		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA8573>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- | | |
|---|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☒ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
88	67				
Adresse	Hemsedalsvegen 5482		Byggeår	1983	
			Når kjøpte du boligen	2004	
Postnr.	3560		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige Forsikring ASA

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 91203036Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver Ottar Sletten

SELGER 1

Etternavn	Sletten	Fornavn	Mette
Ny adresse		E-post	metteslett1@gmail.com
		Tel. priv.	92803823
Postnr.		Mobil	
	Sted		

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	
	Sted		

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- ☒ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Felles brønn med nabohytte

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Liten lekkasje til vegg i stue for mange år siden som er utbedret.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Pipebeslag av blekk fra blikkenslager Günthers EFTF AS. Arbeidet ble utført i 2010.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vinduet i stuen ble byttet i 2025.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Utført EL-kontroll April 2022, noe uvisst hvem som gjorde det.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Noe merker etter fukt på vegg i krypkjeller

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Bygget om utebod til bad og bygget på bod/vindfang - dette ble gjort i 2005.

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Noe sopp i krypkjeller.

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport fra 2022, utført av Ødda Takst AS.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Utført EL-kontroll April 2022, noe uvisst hvem som gjorde det.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

.....

**For matrikkelenhet:**

Kommune:

3042 - HEMSEDAL

Gårdsnummer:

88

Bruksnummer:

67

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.01.2022 kl. 12:06

Produsert av:

Alexander Brodahl Moxnes

Attestert av:

Hemsedal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BJØRKHOLT
Etableringsdato: 04.05.1966
Skylid: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 88 / 67
Historisk oppgitt areal for 88 / 67
Areal Kommentar
199,9 m2 Ukjent grenseforløp
0 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280445	SLETTEN OTTAR		VESTHELLINGA 34 1526 MOSS	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6755739	455855		199,9 m2	Fiktive grenser

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

Omnummerert til: 3042 - 88/67

Omnummerert fra: 0618 - 88/67

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	04.05.1966				
Skylddeling		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0618 - 88/2 0618 - 88/67		Arealendring 0 0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	04.04.2014	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0618 - 88/2 0618 - 88/67		0618bra 04.04.2014 Arealendring 0 0

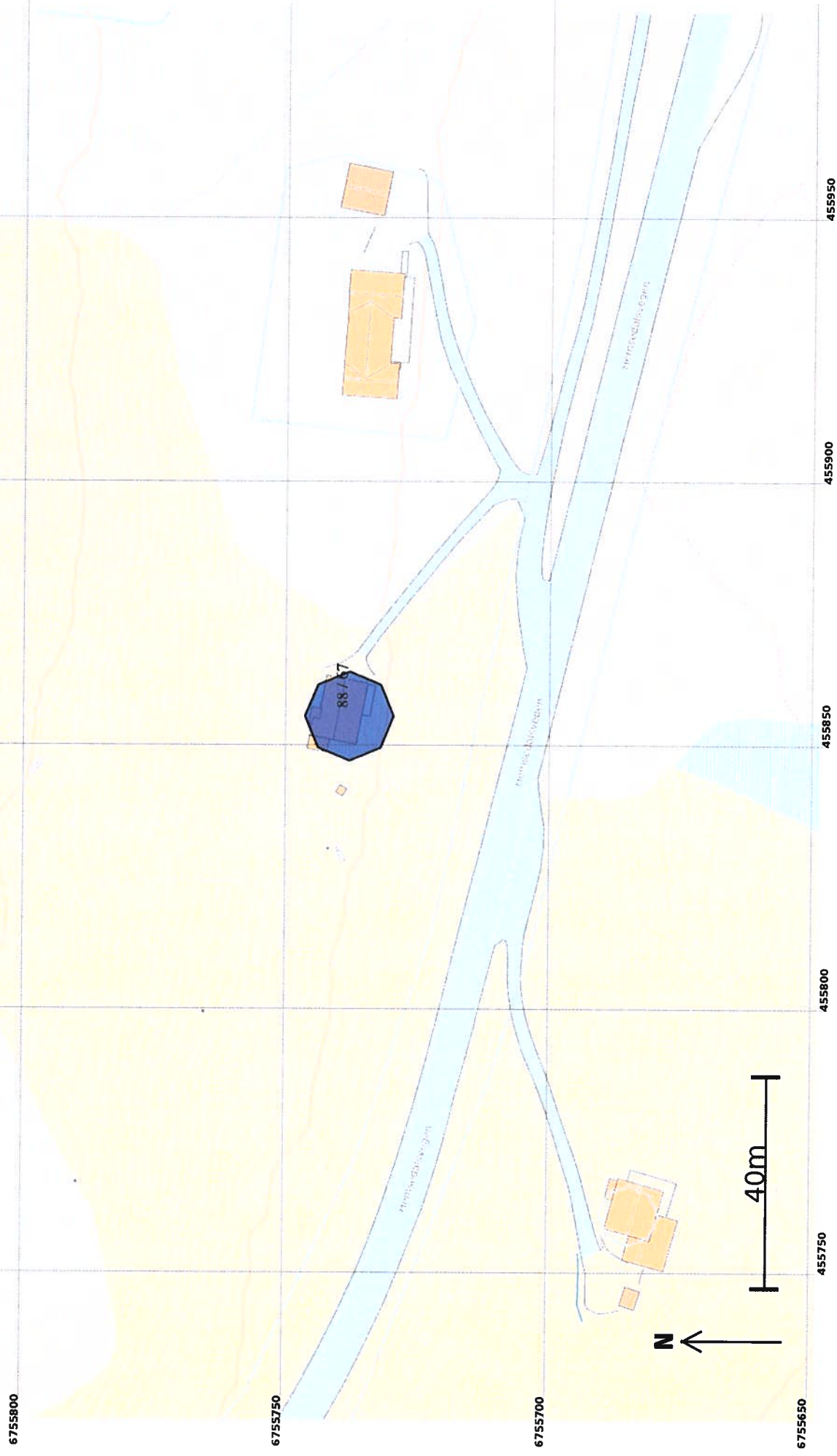
Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressekode Koord.syst.	Adressenr Nord	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hemsedalsvegen	1031	5482	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6755738	455861	
			Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0103 LIO 1 Hemsedal Røystekrins 04080302 Hemsedal 3560 HEMSEDAL	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 159 840 921		Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer					
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:					
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		59	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:					
Nord: 6755742 Øst: 455856		Bruksareal totalt:		59	Avløp:		Tatt i bruk:					
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:		0			Ferdigattest:					
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0								
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal:		0								
Energikilder:		Alternativt areal 2:		0								
Oppvarming:												
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	0	0	59	59	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1031 Hemsedalsvegen 5482		H0101		Fritidsbolig		0		0	0	0	0	88/67

Oversiktskart for 88 / 67

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



6755760

6755750

6755740

6755730

6755720

455830

455840

455850

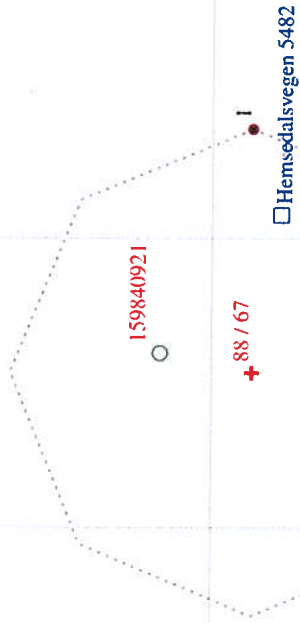
455860

455870

455880

Teig 1 (Hovedteig) 88 / 67

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 199,9

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6755739 Øst: 455855

BYGGJEMELDING 2
for garasjar, uthus, båthus, buer o.l.

Byggjemeldingar med bilag må sendast i 2 eksemplarer.
Set "X" i rutene og gje turvande tilleggsopplysningar.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: Hemseidal

Godkjent sak nr. 141/80
HEMSEDAL BYGNINGSRÅD
Htt.

Arbeidsstad

Bjørkholm, ved Bjøberg, gm. 88 km. 07

Matr.nr. (Gnr./bnr./parcellnr.)

Byggherre

Ola Sletten

Adresse

3560 Hemseidal 79143

Tlf.

Ansvarshavande

John Solem, byggm.

Adresse

Kolås, 1555 Son

Tlf.

02/987833

Bygget

Bruttoareal

64,5 m²

Art

☐ Garasje

☐ Uthus

☐ Båthus

☐ Bu

Anna

Hytte

Vedlegg

☒ Målsett situasjonsplan/-kart påskrive namn på naboane og gjenbuarane

☒ Teikningar av plan, snitt, fasadar

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringar)

Minste-avstandar

Til annan bygn. 60 m

Til eiged.grense 30 m

Til veg (midten) 40 m

☒ Avstandane er målsett på situasjonsplanen/-kartet

Veg

☐ Komm. veg

☒ Privat veg

☐ Veg skal opparbeidast

☐ Tilkomsveg er teikna inn på situasjonsplanen/-kartet

Byggjegrunn, drenering

☐ Fjell

☒ Grus/sand

☐ Leire

Anna

☐ Røyr

Dim.

☐ Kultgrøft

☒ Sjølvdrenering

Byggjespesifikasjon

Fundamentering

☐ Frostfri mur

☐ Frostfrie pilarar

☒ Laus på bakken

Utførsle

☐ Plassbygd

☒ Prefabrikkerte seksjonar/element

Fabrikk, type

Rafoss & S. Simonsen AS

Materiale

☒ Tre

☐ Sement-blokker

☐ Tegl

☐ Betong

☐ Alu-minium

Anna

Fasadebehandling

☒ Liggjande kledning

☐ Ståande kledning

☐ Puss

☐ Synlege fuger

☐ Alu-minium

Anna

Isolasjon

☐ Ingen isolasjon

☒ Mineralull

☐ Blokker

Anna

Innvendig kledning

☐ Ingen kledning

☐ Spon-/gipsplater

☒ Panel

Anna

Taktekking

☒ 2 lag papp

☐ Takstein

☐ Skifer

☐ Alu-minium

Anna

Dokumentasjon

☒ Gjeven på teikningane

☐ Gjeven i eige vedlegg

Evt. tilv.

Andre opplysningar

Under-skrifter

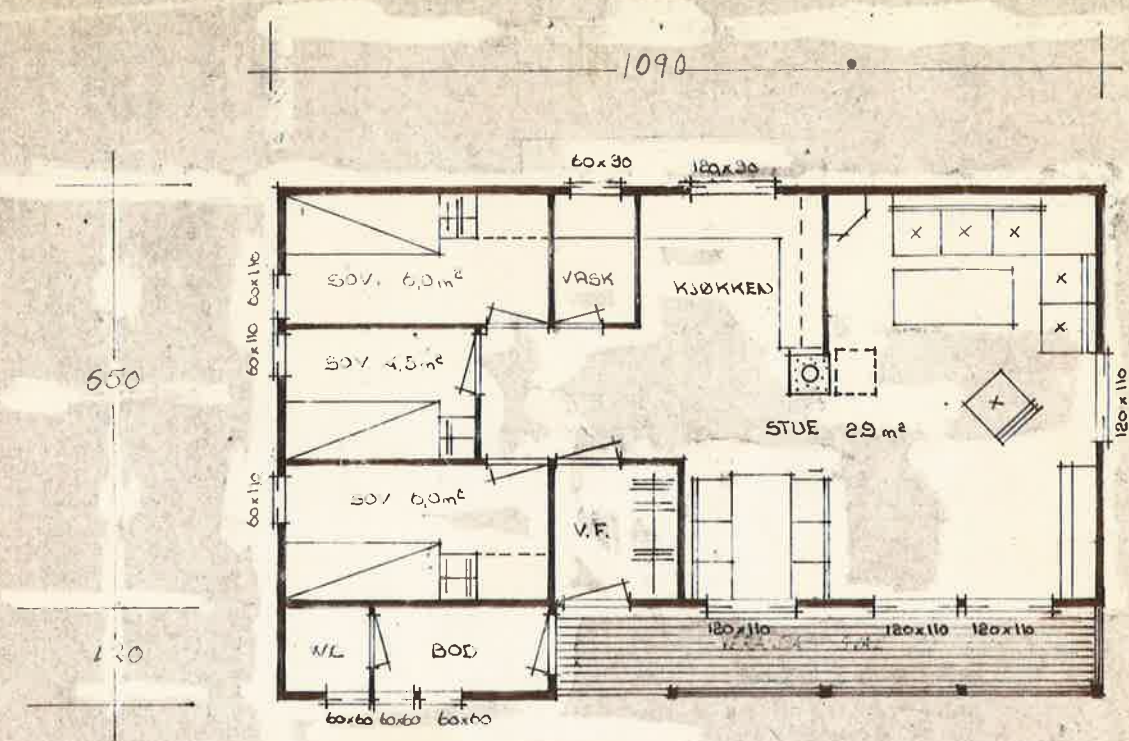
Ola Sletten
Byggherre-underskrift

Hemseidal

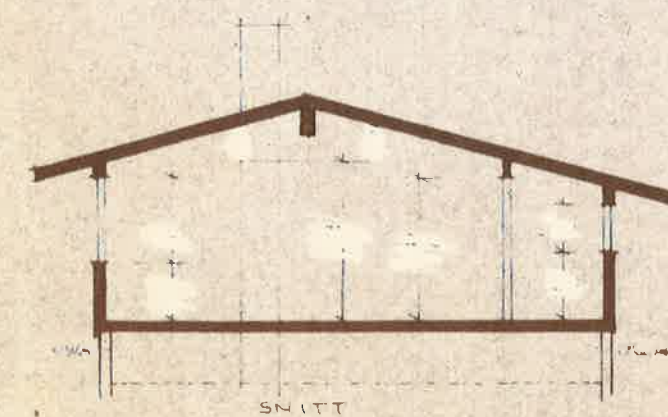
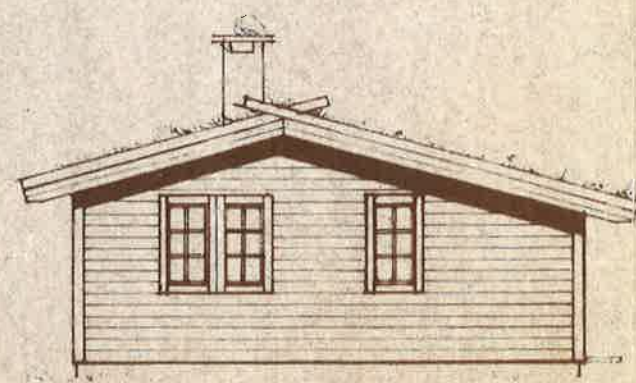
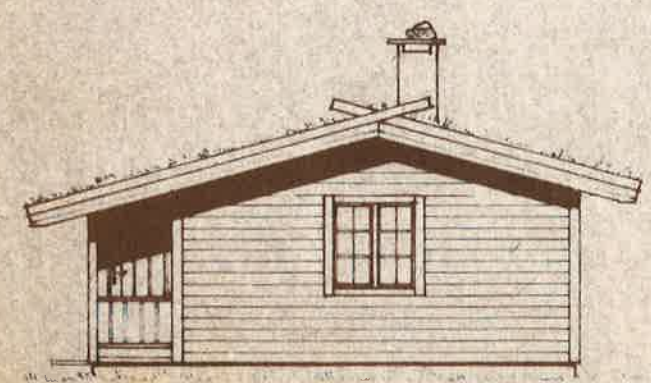
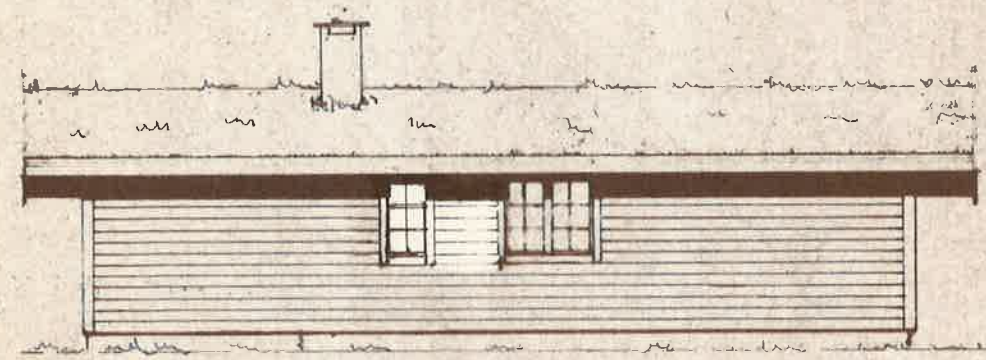
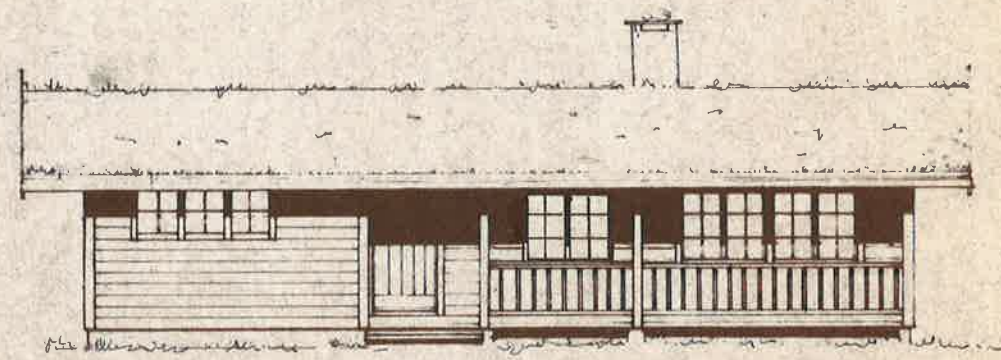
den

4/8-80

Meldar-underskrift



Bruttofl 64,5 m²
 Boligfl 56,1 m²
 Bod 4,9 m²
 Terrasse 7,4 m²



Godkjent sak nr. 1611/80
 HEMSEDAL BYGNINGSRÅD

+ FJELLBU m/vasker

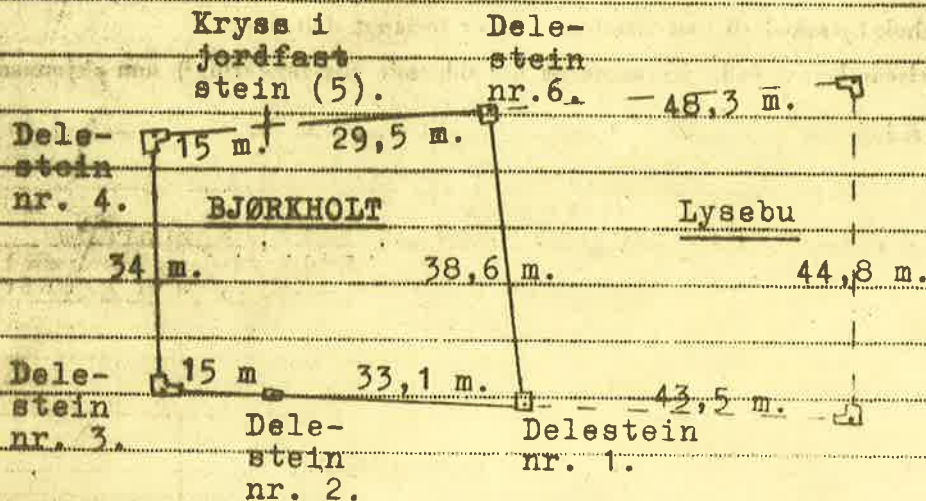
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
ING.FA. RAFOSS & STEINSKOGAS				
TEGN.		ERST. FOR		
GODKJ.		TEGN. NR.		
MÅL				7:01
DATO		ERST. AV		
				26-1-75
Rev. 1.12.75				

går 15 meter til innslått kryss i jordfast stein (5),
vidare i same retning 29,5 meter til nedsett delestein nr. 6.
Herifra og tilbake til utgangspunktet er avstanden
38,6 meter.

- Lysebu -

Samstundes vart det skyldsett ein parsell til Birgit og
Ludvik Lyseggen, Lindbäckv. 11 B, Nordstrandshøgda, som
på austre kant grensar inntil den skyldsette parsell.
Denne parsell er på kartet nedanfor teikna med broten strek.

Kart. Målestokk 1:1000.



Midtlinja i riksveg 52.

Seljaren gjev herved kjøparane rett til adkomstveg frå
riksveg 52 og fram til parsellen, vidare rett til å ta
drikkevann, ev. grave brønn, utanfor parsellen.

Olav J. Dokk
Olav J. Dokk

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Ja.
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.

Tante Gerd 1965



Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Utskriftsdato: 15.05.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	Gårdsnr.	88	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hemsedalsvegen 5482, 3560 HEMSEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 242 000,00 kr
Skatt	0,00 kr
Bunnfradrag	1 000 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	13.10.2018
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	3.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Utskriftsdato: 15.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	Gårdsnr.	88	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hemsedalsvegen 5482, 3560 HEMSEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Feiing	269,49 kr
Renovasjon	3 249,00 kr
Sum	3 518,49 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon hytte/støl	1 Stk	3 249,00 kr	1/1	0 %	3 249,00 kr	1 624,50 kr
Branntilsyn fritid	1 Stk.	1 653,00 kr	1/8	0 %	206,63 kr	103,31 kr
Feiing pipe, fritid	1 Stk.	582,00 kr	1/8	0 %	72,75 kr	36,38 kr
				Sum	3 528,38 kr	1 764,19 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Utskriftsdato: 15.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	Gårdsnr.	88	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hemsedalsvegen 5482, 3560 HEMSEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



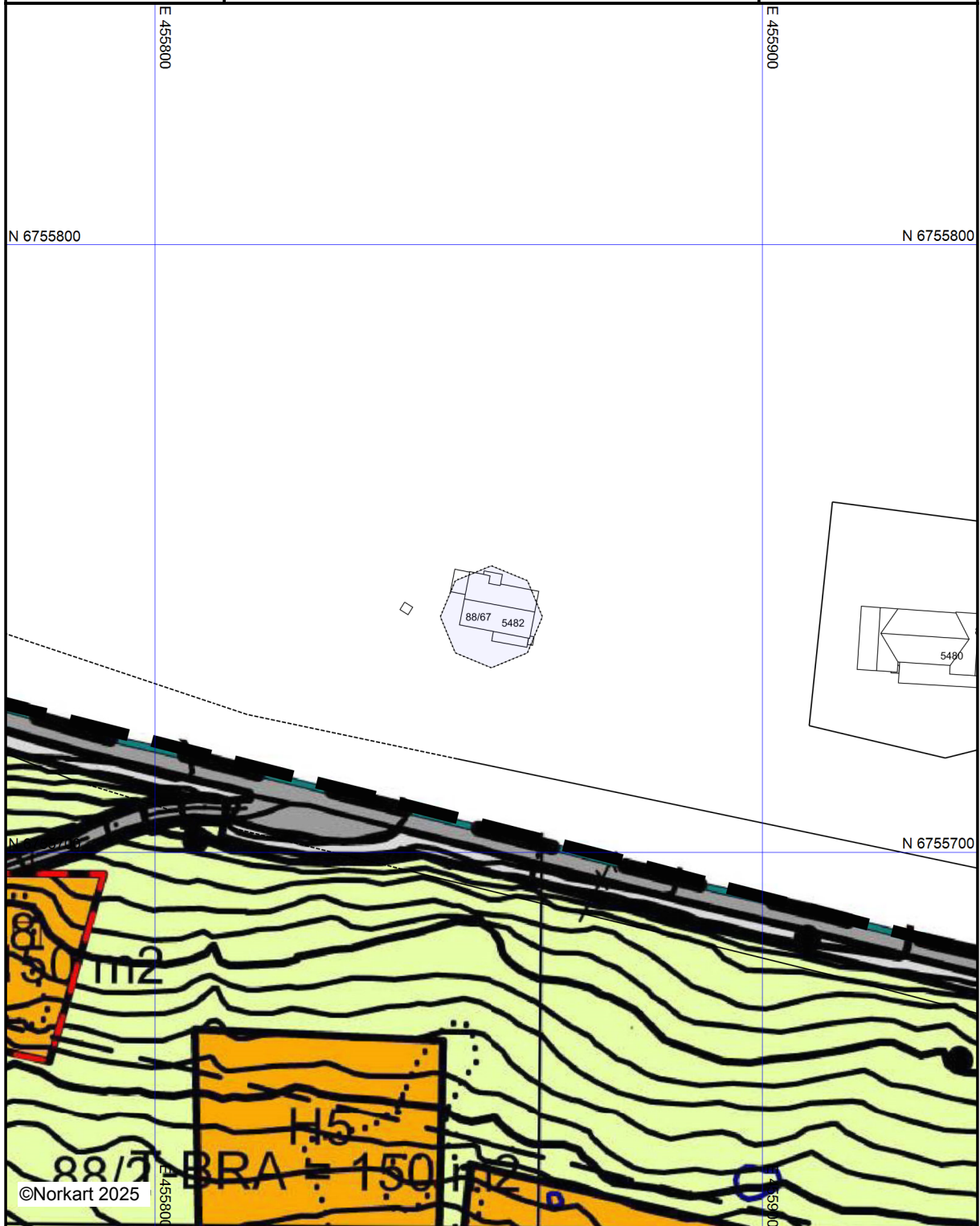
Hemsedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/67
Adresse: Hemsedalsvegen 5482
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000



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.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



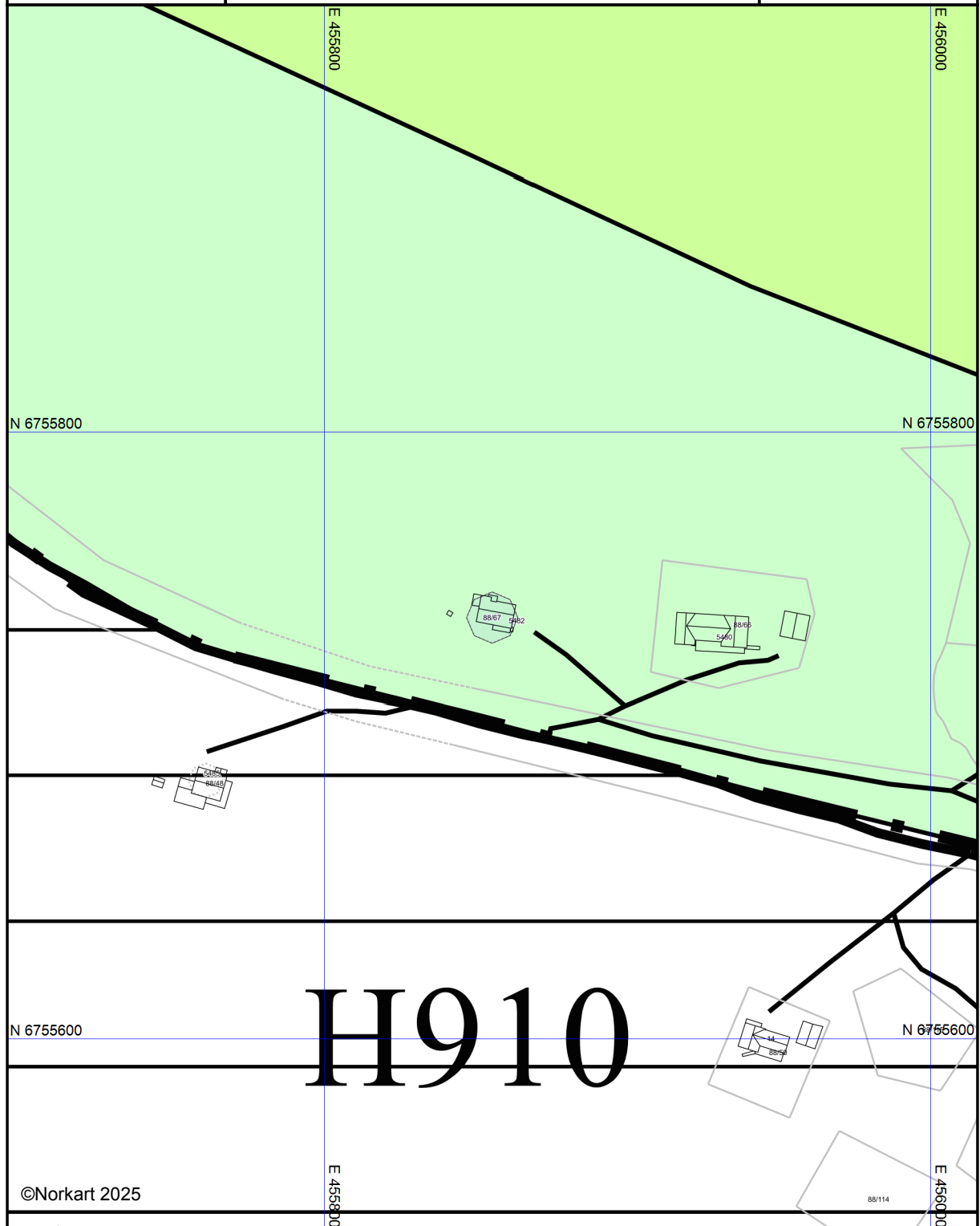
Hemsedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 88/67
Adresse: Hemsedalsvegen 5482
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reir
-  LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Fjernveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



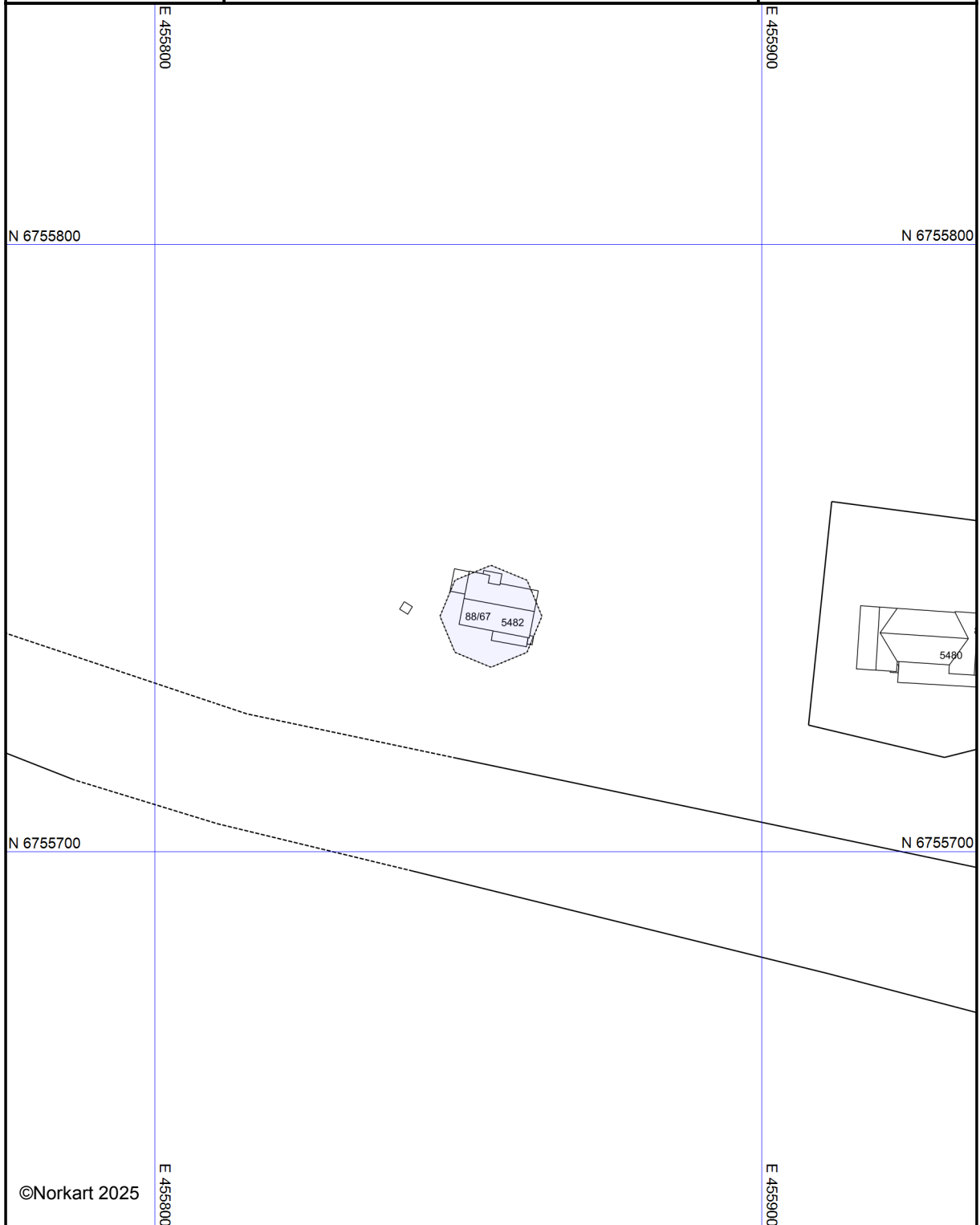
Hemsedal kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 88/67
Adresse: Hemsedalsvegen 5482
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000



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.

Tegnforklaring



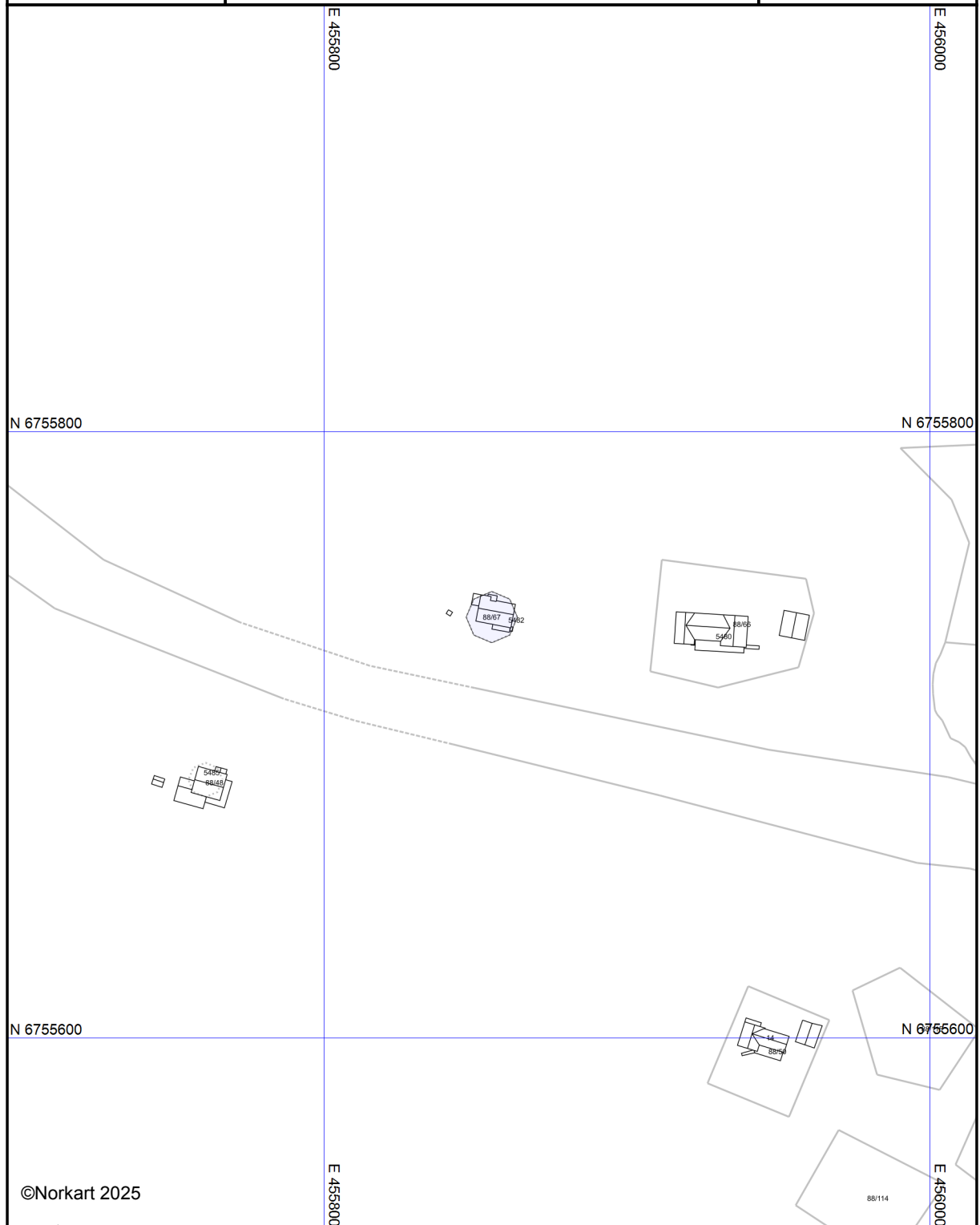
Hemsedal kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 88/67
Adresse: Hemsedalsvegen 5482
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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.

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde



Planens begrensning

Kommuneplan 2018 – 2030

Arealdel

Planføresegner

Vedteken 6. desember 2018 i sak 93/18



Hemsedal kommune

PlanID: 2016007

1. Generelle føresegner

1.1 Tilhøve til eldre planar og kommunedelplanar (PBL11-6, jf. § 1-5, 2. leidd)

- a) Kommuneplanen sin arealdel går ved eventuell motstrid framfor eldre reguleringsplan eller planføresegn for same areal med mindre anna er fastsett.
- b) Kommunedelplan Markegardslie - Lykkja 2015 - 2027, gjeld.
- c) Vedtekne reguleringsplanar og utbyggingsplanar i lista nedanfor gjeld fullt ut.

Planid	Plannamn	Vedtak
1974001	Ulsåk aust (Svøo)	11.12.1989
1976002	Tuv sentrum	10.11.1978
1981001	Møllerplass/Holdebakken	09.02.1987
1981002	Hemsedal Skisenter, løyper	03.10.1988
1981003	Hemsedal Fjellandsby	06.02.2003
1983001	Store Joleim	13.10.1983
1983003	Tuv, bustadfelt II	16.06.1983
1984001	Skinnefjellgården	17.12.1992
1984002	Grøndalen søre	30.06.2005
1984003	Storeskar nordre	28.06.1984
1986005	Hølto	20.03.1986
1986006	Kirkebøen nordre	29.03.2001
1986007	Bakkestølen, del I	19.11.1986
1986008	Bakkestølen, del II	19.11.1986
1986009	Furuhaugen/ Heggerusten	19.11.1986
1988011	Groset	20.06.2003
1989003	Ulsåk sentrum	24.04.1989
1989013	Ragnhildset	26.06.1989
1989014	Bjøberg, Slettevatn	16.12.2004
1989015	Aalrust/Eikre	30.09.1993
1989016	Rusto	11.12.1989
1990002	Harahorn	18.03.1991
1990004	Bustadfeltet Ålrust	28.05.1990
1991003	Holdeskaret/Vesletotten (Mølla)	18.03.1991
1992017	Holdeskaret H1_Haga/Holde	20.05.1992
1994005	Golfanlegg, Grøndalen	01.02.2007
1995001	Rjukandefossen (Naturvernområde)	21.12.1995
1995005	Bekkedalen bustadfelt	13.09.1995
1995018	Storeskar vestre	06.11.1995
1997006	Huso Fjellgård	28.08.1997
1998006	Svøo II	02.07.1998
1998007	Anderdalslia/Veslestølen	20.05.1998

1998008	Høgestølen - Hemsedal Kildevann	18.06.2015
1999001	Heimretjern Sogn og Fjordane grense.	17.06.1999
1999008	Storelia	17.06.1999
1999009	Rjukandefossen Camping	17.06.1999
2000011	Evjen/Hemsedal gjestehus.	28.06.2000
2000019	Storelia/Veslestølen	12.10.2000
2001020	Nordre Grøndalen	20.09.2001
2001021	Storelia/Sjåstadfeltet	11.10.2001
2002007	Haugen	27.06.2002
2002022	Bergastølen	02.03.2006
2003003	Omlegging av Holdeskarvegen	20.05.2003
2003004	Trøim (LA8)	30.06.2005
2003013	Kirkebøen nordre	20.06.2003
2003023	Feten sameige	10.09.2003
2004001	Fuglehaugen	23.06.2004
2004005	Hemsedal Meieri	01.07.2004
2004008	Skogajordet	02.09.2004
2004014	Hemsedal Fjellandsby, felt D1	16.09.2004
2004025	Bjøberg Hyttegrend	16.12.2004
2005015	Hemsedal Fjellandsby, felt B2 og B2.1	19.05.2005
2005017	Hemsedal Fjellandsby felt E1	01.09.2005
2005018	Massetak- Høgelihaug	28.06.2007
2005026	Krøslaino og Preinsrud	01.09.2005
2006004	Fortau langs Kyrkjebønsvegen	28.09.2006
2006019	Hemsedal skisenter - nedfartsløype og heis	26.06.2008
2006020	Hemsedalsbilane	29.06.2010
2006021	Sørehjallen, F8	10.12.2009
2007001	Storelia II	01.02.2007
2007002	Hemsil I -Langeset	03.05.2007
2007003	Gravarsletto	10.12.2009
2007008	Gravset Skistadion	30.06.2011
2008002	Solsiden - Grøndalen	26.06.2008
2009001	Hemsedal Hytte- og Feriepark	02.07.2009
2009002	Hemsedal GolfAlpin	06.05.2010
2009003	Rv52 avkjøring Hemsedal Skisenter, nytt kryss v/Holdebrua	10.12.2009
2009004	Totteskogen og ny nedfart til Trøim	04.02.2010
2009005	Storejorde-Lykkja Feriesenter	10.12.2009
2009006	Tomtedelingsplan for delar av reguleringsplan Tuv, bustadfelt II	25.03.2010
2009007	Fjellstølane og Holstein	03.02.2011
2009008	Tinden-H2 i Hemsedal Skisenter	07.04.2011
2009009	Svøo III	08.09.2011
2010001	KRIK Høgfjellssenter	07.04.2011
2010002	Rassikring ved Stongenuten på Rv52	10.03.2011
2010003	Holdebakken	25.06.2012

2011002	Lykkja Fjellstue	01.11.2012
2011003	Bergastøsslåtta	27.06.2013
2011005	Raudberget masseuttak	25.06.2012
2011006	Nye ekspressbusslommer, Ulsåk	03.05.2012
2011007	Bubakken	21.06.2018
2012001	Venås og Skøyten bru/ Rv52	06.12.2012
2012002	Hemsedal GolfAlpin, F8 (Hemsedal) og F11 (Gol)	03.04.2014
2012004	Ulsåk	05.03.2015
2012007	Vipehaugen	06.06.2013
2012009	Tinden II	27.06.2013
2012011	Rv 52 Trøim-Holde bru, gang- og sykkelveg	03.04.2014
2012014	Skarsnuten	05.04.2018
2013001	Strupa-Gravset Hyttefelt	26.06.2014
2013002	Bakkestølane	21.07.2018
2013006	Hemsedal Kyrkje og gravlund	26.06.2014
2013007	Fiskum bustadfelt - endring av detaljreguleringsplan	26.06.2014
2014001	Ålrust/Eikre hyttefelt II - endring av detaljreguleringsplan	09.10.2014
2014003	Hestehaugane	10.03.2016
2014004	Mølla	18.06.2015
2014005	Fiskum hyttefelt - Nyørk	10.09.2015
2015003	Attjern	08.11.2017
2015005	Muren II	28.06.2016
2016001	Hemsedal GolfAlpin III	26.10.2017
2016002	F1 - Hemsedal Fjellandsby	01.02.2018
2016003	Farmen Bustadfelt BU9	06.09.2018
2016004	Hemsedal Fjellandsby II	01.02.2018
2017002	Svøo III - Endring av 2009009	26.09.2017
2017004	Gangveg/turveg Holdebakken-Tuv	05.04.2018

1.2 Plankrav til område for bygningar og anlegg (PBL §11-9 nr 1)

I område sett av til noverande og framtidige bygningar og anlegg kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL § 20-1 1. leidd bokstav a (oppføring, tilbygg, påbygg, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg), d (bruksendring eller vesentleg utviding eller vesentleg endring av tidlegare drift av tiltak som nemnt i bokstav a), g (oppdeling eller samanføyning av brukseiningar i bustader samt anna ombygging som fører til fråvik av bustad), k (vesentleg terrenginngrep) og l (anlegg av veg parkeringsplass og landingsplass), samt frådeling til slike formål ikkje gjennomførast før området inngår i reguleringsplan etter PBL § 12-1.

Det er krav om felles plan for å trygge samordna arealbruk og heilskaplege løysingar for infrastruktur i følgjande område:

- SA1, FTS1, FTS2 og FTS3 (Røggelia)
- F14 og F15 (Gravset og Vanneviken)

1.3 Innhald i utbyggingsavtalar (PBL § 11-9 nr 2, jf. § 17-2)

Kommunen sine forventningar til å inngå utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen når ein eller fleire føresetnader om å inngå avtale er til stades.

Utbyggingsavtale skal vurderast for utbygging i samsvar med vedteken arealplan med tilhøyrande føresegner som føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er offentlig regulerte formål i arealplan og som følgje av føresegner til plan, t.d. trafikkanlegg, grøntanlegg, herunder og stiar og løyper. Offentleg anlegg omfattar òg leidningar for vatn, avlaup og liknande.

Hovudprinsippet for kostnadsdeling er at dei einskilde utbyggingsområda sjølv skal bere alle kostnadane med tilrettelegging av teknisk og «grøn» infrastruktur.

1.4 Krav til løysingar (PBL § 11-9 nr 3)

1.4.1 Vassforsyning og avlaup

Kommunen sin vatn- og avlaupsnorm (VA-norm) skal leggest til grunn ved all utbygging.

Der det er etablert offentlig vatn- og avlaupsleidning skal både noverande og framtidige bygg knytast til offentlig anlegg. Kravet gjeld i samsvar med § 30-6 i plan- og bygningslova òg for fritidsbygg og fritidsleilegheiter.

Det skal saman med detaljreguleringsplan følgje VA-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avlaup og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avlaup og overvatn skal løysast.

I spreidd utbygde områder skal det utarbeidast vatn- og avlaupsplan; (1) som følgjer detaljreguleringsplan eller (2) søknad om gjennomføring av tiltak der det ikkje er krav om reguleringsplan.

I spreidd utbygde område der det er etablert vatn- og avlaupsanlegg, skal nye fritidsbygg og bustader knyte seg til eksisterande felles private avløpsanlegg, jf. PBL § 27-3. Dersom slik tilknytning ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat avløpsanlegg. Resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane.

I detaljreguleringsplan skal det settast av areal for renovasjonsløysningar som oppfyller krava til plassering i avfallsforskrift vedtatt av Hemsedal kommune.

1.4.2 Veg

Langs fylkesvegane Fv 224 (Båstøkrysset – Gol grense), Fv 231 (Ulsåk – Lykkja), Fv 232 (Rv 52 – Mythekrysset) og Fv 233 (Moen Bru – Torset bru) er byggegrensa 15 meter.

Ved etablering av nye vegar eller utbetring av eksisterande skal Statens vegvesen si Handbok N100 *Veg og gateutforming* leggst til grunn.

I område for fritidsbygg skal *Landbruksdepartementet sin normal for landbruksvegar* leggst til grunn. Samleveggar skal dimensjonerast for vegklasse 2 og tilkomstvegar for vegklasse 3.

I bustadfelt skal Statens vegvesen si Handbok N100 Leggst til grunn. Bustadvegar skal dimensjonerast som bustadgate/bustadvegar, iht. kapittel B.6 i Statens vegvesen si handbok N100.

1.4.3 Energi –fjernvarme

Bygg (konsentrert), jf. PBL § 11-7 nr. 1 (bustader, fritidsbustader, fritids- og næringsføremål og turistformål) skal det leggst til rette for forsyning av vassboren varme eller alternativ energikjelde (jordvarme, bioenergi, vindkraft og solenergi).

1.5 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr 4)

Innanfor område sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan utbygging ikkje finne stad før vatn, avlaup og energiforsyning, samt vegnett er etablert fram til byggetomt.

Før det vert gitt løyve til tiltak i reiselivsområda (bygg og anlegg) mellom skisenteret og Trøym og område F10, skal følgjande vere gjennomført eller sikra gjennomført:

- Kryss mellom skiheisvegen og Rv 52 skal vere utbetra
- Gangveg mellom Hemsedal Skisenter og Trøim sentrum
- Bru over Heimsil vest for sentrum, parkering på Øya med tilhøyrande tilkomst.

Før det vert gjeve løyve til tiltak i områda BU4, BU5, BU6 og F11 skal følgjande tiltak vere gjennomført eller sikra gjennomført:

- Fv 233 vere forlenga fram til ny bru vest for sentrum
- Ny bru over Heimsil vest for sentrum

Kommunen er i handlingsplan til kommunedelplan for sti og løyper* delt inn i tiltakssoner. I kvar sone er det definert tiltak på sti og løypenettet som skal vere gjennomført, eller sikra gjennomført, før det vert gjeve løyve til oppføring av ny eining innanfor tiltaksona i sti og løypeplanen. Kravet gjeld for areal i sona som er sett av til bygg og anlegg med underformåla fritids- og turistformål og fritidsbygg, samt LNF-område for spreidd utbygging av fritidsbygg.

* Plan som skal utarbeidast som ei oppfølging av arealdelen av kommuneplanen.

1.6 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9 nr 5)

1.6.1 Byggegrense langs vassdrag

Dersom anna ikkje er fastsett i reguleringsplan, eller vert fastsett i reguleringsplan, kan ikkje tiltak langs vassdrag gjennomførast nærmare vassdrag målt ved alminneleg høgvasstand, enn:

- 50 meter for bygningar og anlegg (reiselivsområde), sentrumsformål, bustad, fritidsbustad, næringsareal samt samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur
- 100 meter eller bakanfor veg for andre formål med unntak av arealbruksformål etter PBL § 11-7 nr 5 og 6.

1.6.2 Uteopphaldsareal

I område sett av til bygningar og anlegg og underformål bustad skal det ved detaljregulering føreligge uteområdeplan som viser korleis område for leik og opphald skal opparbeidast, og korleis desse områda heng saman med tilsvarande område utanfor planområdet.

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 25 m² eller minimum 20 % av BRA pr bueining. Minst 4 m² av dette skal vere privat eller nært uteopphaldsareal.

Krav til leikeplass:

	Minileikeplass (Konsentrert småhus)	Nærleikeplass	Områdeleikeplass
Storleik	50 m ²	150 – 1000 m ²	500 – 5000 m ²
Tal bueiningar	10	100	200
Avstand	50 meter	250 meter	1000 meter

Minileikeplass og/eller nærleikeplass skal vere opparbeid før bruksløyve vert gjeve til den 5. bueininga innanfor bustadområdet/-feltet.

Leikeplass skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma frå støy og forureining og ha gode sol- og lystilhøve. Uteopphaldsarealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.

1.6.3 Parkering

Parkeringsbehovet skal dekkast på eiga tomt, eller løysast i felles anlegg i reguleringsplanen.

Tiltak/bruk	Bil
Hyblar/leilegheiter og fritidseiningar på inntil 40 m ² (BRA)	1
Frittliggande småhus og fritidsbustader	2
Konsentrert småhusbebyggelse	2
Bustad og fritidsleilighet på inntil 80 m ² (BRA)	1,5
Bustad og fritidsleilighet større enn 80 m ² (BRA)	2
Hotell og bevertning	1 pr rom
Forretning og kontor	1 pr 100 m ²
Industri og lager	1 pr 100 m ²

Minst 10 % av parkeringsplassane til næring- og offentlig formål skal vere utforma og avsett til handicap-parkering.

I område sett av til sentrum og bustad skal det vere sett av 1 parkeringsplass for sykkel pr 100 m² BRA.

1.6.4 Skilt og reklame

Søknad om oppføring av reklame/reklameinnretning og liknande skal handsamast i samsvar med PBL § 30-3. Løyve vert gjeve for ein periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen krevje reklameskilt/reklameinnretningar fjerna i samsvar med PBL § 30-3.

Reklameskilt skal tilpassast eksisterande bygg og omgjevnader i størst mogleg grad. Det er ikkje tillate med blinkande eller bevegelege reklameskilt/reklameinnretningar eller lys.

Skilt og reklame i form av lyskassar vert ikkje tillate. I område avsett til industri/næring kan det likevel gjevast løyve dersom utforming har lukka front slik at berre tekst eller symbol er gjennomlyst.

Det vert ikkje tillate å oppføre lyssett reklameskilt i områder avsett til bustader.

Permanent, eller midlertidig oppstilling av bilar, hengarar og liknande med skilting knytt til verksemda, skal om dei får ein iaugefallande plassering inngå i vurderinga av den samla skiltinga på eigendommen. Skilt, tavler og reklame som ikkje er direkte knytt til den verksemda som vert driven på eigedomen er ikkje tillate.

Skilt- og gatebukkar, lause stativ og liknande kan godkjennast på vilkår av at dei vert utforma etter felles formingskrav for dei 3 sentruma Tuv, Trøym og Ulsåk. «Bukkane» skal plasserast maks 1 meter frå veggiv, og ikkje vere til hinder for trafikk eller vedlikehald av fortau.

Innan regulerte sentrumsområde i tettstadane Tuv, Trøym og Ulsåk kan det først opp plateskilt på inntil 2 m². Dersom ønskje om større skilt må det veljast bokstavskilt der ein kan godkjenne inntil 5 m². Langs riksveg og fylkesveg skal teksthøgda fylgje Statens vegvesen sin skiltnormal.

Skilt- og reklameinnretningar med høgde inntil 1,5 meter og maksimalt 3 m² kan godkjennast ved idrettsanlegg. Løyve kan tidsavgrensast for eit bestemt arrangement, eller for bestemte sesongar. Skilt og reklame skal vere orientert mot området og dei skal ikkje være skjemmaende eller til sjenanse for miljøet omkring. For idrettsanlegg skal det liggje føre ein heilskapleg skiltplan.

For reiselivsanlegg skal det liggje føre ein heilskapleg skiltplan. Innan Holdebakken, Fjellandsbyen og skiheisområdet skal det utarbeidast ein skiltplan for alpinområda med tilhøyrande parkeringsanlegg, og ein skiltplan for utbyggingsområda. Skiltplan i utbyggingsområda skal følgje hovudprinsippa for sentruma Tuv, Trøym og Ulsåk.

På takflater, gesims eller møne, er det ikkje tillate å plassere reklameskilt eller annan form for reklameinnretning.

Uthengsskilt skal ikkje ha større breidde enn 0,6 meter.

Reklame på markiser er ikkje tillate. Kommunen kan i spesielle tilfelle vurdere om firmanamn eller firmalogo kan akseptast.

I naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde må det ikkje førast opp reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplasserast.

Det ligg føre eigen kommunal rettleiar som syner praktisk bruk av føresegna.

1.7 Miljøkvalitet (PBL § 11-9 nr 6)

1.7.1 Støy

Før det vert gjeve løyve til oppføring og/eller utviding av bustad, sjukeheim, pleieinstitusjon, fritidsbustad, skule og barnehage skal det dokumenterast tilfredsstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det kan etablerast uteareal med tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med Miljøverndepartementet sitt rundskriv T-1442.

1.7.2 Estetikk og landskapstilpassing

Estetikk, arkitektur og landskapstilpassing skal omtalast som eige tema i alle reguleringsplanar.

I område med kulturmiljø og i samanhengande område med kulturmiljø/kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak leggjast særleg vekt på å ta vare på kulturlandskapet/kulturmiljøet.

Ved utforming av nye bygg skal det leggjast vekt på tilpassing til staden/område sin karakter med omsyn til volum, materialval, fargar og bygningstypologi.

Ved søknad om oppføring av bygg, tilbygg og påbygg innanfor sentrumsformål og område for reisemålsutvikling (bygg og anlegg samt fritids og turistformål) skal det gjerast greie for utforming av bygg, tilpassing til staden samt nær og fjernverknad.

1.7.3 Plassering av mellombelse og flyttbare innretningar

Plassering av mellombelse eller flyttbare konstruksjonar og anlegg må søkast om i samsvar med krava til tiltak i plan- og bygningslova, og skal ikkje plasserast slik at dei:

- Kan skape forureiningsproblem.
- Vere til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller for omgjevnadane.

Innanfor følgjande deler av kommunen er det forbode å plassere mellombelse eller transportable konstruksjonar og anlegg:

- a) Nærmare vassdrag enn 100 meter.
- b) Nærmare riksveg, fylkesveg og kommunal veg enn 100 meter, unntatt for kortvarig rast (ikkje overnatting) på parkeringsplass som høyrer til vegen.

Forbudet gjeld ikkje:

- Plassering av campingvogner, telt og liknande på område godkjent til campingplass.
- Plassering av campingvogn (1 stk.) på bustadeigedom ved bygg.
- Telting som er tillate etter friluftsløva.
- Konstruksjonar eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- Konstruksjonar eller anlegg som er nødvendige for landbruket.

1.8 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid (PBL § 11-9 nr 8)

Ved regulering av område til framtidig bygg og anlegg med underformål, er det føresett at spørsmål knytt til trafikk, friluftsliv, dvs. sikre og/eller opparbeide tilkomstvegar/kryss til hovudvegar, turløyper, turstigar, nærleikeområde, kulturminne, landskap, naturmangfald, dyrka mark, beiting og sårbarheit i høve naturbaserte hendingar vert ivaretekne gjennom regulering.

2 Føresegner til arealformål etter PBL § 11-10 nr 1

2.1 Unntak frå plankrav (PBL § 11-7 nr 1, 2 og 3)

Der det gjeld, eller er stilt krav om reguleringsplan, jf PBL § 12-1, 2. ledd, skal kommuneplanen sin arealdel følgjast ved avgjerd av søknad om løyve eller ved forståing av tiltak eller reglar i PBL § 20-1, 1. ledd bokstav a til m, jf PBL §§ 20-2 og 20-3.

Krav om reguleringsplan gjeld ikkje innanfor område avsett til bygningar og anlegg – noverande, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur samt grøntstruktur, for:

- Fritidsbygg merka av som byggpunkt (noverande) i Helsinglia (10 fritidsbygg) og Hødnset (1 fritidsbygg på gnr 61, bnr 37).
- Oppføring av tilbygg, påbygg og underbygging som ikkje inneber auke i tale på einingar, endring av eksisterande verksemd eller etablering av ny verksemd
- Oppføring av garasje på BRA = 50 m², med maksimal mønehøgde på 4,5 meter
- Hovudombygging av eksisterande bygning, konstruksjon eller anlegg.
- Reparasjon av eksisterande bygg, konstruksjon eller anlegg, herunder VVA -anlegg
- Fasadeendring
- Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningsteknisk installasjon
- Spikertelt på regulert campingplass som vert plassert inn til campingvogn med maksimal breidde på 2,5 meter, lengde tilsvarande campingvogna men ikkje over 5,0 meter og høgde som maksimalt går 25 cm over campingvogna.
- Innhegning mot veg
- Plassering av skilt, reklameinnretningar o.l.
- Etablering av parkeringsplass for eigedommen sin eigen bruk
- Veanlegg og teknisk infrastruktur
- Tiltak for å trygge ferdsel og framkomme i grøntområde

Sjølv om det vert gjeve unntak etter denne føresegna, skal føresegnene om krav til uteopphaldsareal og grad av utnytting overhaldast.

2.2 Fysisk utforming av anlegg (PBL § 11-10 nr 2)

2.2.1 Bygg og anlegg

Innanfor område avsett til kombinert bygg og anlegg kan det etablerast/utviklast reiselivsanlegg med alpinområde, golfanlegg, fritids-bygg og -leilegheiter, overnatting og utleigehytter med tilhøyrande funksjonar.

2.2.2 Bustadområde

I område sett av til bustad kan det førast opp einebustader og fleirmannsbustader.

Område:	Namn:	Krav til regulering, jf. PBL § 11-9 nr 8.
BU4	Torsetsida	Før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak på meir enn 5 tomter innanfor området, skal det vere etablert gang- og sykkelveg til Trøym sentrum.
BU5 BU6	Trøim sør	Det skal vere etablert bueining på 80 % av tomtene innanfor område BU6 før utbygging av område BU5 kan starte.
BU7	Hulbakkvegen - Skogajorde	Før det vert gjeve løyve til tiltak for meir enn 5 tomter innanfor BU7, skal det etablerast gang- og sykkelveg til Trøym sentrum langs Rv 52. Tilkomst til område skal etablerast via Hulbakvegen.
BU8	Hustadhagen	Før det vert gjeve bruksløyve for bygg, skal Hustadvegen utbetrast med møteplassar. Krysset mot Rv 52 skal gjevast ei utforming som ivaretek krava i Statens vegvesen si Handbok N100.

2.2.3 Fritidsbustad

På tomt for fritidsbustad kan det etablerast ei fritidseining. I område sett av til fritidsbustad, noverande, kan det gjevast løyve til utviding av eksisterande bygg. Utviding skal ikkje føre til at det vert etablert ny fritidseining.

Det er tillate å gjerde inn inntil 500 m² av tomte, inkludert bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal vende utover.

Område:	Namn:	Einingar	Krav til regulering, jf. PBL § 11-9 nr 8.
F1	Strupa	12-15	I reguleringsplan må område nord for eksisterande fritidsbygg takast vare på som ein overgang mot jordbruksareal/støl.
F8	Ershovd	40	Iht. punkt 1.8
F9	Storeskard	20-30	Iht. punkt 1.8
F10	Kjelhovda	40-50	Samfunnsmessig god forvaltning av grusressursen skal tryggast ved utarbeiding av reguleringsplan.

F11	Fiskum	20-30	I reguleringsplan må det regulerast ei buffersone mot jordbruksarealet og mot gardstunet som ligg inntil området.
F12	Ferieparken	30	Iht. punkt 1.8
F13	Gravset	50-60	Iht. punkt 1.8
F14	Gravset	5	Iht. punkt 1.8
F15	Vanneviken	20	Iht. punkt 1.8
F17	GolfAlpin	150 -200	Iht. punkt 1.8
F18	Huso	10	Iht. punkt 1.8
F19	Bergastølen	5	Iht. punkt 1.8
F20	Krik	20-30	Iht. punkt 1.8

Dersom noverande tomt med bygg ikkje er omfatta av reguleringsplan eller utbyggingsplan, eller dersom grad av utnytting ikkje er fastsett i reguleringsplan eller utbyggingsplan skal den samla bygningsmassen følgje rammene for LNF-HA, LNF-HB og LNF-HC. I område Heimskar skal rammene for LNF-HA leggst til grunn.

2.2.4 Sentrumsformål

Formålet femnar om bustad, offentleg og privat tenesteyting (barnehage, undervisningsbygg, institusjonar, helseinstitusjonar, bygg for religiøs utøving og forsamlingslokale), forretning, kontor, idrettsanlegg, grøntstruktur, uteopphaldsareal, samferdsleanlegg og infrastruktur.

2.2.5 Næring

Innanfor område avsett til næringsverksemd kan det etablerast industri, vegserviseanlegg, lager, kontor og arealkrevjande handel.

Område:	Namn:	Krav til regulering, jf. PBL § 11-9 nr 8.
N1	Brendehaugane	Det vert ikkje tillate masselager eller massedeponi Kryss mott Rv 52 må utbetrast før det vert gjeve løyve til tiltak i området

2.2.6 Idrettsanlegg

Formålet femnar om skytebane (S) og skianlegg (SA). Gjennom reguleringsplan for skytebana skal skytetider regulerast.

3 Føresegner til arealformål etter PBL § 11-7 nr 5 og 6

3.1 Spreidd utbygging (PBL § 11-11 nr 2)

3.1.1 Næringsverksemder

Innanfor områda SN, kan det gjevast løyve til spreidd næring gjennom utviding/oppføring av bygg.

Før det vert gjeve løyve til utviding/vidareutvikling i område SN1 og SN2 skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3. Før det vert gjeve løyve til utviding av eksisterande bygg ut over 20 % i SN3 skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3.

I område SN1 på eigedommen gnr 62, bnr 9, Ulsåkstølen, kan det førast opp 5 - 10 utleiehytter med eit samla BRA = 300 – 700 m².

I område SN2 på eigedommen gnr 61, bnr 2, Snerte, kan det etablerast næringshage med verkstad, kontor, atelier samt aktivitets- og kulturhus med eit samla BRA = 700 m².

I område SN3 på eigedommen gnr 82, bnr 1 kan det gjevast løyve til spreidd næring gjennom bruk av eksisterande bygg som ikkje vert nytta i stadbunden næring. Bygg kan nyttast til aktivitetshus, forsamlingslokale, bevertning og utleige.

3.1.2 Bustadbygging

Innanfor områda SB, kan det gjevast løyve til spreidd bustadbygging, og utviding av noverande bustader og fritidsbustader. Nye bustader kan førast opp i områda SB1 – SB6.

Ved utbygging av gruppe på meir enn 2 framtidige bustader skal det utarbeidast detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3.

Ved utviding av noverande bustad skal ikkje utvidinga føre til konflikt med registrert naturmangfald, kulturminne, friluftsliv, dyrka mark og landskapselement som vatn, elvar og høgdedrag.

Framtidige bustader skal ikkje plasserast i konflikt med naturmangfald av regional og nasjonal verdi (verdi A og B i Naturbasen til Miljødirektoratet), kulturminne, friluftsliv og dyrka mark. Det skal ikkje førast opp bygg nærmare kulturminne enn 15 meter, nærmare turstiar og løyper enn 15 meter, markerte høgdedrag og nærmare jordbruksareal som femnar om fulldyrka mark, overflatedyrka mark, innmarksbeite og stølsvoll. Avstand til dyrka mark skal vere 20 meter.

Maksimalt samla tal på framtidige bustader innanfor område:

Område:	Namn:	Framtidige:
SB1	Lio	8
SB2	Grøndalen	10
SB3	Harahaug/Hjelmen	5
SB4	Ålrust/Eikre	10
SB5	Torset	6
SB6	Velta	12

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form, farge og materialbruk skal harmonisere med bygg i området. Fasade skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Taktekke skal ikkje vere reflekterande.

Grad av utnytting BRA = 350 m². Gesimshøgde og mønehøgde for hovudbygg skal ikkje overstige høvesvis 6 meter og 8 meter frå underliggande planert terreng.

Utviding av noverande fritidsbustader er styrt av rammene for utviding i punkt 3.1.3.

Tomtestorleik: Tomt for frittliggande bustad skal avgrensast til maksimalt 4 daa.

3.1.3 Fritidsbygg

Innanfor områda SF, kan det gjevast løyve til spreidd fritidsbygg, og utviding av noverande. Det kan på tomt for fritidsbustad etablerast ei fritidseining. Nye bygg kan førast opp i områda H1, H4, H5, H6, H7, H8, H9 og H10.

Ved utbygging av gruppe på meir enn 2 framtidige fritidsbygg skal det i områda H1, H4 og H6 utarbeidast detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3. Det vert ikkje opna for utvikling av 2 og 2 tomter for å sleppe plankrav. Før det vert gjeve løyve til å føre opp fritidsbygg i områda H5 og H7 skal det ligge føre vedteken detaljreguleringsplan, jf. PBL § 12-3.

Ved utviding av noverande skal ikkje utvidinga føre til konflikt med registrert naturmangfald, kulturminne, friluftsliv og dyrka mark og landskapselement som vatn, elvar og høgdedrag.

Framtidige fritidsbustader skal ikkje plasserast i konflikt med naturmangfald av regional og nasjonal verdi (verdi A og B i Naturbasen til Miljødirektoratet), kulturminne, friluftsliv og dyrka mark. Det skal ikkje førast opp bygg nærmare kulturminne enn 15 meter, nærmare turstiar og løyper enn 15 meter, markerte høgdedrag og nærmare jordbruksareal som femnar om fulldyrka mark, overflatedyrka mark, innmarksbeite og stølsvoll. Avstand til dyrka mark skal vere 20 meter.

Maksimalt samla tal på framtidige fritidsbygg innanfor område:

Område:	Namn/eigedom:	Framtidige:
H1	Ershovd sameige	14
H4	Heimdalen	15
H5	Helsinglia 8 fritidsbygg samla på gnr 62, bnr 43-44, og gnr. 63 bnr. 1 og 3. 4 fritidsbygg på gnr 57, bnr 1. 2 fritidsbygg på gnr 62, bnr 1. 5 fritidsbygg på gnr 62, bnr 9. 10 fritidsbygg innanfor Ålrust og Eikre sameige.	29
H6	Thorsetstølane sameige	18
H7	Nystølen og Eikrestølen 4 fritidsbygg på gnr 51, bnr 27 4 nye fritidsbygg på gnr 52, bnr 21 2 fritidsbygg på gnr 52, bnr 6 2 fritidsbygg på gnr 52, bnr 4 3 nye fritidsbygg på gnr 51, bnr 15	15
H8	Myrebumyren på gnr 86, bnr 42	2
H9	Haugen på gnr 75, bnr 74	2
H10	Hallestølen på gnr 83, bnr 29	2

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Byggehøgder og grad av utnytting:

Område	Grad av utnytting BYA = m ²		Maksimal høgde målt til underliggende planert terreng.		
	Samla*	Fritidsbustad med tilhøyrande anneks (eller garasje i HA) og uthus		Gesims	Møne
HA	215	185	Fritidsbygg	3,8 meter	5,5 meter
			Anneks	3,2 meter	4,0 meter
			Uthus	2,7 meter	4,0 meter
HB	150	120	Fritidsbygg	3,2 meter	5,0 meter
			Anneks	3,2 meter	4,0 meter
			Uthus	2,7 meter	4,0 meter
HC	190	160	Fritidsbygg	3,8 meter	5,5 meter
			Anneks	3,2 meter	4,0 meter
			Uthus	2,7 meter	4,0 meter

* Parkering inngår i grad av utnytting. Det skal leggst til grunn 15 m² pr parkeringsplass, dvs. at eitt bebygd areal (BYA) på 30 m² går med til parkering på kvar tomt/eining.

På kvar tomt kan det byggast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget)/garasje på inntil 35m² BYA, og uthus på 15 m² BYA. Vilåret er at hovudbygget og annekset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygget og annekset skal ikkje overstige 4 meter. Avstand hovudbygg uthus skal ikkje overstige 10 meter.

Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllast inntil 1 meter. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjod og vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter.

Det er krav om 2 parkeringsplassar pr. fritidsbygg/-eining.

Garasjebygg/innbygging av overflateparkering er ikkje tillate i sonene HB og HC.

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området. Fasadane skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttast mørke avdempa tjære- eller jordfargar utvendig på bygningane. Taktekk skal ikkje vere reflekterande.

Det er tillate å gjerde inn inntil 500 m² av tomta, inkludert bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal vende utover.

Tomtestorleik: Tomt for frittliggande fritidsbustad skal avgrensast til mellom 1 daa og 1,5 daa.

3.2 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 11-11 nr 2)

Nye tiltak langs vatn og vassdrag og innanfor nedslagsfeltet til verna vassdrag kan ikkje gjennomførast nærmare vassdrag målt ved alminneleg høgvasstand enn 100 meter. Langs mindre tjern, dammar og bekkar utanfor nedslagsfeltet for verna vassdrag er byggegrensa på 50 meter.

I 100-metersbeltet langs vassdrag kan eksisterande bygg førast opp att ved brann. Eksisterande bustader og fritidsbygg kan innanfor 100-metersbeltet utvidast. Utviding skal ikkje føregå mot vassdrag. VA-anlegg kan etablerast til noverande bustad og fritidsbustad.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-metersbeltet er det tillate å legge til rette for allmenn ferdsel, bruk og tilgjenge.

4 Føresegner til omsynssoner

4.1 Sikrings og faresoner (PBL § 11-8 A)

4.1.1 Sikringssone – område for grunnvassforsyning [120]

I sikringssone, område for grunnvassforsyning, er det ikkje tillete med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forureining eller annan fare for drikkevassforsyninga i samsvar med klausuleringsføresegnene for nedslagsfelt.

4.1.2 Faresone – Ras og skred [310]

I omsynssone faresone, ras og skred [310_1], må det gjennomførast særskilde skredvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

Innanfor omsynssone faresone - ras og skred [310_2], er det forbod mot hogging av stabiliserande skog. Ved gjennomføring av tiltak som t.d. etablering av skogsveg skal det dokumenterast at tiltaket ikkje påverkar risikoen i tilgrensande område nedstraums.

I omsynssone faresone, ras og skred [310_3], er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal tiltak plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

4.1.3 Fareområde – flaum [320]

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_1], må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_2], er det gjennomført flaumvurdering og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal tiltak plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf PBL § 31-2.

Langs mindre elvar og vassdrag som ikkje er omfatta av faresone, må fare vurderast både ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om gjennomføring av tiltak.

4.2 Sone med gitte særlege omsyn (PBL §11-8 C)

4.2.1 Særleg gitte omsyn knytt til landbruk, naturmangfald og kulturmiljø [500]

Areala innanfor *Regional plan for Nordfjella med Raudfjell* er sett av som omsynssone for særleg gitte omsyn knytt til landbruk, naturmangfald og kulturmiljø

Regional plan for Nordfjella med Raudfjell har til formål å trygge ei heilskapleg plan for forvaltning av fjellområda som er spesielt viktige for villreinen si framtid i Noreg. Det er utarbeidd retningslinjer til regional plan for Nordfjella med Raudfjell som skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om gjennomføring av tiltak.

4.2.2 Naturmangfald/-miljø [560]

Sonene femnar om:

- Ershovdtjernane (560_1) – våtmarksmiljø
- Storeskarvatnet (560_2) – våtmarksmiljø
- Fagersetvatnet (560_3) – våtmarksmiljø
- Gammen – Vestretjern (560_4) – våtmarksmiljø
- Hundsennvatnet (560_5) – våtmarksmiljø

4.3 Bandleggingssone (PBL §11-8 D)

4.3.1 Bandlegging etter plan- og bygningslova [710]

Innanfor omsynssone bandlegging etter plan- og bygningslova, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene i vedteken reguleringsplan for:

- Holstein/Fjellstølane (710_1), vedteken den 25.05.1988 i sak 0210/88
- Rjukandefossen (710_2), vedteken den 21.12.1995 i sak 0189/95

4.3.2 Bandlegging etter lov om naturmangfold [720]

Innanfor omsynssone bandlegging etter lov om naturvern, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene for Hydalen landskapsvernområde (H720_1).

4.4 Jordlova (PBL §§11-10 nr 2 og 11-11 nr 2)

I medhald av jordlova sin § 2, 2 ledd vert det fastsett at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova er gjort gjeldande for LNF-områda for spreidd utbygging.



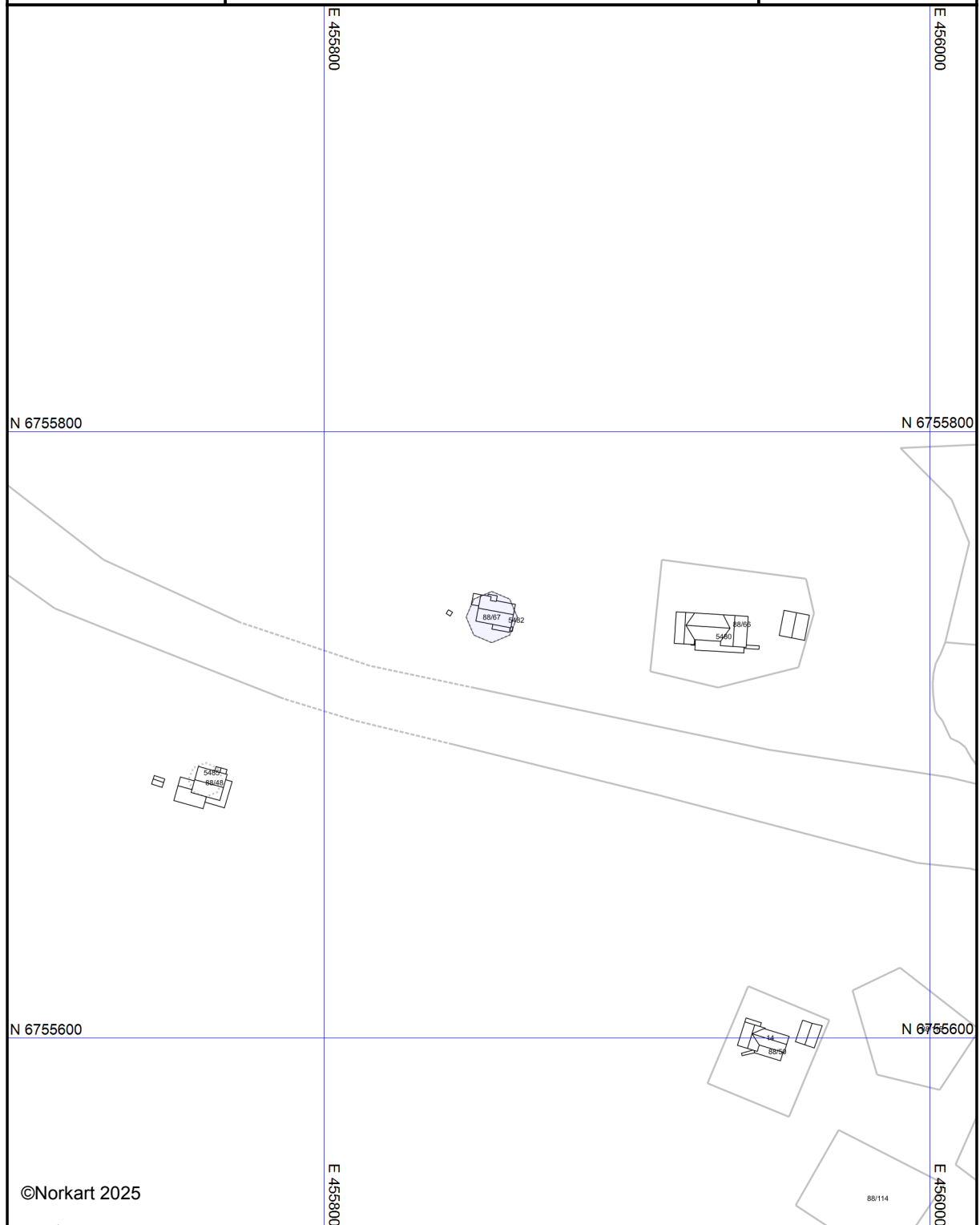
Hemsedal kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 88/67
Adresse: Hemsedalsvegen 5482
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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.

Tegnforklaring



Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal**Telefon:** 31408800

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3326	Gårdsnr.	88	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hemsedalsvegen 5482, 3560 HEMSEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

☐ Kommunedelplaner☐ Kommunedelplaner under arbeid☐ Reguleringsplaner☐ Reguleringsplaner under bakken☐ Reguleringsplaner over bakken☐ Reguleringsplaner under arbeid☐ Reguleringsplaner bunn☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten☐ Bebyggelsesplaner☐ Bebyggelsesplaner over bakken☐ Bebyggelsesplaner under bakken☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016007		
Navn	Kommuneplan for Hemsedal 2018-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.12.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3326/dokumenter/1668/Kommuneplan2016007.pdf		
Delarealer	Delareal	200 m ²	
	Arealbruk	Spredt fritidsbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	HB	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2032		

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Utskriftsdato: 15.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	Gårdsnr.	88	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 177154267

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 159840921

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Hemsedalsvegen 5482, 3560
HEMSEDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 177154267

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Eiendom	3326 88/67		
Utskriftsdato	15.05.2025	Antall datasett	95

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

14 Berørte datasett

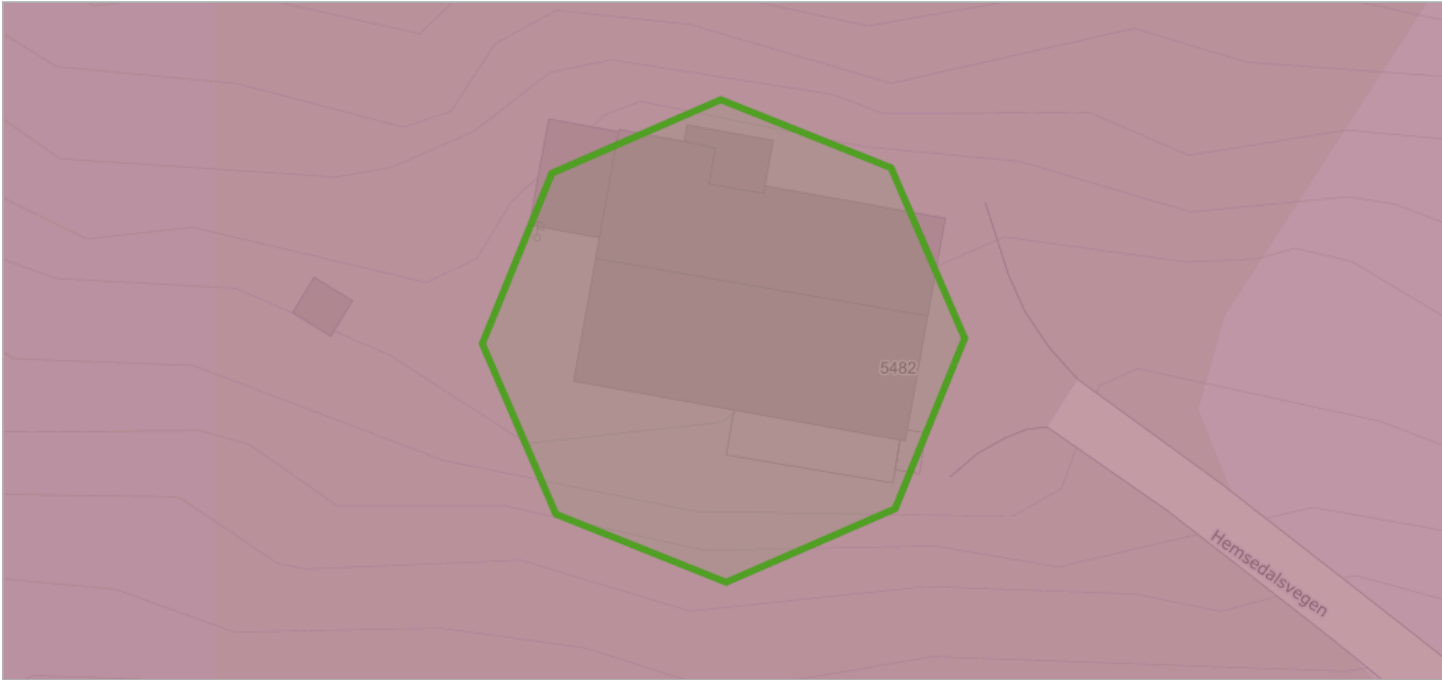
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❗ Aktsomhetskart for snøskred ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❗ Naturtyper i Norge - landskap ❗ Reindrift høstbeite årstidsbeite ❗ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❗ Støykartlegging veg etter T-1442 ❗ Verneplan for vassdrag | <ul style="list-style-type: none"> ❗ FKB-AR5 ❗ Løsmasser N50/N250 ❗ Radon ❗ Reindrift reinkonsesjonsområde ❗ Steinsprang, aktsomhetsområder ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ❗ Vernskog |
|--|--|

81 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✔ 100-meter belte kyst ✔ Ankringsområder ✔ Bergrettigheter ✔ Dybde data ✔ Faresonekart for flom ✔ FKB Tiltak ✔ FKB-bane ✔ Foreslåtte naturvernområder ✔ Grunnvannsborehull ✔ Gyteområder ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder ✔ Korallrev ✔ Kulturlandskap - verdifulle ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer ✔ Kulturminner - SEFRAK ✔ Kulturminner - Fredete bygninger ✔ Låsettingsplasser ✔ Marin grense ✔ Markagrensa ✔ Mulighet for marin leire ✔ Naturtyper på land (NiN) ✔ Naturvernområder ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidsbeite ✔ Reindrift oppsamlingsområde ✔ Reindrift reinbeitedistrikt ✔ Reindrift reindrifsanlegg ✔ Reindrift siidaområde ✔ Reindrift vårbeite årstidsbeite ✔ Skredfaresoner ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata ✔ Store fjellskred ✔ Støysoner Avinors lufthavner ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✔ Strategisk støykartlegging veg ✔ Tilgjengelighet ✔ Trafikkulykker ✔ Utvalgte naturtyper ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✔ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ✔ Akvakulturlokaliteter ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger ✔ Dyrkbar jord ✔ Fiskeplasser redskap ✔ FKB-arealbruk ✔ Flom - aktsomhetsområder ✔ Forurensset grunn ✔ Grus og pukk ✔ Hoved- og biled ✔ Inngrepsfrie naturområder ✔ Jordkvalitet ✔ Kulturlandskap - utvalgte ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✔ Kvikkleire ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✔ Naturtyper - verdsatte ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✔ Reindrift beitehage ✔ Reindrift flyttlei ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde ✔ Reindrift Reinavtaleområde ✔ Reindrift reinbeiteområde ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde ✔ Reindrift trekklei ✔ Reindrift vinterbeite årstidsbeite ✔ Skredhendelser ✔ Statlig sikra friluftslivsområder ✔ Stormflo ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✔ Tettsteder ✔ Trafikkmengde ✔ Turrutebasen ✔ Vannforekomster ✔ Villreinområder |
|--|---|

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	15.05.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løснеområder 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.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løснеområder 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.

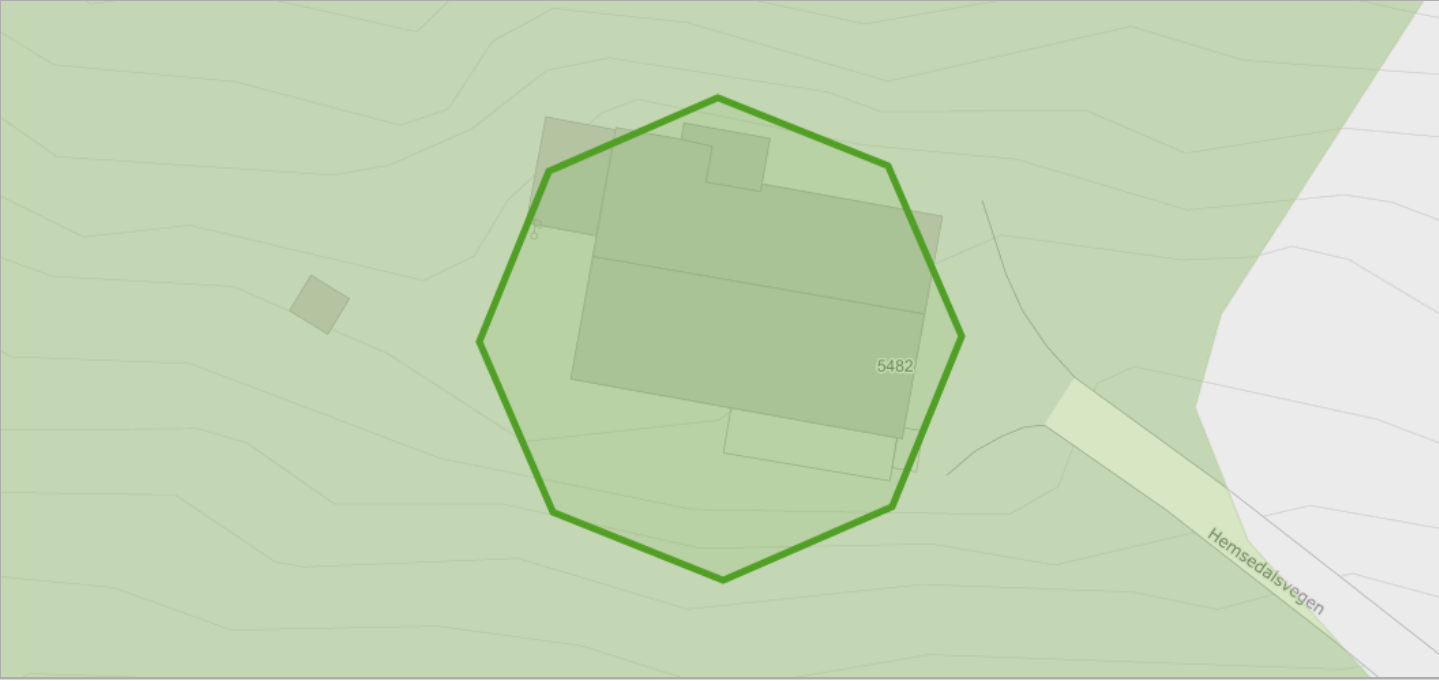
Tegnforklaring

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

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt

Kilde	Geovekst	Versjon	13.05.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

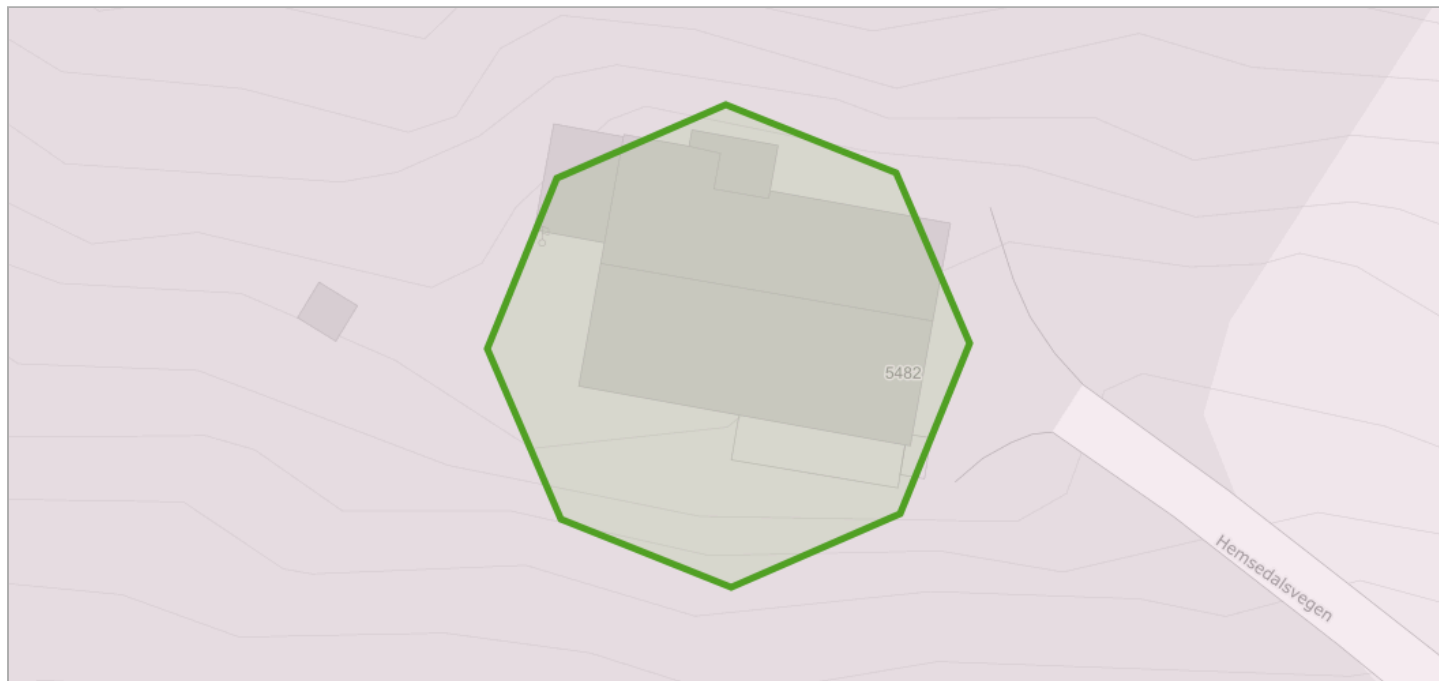
Skog
Åpen fastmark

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

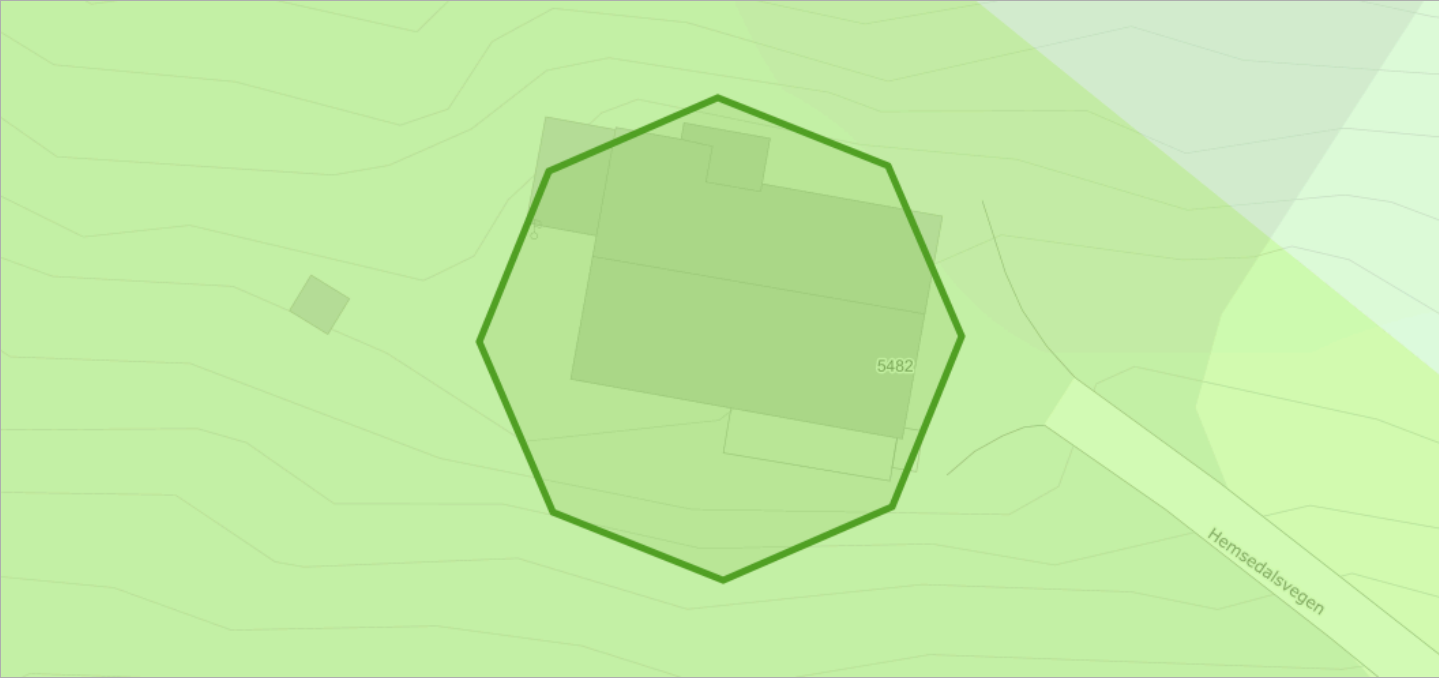
Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Store turområder med tilrettelegging Hemsedal	stortTurområdeMedTilrettelegging	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00034704)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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 infiltrasjonsegenskaper 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.

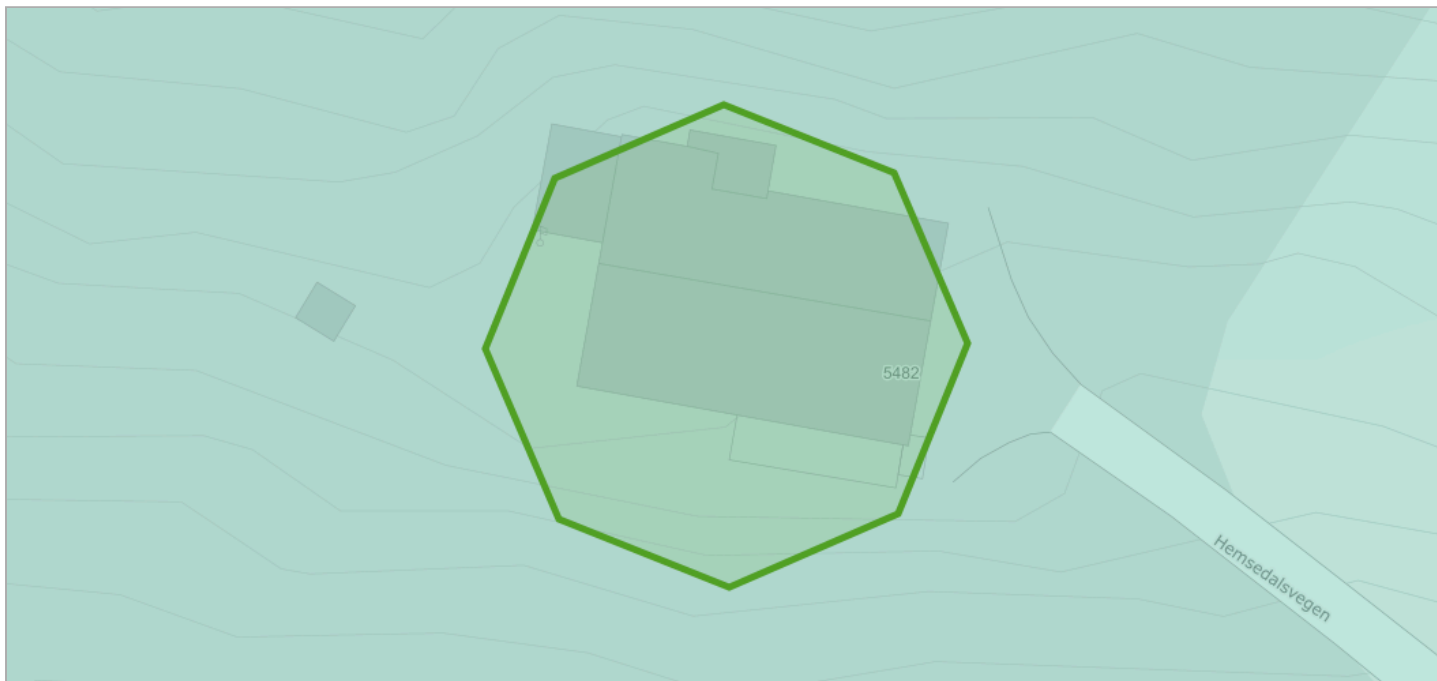
Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

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

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	15.05.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

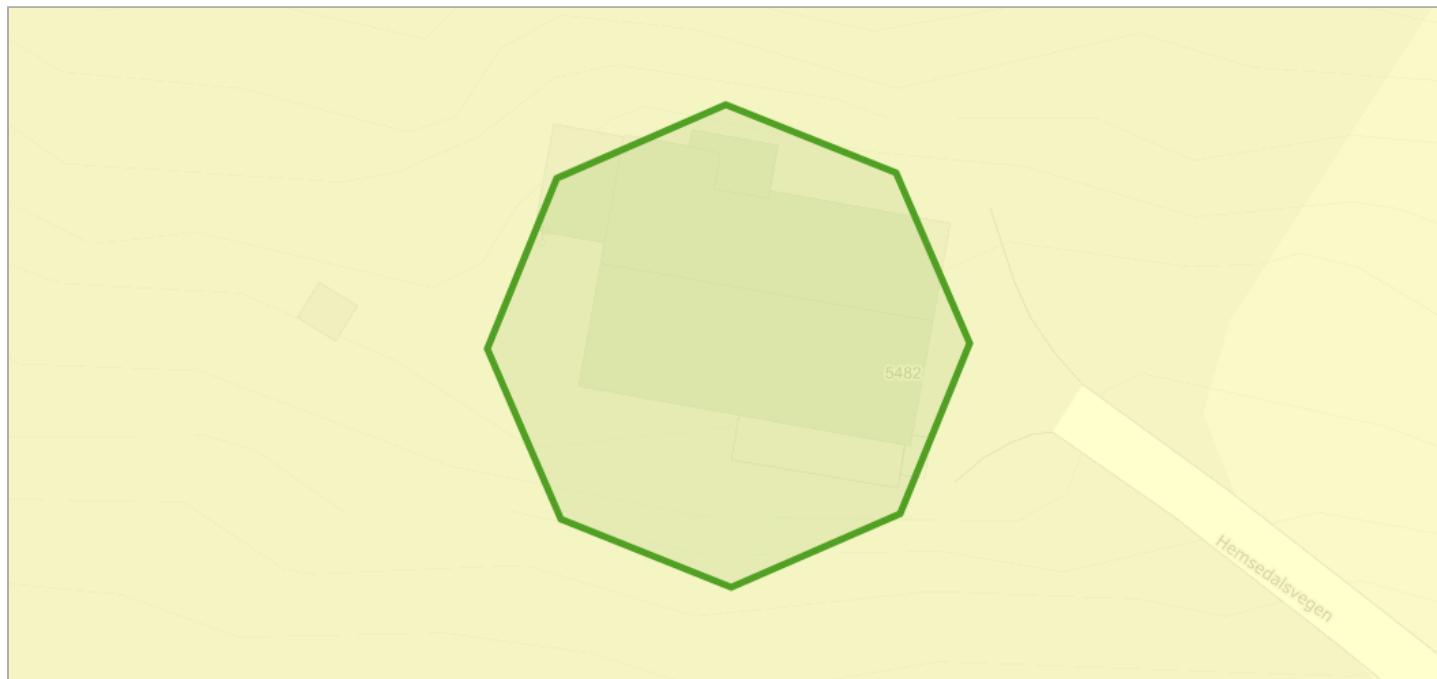
Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap med hei over skoggrensen

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

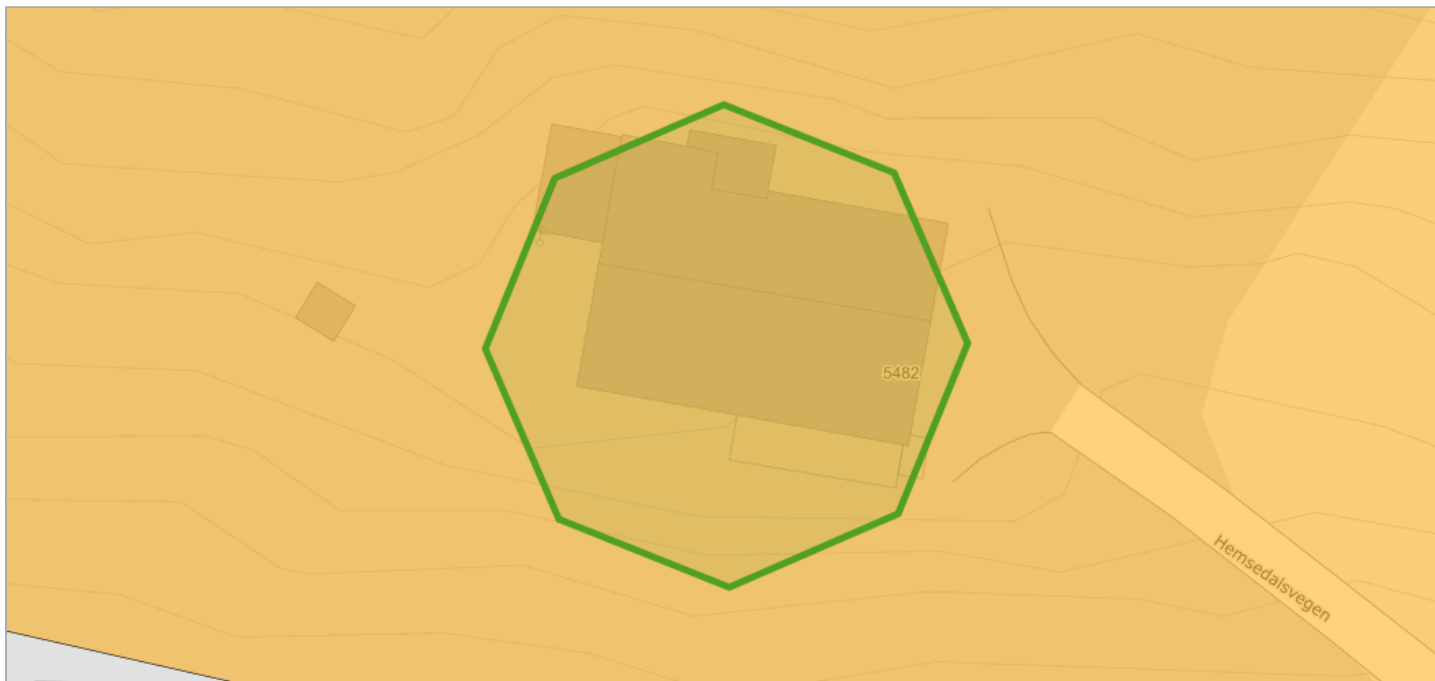
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Reindrift høstbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

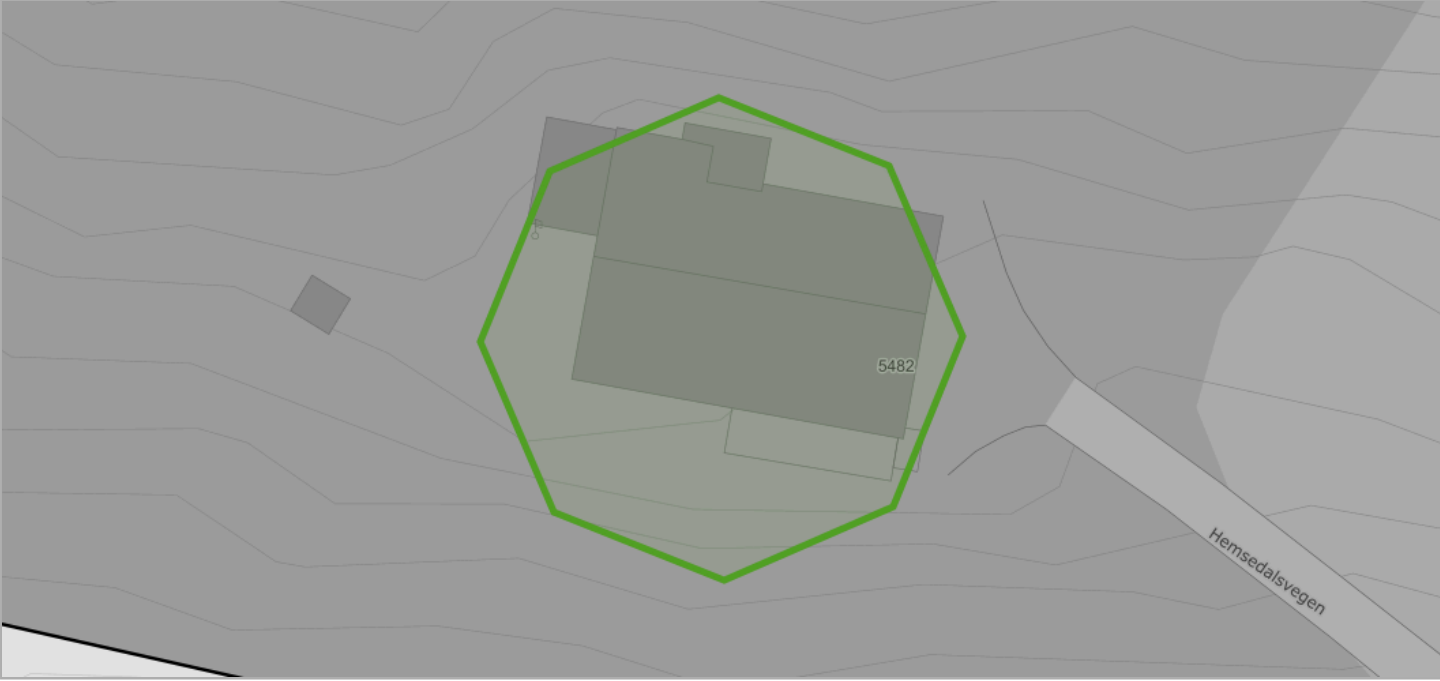
Reindrift høstbeite
Reindrift høstbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	6

Reindrift reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

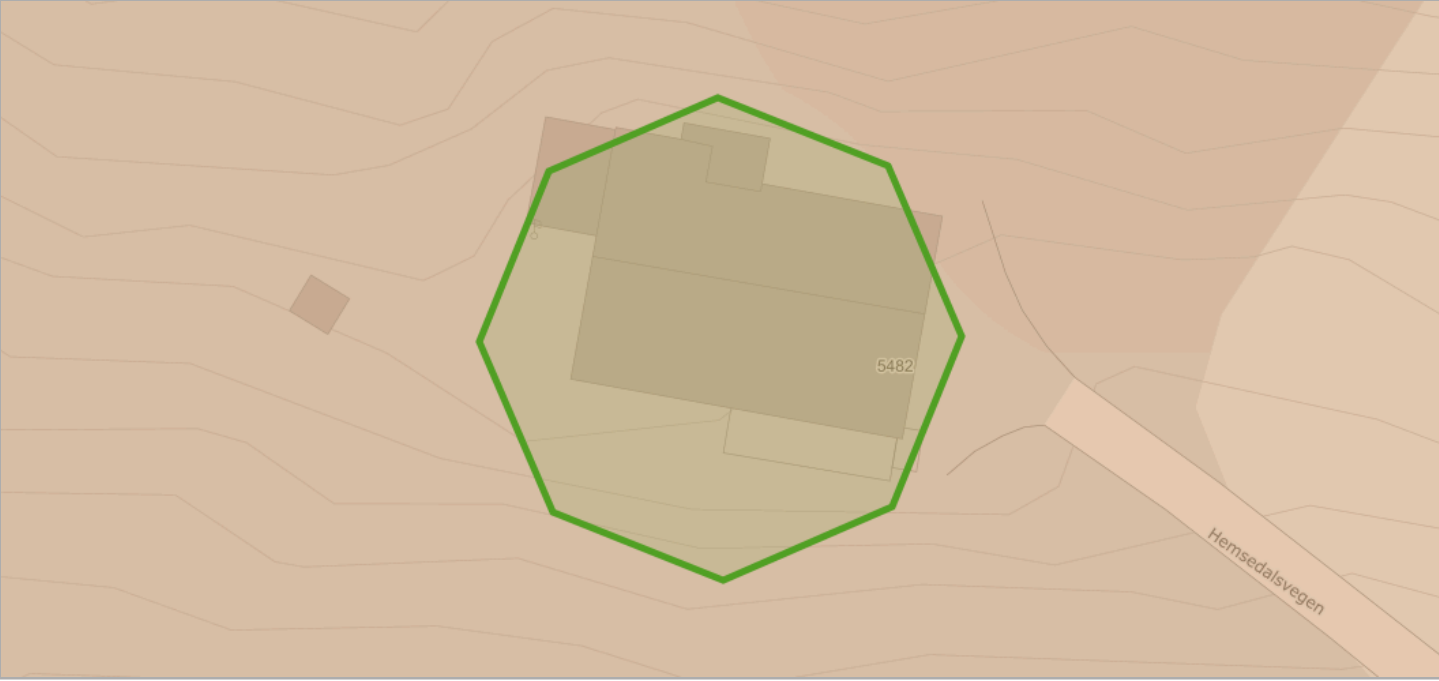
Reindrift reinkonsesjonsområde
 Reindrift reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØE

Reindrift sommerbeite årstidsbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Om datasettet

Sommerbeite er områder som reinen bruker på sommeren

Tegnforklaring

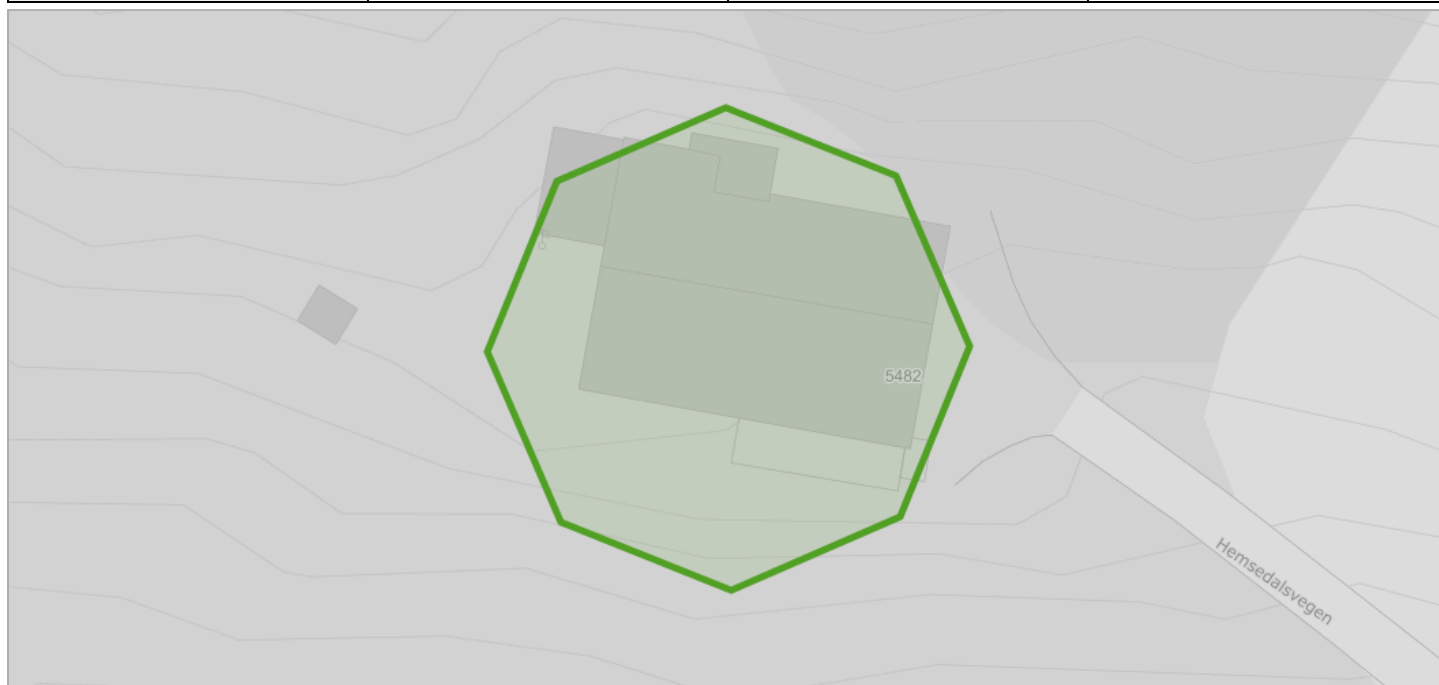
Sommerbeite
Reindrift Sommerbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØE	3

Steinsprang, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

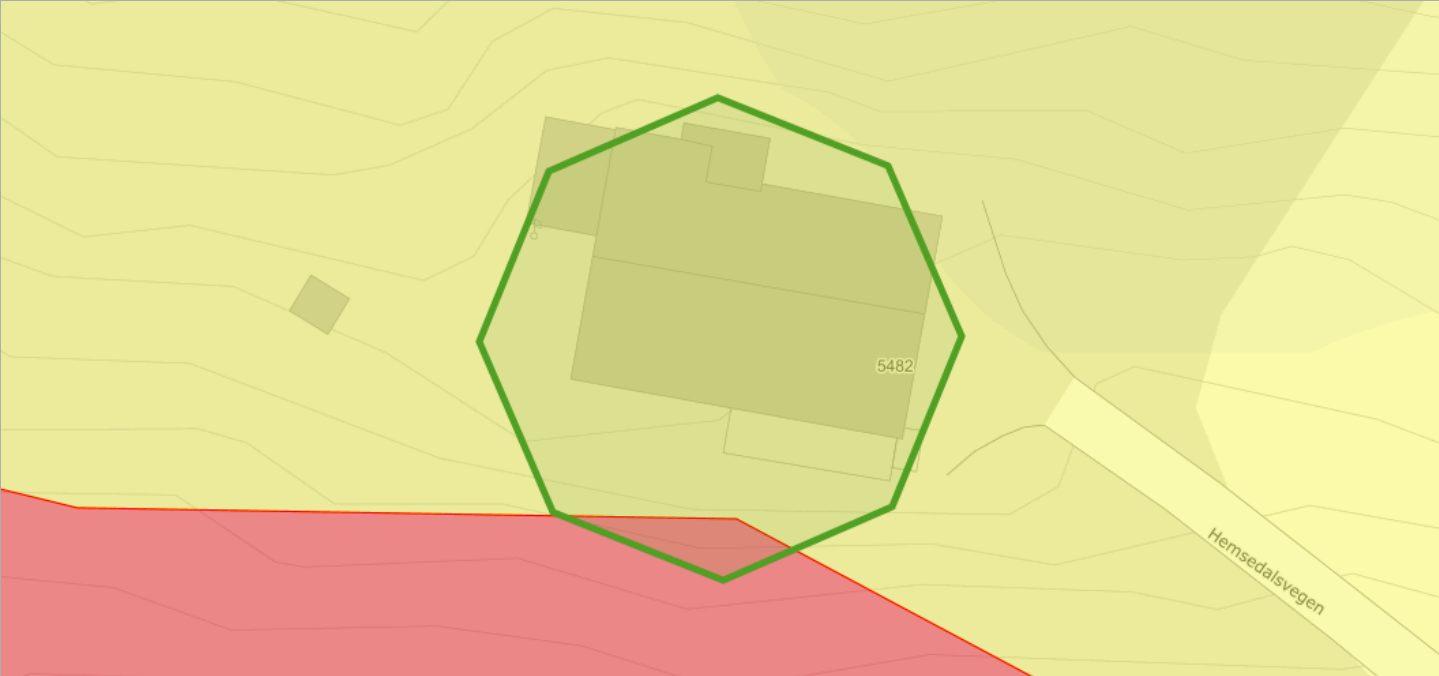
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	15.05.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4. år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

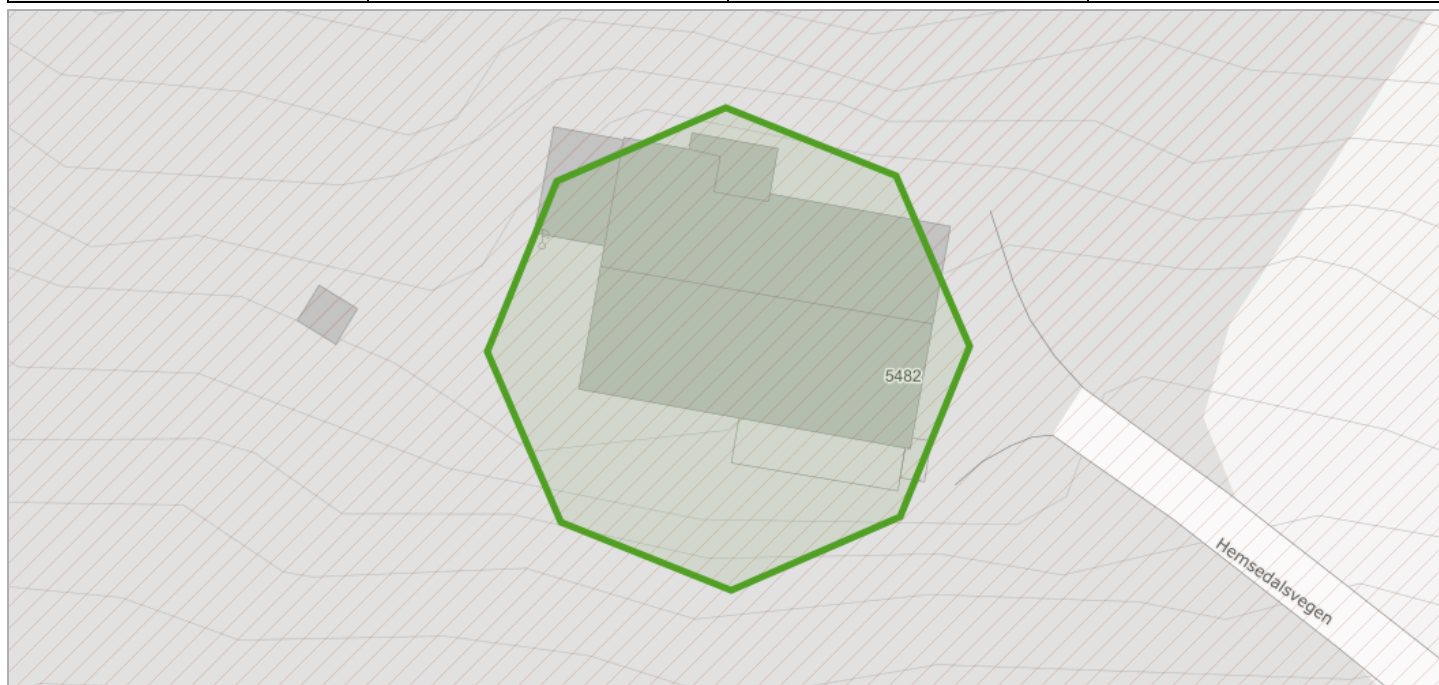
Tegnforklaring

 Lavt støynivå
 Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

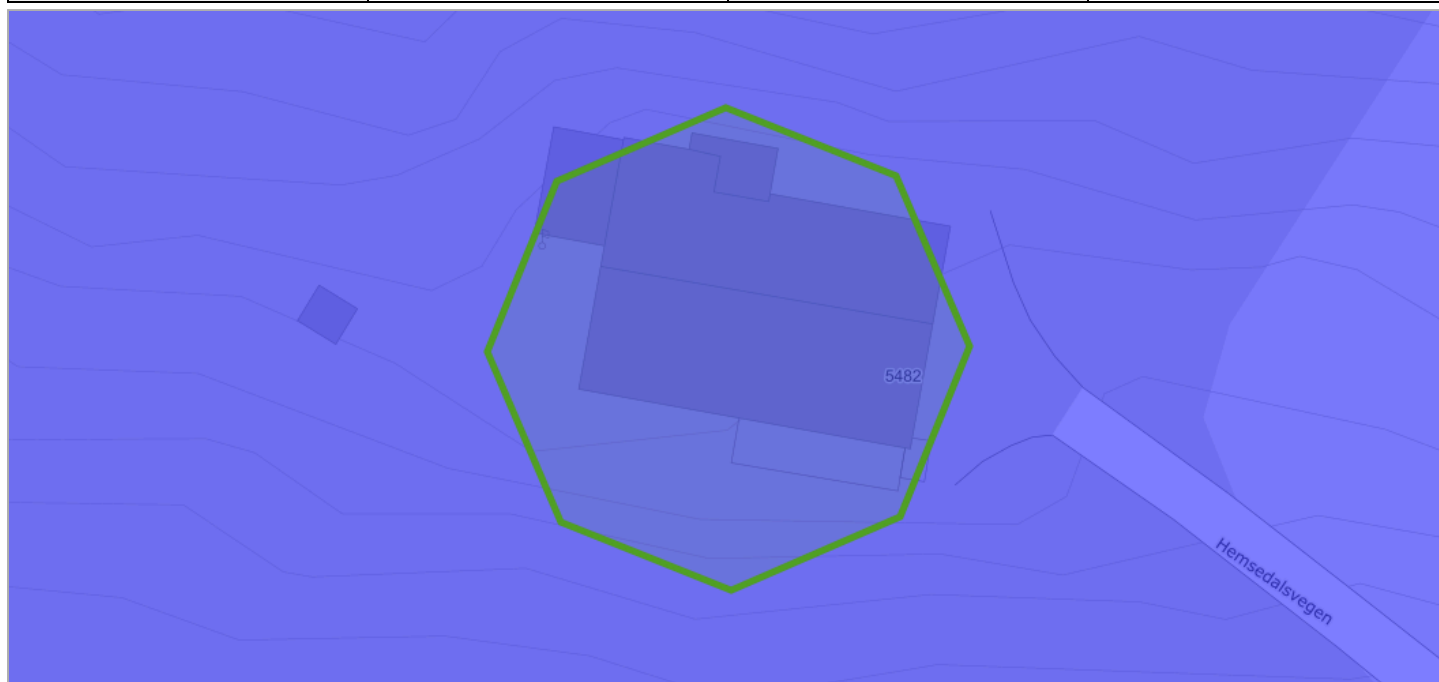
Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
HEMSIL II	Hemsil 2

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

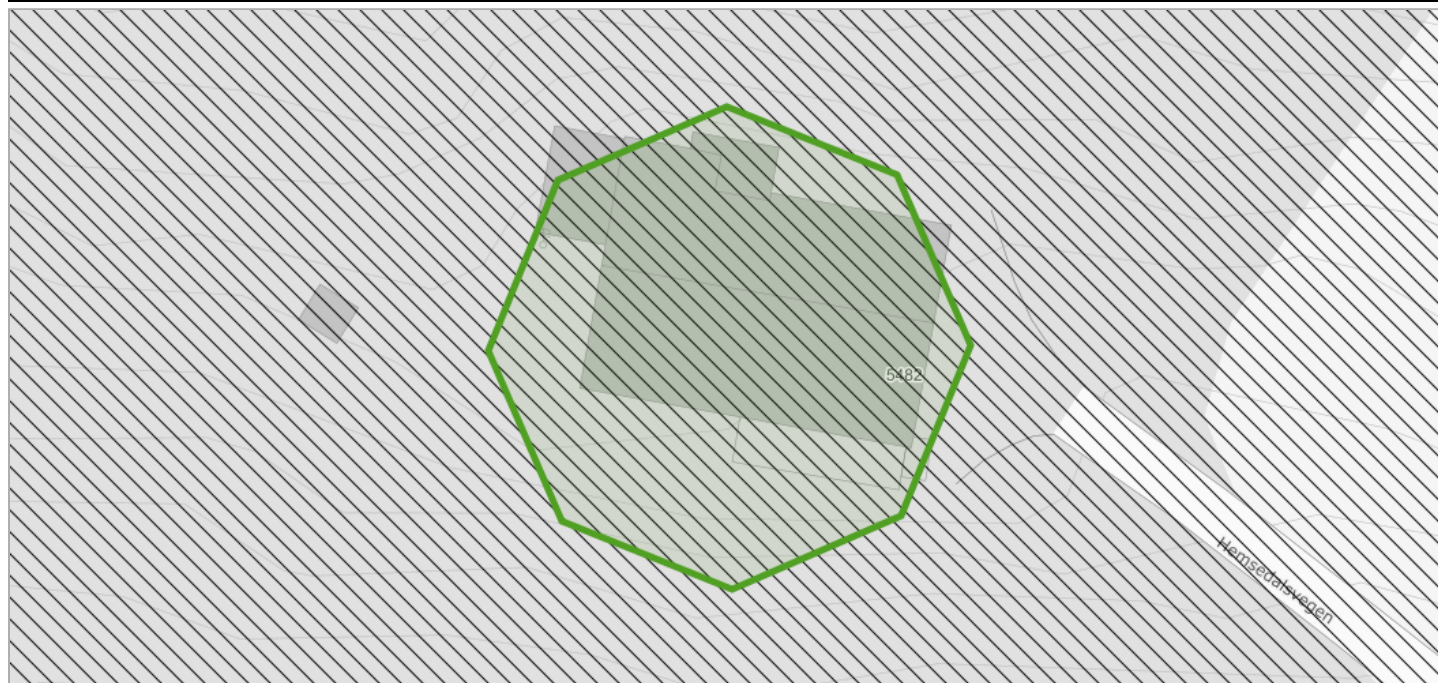
Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Mørkedøla

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

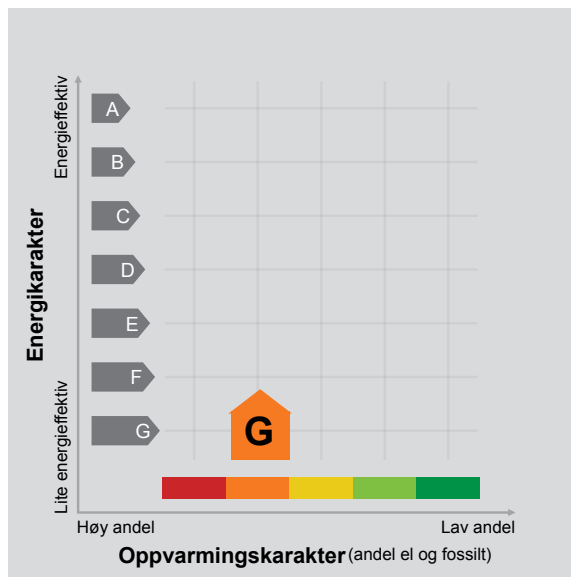
Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

ENERGIATTEST



Adresse	Hemsedalsvegen 5482
Postnummer	3560
Sted	HEMSEDAL
Kommunenavn	Hemsedal
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	159840921
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120178
Dato	14.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Luft kort og effektivt
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1983
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 72
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 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 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persenner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.