

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Haugentunet 12 A, 3560 HEMSEDAL
 HEMSEDAL kommune
 gnr. 67, bnr. 32, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 28.07.2026

Rapportdato: 04.08.2026

Oppdragsnr.: 21693-1386

Referansenummer: VE1473

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Garnås



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

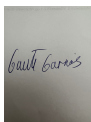
DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Gaute Garnås

Uavhengig Takstingeniør

gaute@drammentakst.no

908 00 042



Drammen[Takstcenter]
Gut | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittstående leilighets blokk på 3 etasjer samt garasje kjeller.
Bygg fundamentert med støpt plate på mark med ringmur og bindingsverk av tre med utvendig panel.
Etasjeskillere av bjelker og utvendige fasader med malt panel.
Saltak med takstein.

Boligbygg er bestående av selveierleiligheter. Besiktiget leilighet ligger i 2 og 3. etasje.

Det er tilhørig 2 parkeringsplasser og 2 boder i kjeller.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal med ref til alder.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr

Kunden / rekvisenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, h

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer er utført i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass.
Det er montert både faste og åpningsbare vinduer.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

Standard kompakt brann dør.

Terrassedør av Skyvedør tre med glassfelt.

Veranda ut i fra stue er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i glass.

Veranda er målt til 15m²

Balkong med utgang fra soverom i 2 etasje er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk tekket med teppe/kunstgress. Rekkverk er utført i treverk.

Balkong er målt til 3m²

Boligblokk på 3 etasjer med kjeller/garasje har bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere er av betong og treverk, og utvendige fasader har malt panel. Taket er et saltak i tre, tekket med stein.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten og det som normalt omfattes av eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier/andelseier. Normalt omfatter dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger,

grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes kun dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter og årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente eventuelle vedlikeholdsplaner eller rapporter.

Det medfølger 2 parkeringsplasser i kjeller samt 2 boder.

Bod 1 er på 3 m².

Bod 2 er på 4 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett og flis.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det er montert MDF-plater på vegg, og det er montert malte gipsplater.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det er etasjeskille av betong, mellom etasjene er det bjelkelag.

Det ble kun målt mindre avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

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

Krav om radonsikring i nybygg, inkludert bruk av radonduk, ble innført i Norge med byggeteknisk forskrift (TEK10), som trådte i kraft 1. juli 2010.

Det er montert gassovn i stuen.

Det er montert felles gasstank for alle leiligheter i sameiet.

Det opplyses at gassanlegget blir kontrollert.

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på badet.

MDF-plater på vegg.

Himling består av malte gipsplater.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte

alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For

påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Det er montert opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, sikringsskap, varmtvannsbereder og rør-i-rør-skap.

Det er montert avtrekk i tak.

Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og tilknyttede vegger. Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll. Overflatesøket ga ingen utslag som indikerte forhøyede fuktverdier.

Våtrom › Etasje › Bad

Bad er fra byggeår.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet.

Det er montert fliser på vegg og malte plater i tak.

Betonggulv med fliser og undervarme.

Det er målt 25mm fra topp sluk til terskel.

Mindre overflateavvik er noe som kan påregnes og er normalt ved vanlig bruk

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte

alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For

påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Badet er innredet med dusjhjørne/dusjvegger, vegghengt toalett og innredning med servant.

Det er montert el ventil i vegg på bad.

Hulltaking ble utført, men på grunn av leca-vegger ble det ikke foretatt målinger til svill.

Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll.

Overflatesøket ga ingen utslag som indikerte forhøyede fuktverdier.

Våtrom › Etasje 2 › Bad

Bad fra byggeår.

Det er montert baderomsplater på vegg og belegg på gulv som utgjør det vanntette sjiktet.

Veggene er tekket med baderomsplater.

Tak er tekket med malt himling/gips.

Belegg på gulv.

Gulv er tilnærmet flat, men det er oppbrett på terskel på 30mm.

Det er montert våtromsplater på vegg og vinylbelegg på gulv.

Grunnet bruk av dusjkabinett var det ikke tilkomst til sluk.

Det er montert innredning med vask, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Montert vifte i vegg.

Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og

tilknyttede vegger. Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll. Overflatesøket ga ingen utslag som indikerte forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som

stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjølfrys.

Det er montert nytt blandebatteri på vask.

Det opplyses at benkeplate er foliert.

Det er montert ventilator over platetopp.

Eier opplyser at motorenheten for avtrekk står på loftet med tilkomst fra utvendig gang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på vaskerom

Stoppekran står på vaskerom og i kjeller sammen med vannmåler.

Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet.

Det er anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.

Leilighet er naturlig ventilert.

Varmekabler i alle gulv i 1. etasje, med unntak av soverom.

Panelovner og gassovn i stue.

200l på vaskerom fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer som er plassert på vaskerom.

Det ble utbedret termostat til varmekabler i stue og bad i 2026.

Tilstanden 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.

Det er montert røykvarsler og brannvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

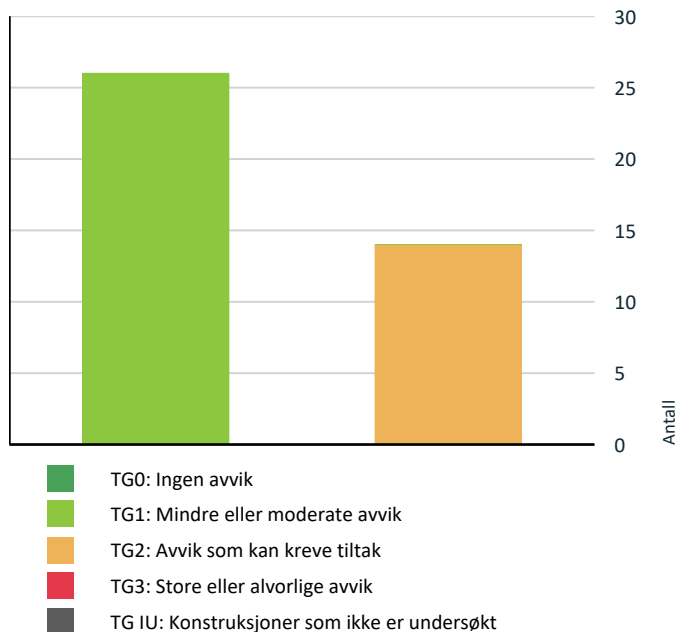
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
Det er påvist at terrassedøren til balkongen i 2. etasje er trang ved åpning og lukking.

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Veggplater/lister går direkte ned til gulv.

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til kravene i forskriften på oppføringstidspunktet.

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

! **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist mindre hull/sprekk i fuger mellom vegg og gulv i dusjonen.

! **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

! **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er noe synlig merker/slitasje på folie på benkeplaten.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
Balkong rekkverk er målt til 87cm
Rekkverk på veranda er målt til 90cm
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass.
Det er montert både faste og åpningsbare vinduer.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Standard kompakt brann dør.
Terrassedør av Skyvedør tre med glassfelt.
Terrassedør med glassfelt til balkong i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at terrassedøren til balkongen i 2. etasje er trang ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dør for å sikre normal funksjon.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda ut i fra stue er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregneret/behandlet treverk. Rekkverk er utført i glass. Veranda er målt til 15m²

Balkong med utgang fra soverom i 2 etasje er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregneret/behandlet treverk tekket med teppe/kunstgress. Rekkverk er utført i treverk. Balkong er målt til 3m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkong rekkverk er målt til 87cm
- Rekkverk på veranda er målt til 90cm

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkhøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

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



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk på 3 etasjer med kjeller/garasje har bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere er av betong og treverk, og utvendige fasader har malt

Tilstandsrapport

panel. Taket er et saltak i tre, tekket med stein.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten og det som normalt omfattes av eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier/andelseier. Normalt omfatter dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes kun dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter og årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente eventuelle vedlikeholdsplaner eller rapporter.

Det medfølger 2 parkeringsplasser i kjeller samt 2 boder.

Bod 1 er på 3 m².

Bod 2 er på 4 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og flis.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

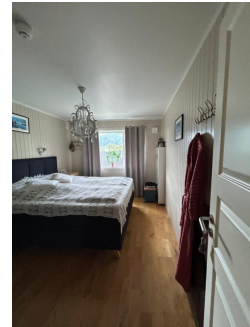
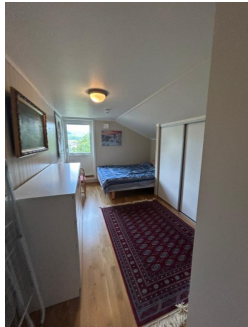
Det er montert MDF-plater på vegg, og det er montert malte gipsplater.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskille av betong, mellom etasjene er det bjelkelag.

Det ble kun målt mindre avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

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

Radon

Beskrivelse

Krav om radonsikring i nybygg, inkludert bruk av radonduk, ble innført i Norge med byggt teknisk forskrift (TEK10), som trådte i kraft 1. juli 2010.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert gassovn i stuen.
Gassovn og vegger er forblendet med naturstein/skifer.
Det er montert felles gasstank for alle leiligheter i sameiet.
Det opplyses at gassanlegget blir kontrollert årlig.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.
Det er montert rekkverk og håndløper.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

! TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Fast inventar

Beskrivelse

Det er montert skyvedørsgarderobe/lagringsløsning i knevegg i gangen i 2. etasje.

Det er montert skyvedørsgarderobe/lagringsløsning på soverommet i 2. etasje.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på badet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

MDF-plater på vegg.

Himling består av malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Veggplater/lister går direkte ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Veggplater og lister bør ikke føres helt ned til gulvet, da dette kan føre til fuktopptak og oppsvelling ved vannsøl eller høy luftfuktighet. Tiltak bør vurderes for å hindre fuktskader og redusere risikoen for fremtidige skader på veggplater og lister.



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm.

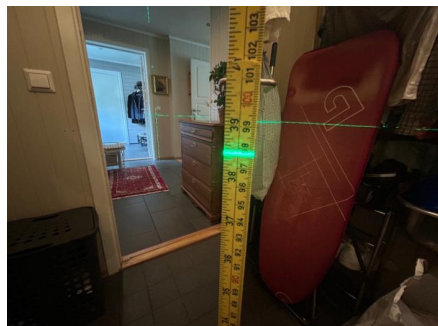
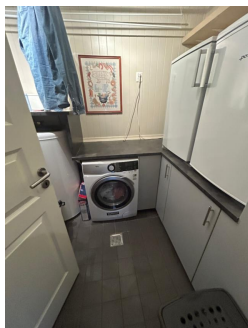
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til kravene i forskriften på oppførings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kravet til fall på oppførings tidspunktet er 25mm fra topp sluk til topp tettesjikt ved terskel.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

Tilstandsrapport

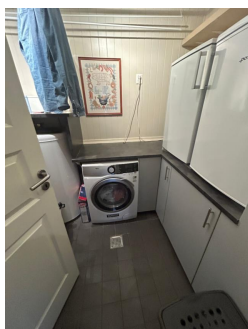


ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert benkeplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, sikringsskap, varmtvannsbereider og rør-i-rør-skap.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

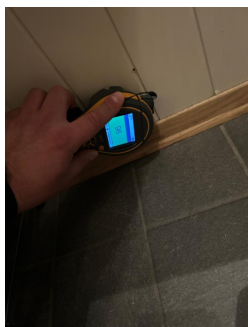
Det er montert avtrekk i tak.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og tilknyttede vegger. Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll. Overflatesøket ga ingen utslag som indikerte forhøyede fuktverdier.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeår.

ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

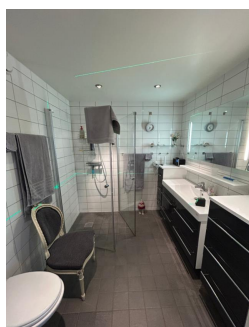
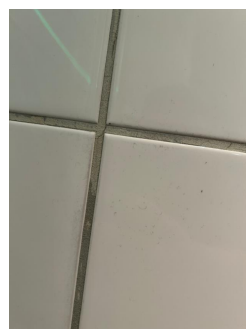
Det er montert fliser på vegg og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Betonggulv med fliser og undervarme.

Det er målt 25mm fra topp sluk til terskel.

Mindre overflateavvik er noe som kan påregnes og er normalt ved vanlig bruk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre hull/sprekk i fuger mellom vegg og gulv i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av ikke å utbedre dette er økt risiko for fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne/dusjvegger, vegghengt toalett.

Det er heldekkende servantplate, innredning med skuffer, hylle over servant, speil med innebygd lys, to sideskap med skuffeinndredning, håndklehenger på vegg, glasshyller og knagger.

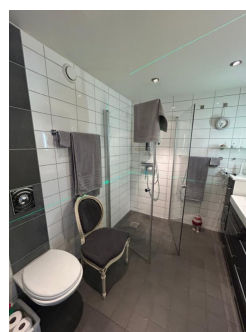
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el ventil i vegg på bad.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført, men på grunn av leca-vegger ble det ikke foretatt målinger til svill.

Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll. Overflatesøket ga ingen utslag som indikerte forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

ETASJE 2 > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er montert baderomsplater på vegg og belegget på gulv som utgjør det vanntette sjiktet.

ETASJE 2 > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er tekket med baderomsplater.
Tak er tekket med malt himling/gips.



Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

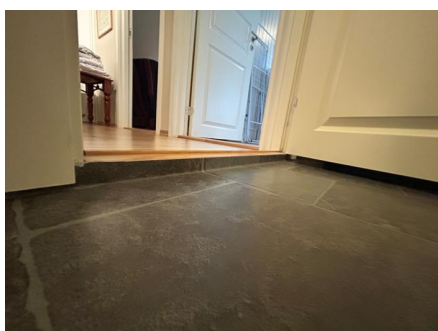
Gulv er tilnærmet flat, men det er oppbrett på terskel på 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er montert våtromsplater på vegg og vinylbelegg på gulv.

Grunnet bruk av dusjkabinett var det ikke tilkomst til sluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre og inspisere sluket for å oppdage eventuelle skader i membranen eller fugene rundt sluket, noe som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det anbefales å flytte dusjkabinettet med jevne mellomrom for å kontrollere og rengjøre sluket, for å redusere risikoen for vannskader og tette avløp.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med heldekkende servantplate, skuffer og hyller over servanten. Det er videre montert speil med integrert belysning, to sideskap med skuffeinnebygning, håndklehenger, glasshyller og knagger.

Tilstandsrapport

Det er også montert dusjkabinett og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

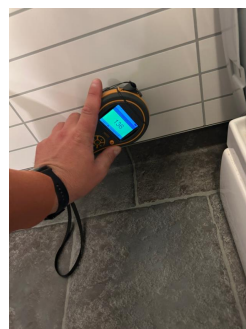
Montert vifte i vegg.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og tilknyttede vegger. Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll. Overflatesøket ga ingen utslag som indikerte forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette, lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjølfrys.

Mellom benkeplate og overskap er det montert mosaikkfliser på vegg.

Det er montert nytt blande batteri på vasken.

Det opplyses at benkeplaten er foliert.

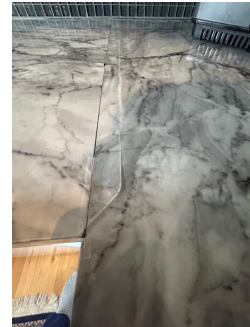
Vurdering av avvik:

- Det er noe synlig merker/slitasje på folie på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Merker og slitasje er kun av kosmetisk karakter og påvirker ikke funksjonen. Dersom ønskelig kan folien fjernes eller byttes for et bedre estetisk uttrykk.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert ventilator over platetopp.
Eier opplyser at motorenheten for avtrekk står på loftet med tilkomst fra utvendig gang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på vaskerom
Stoppekran står på vaskerom og i kjeller sammen med vannmåler.
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet.
Det er anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør er utført i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighet er naturlig ventilert.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmekabler i alle gulv i 1. etasje, med unntak av soverom.
Panelovner og gassovn i stue.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200l på vaskerom fra byggeår.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer som er plassert på vaskerom.
Det ble utbedret termostat til varmekabler i stue og bad i 2026.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og brannvarsler.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Balkong rekkverk er målt til 87cm
Rekkverk på veranda er målt til 90cm
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inn klima og beboernes helse.

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

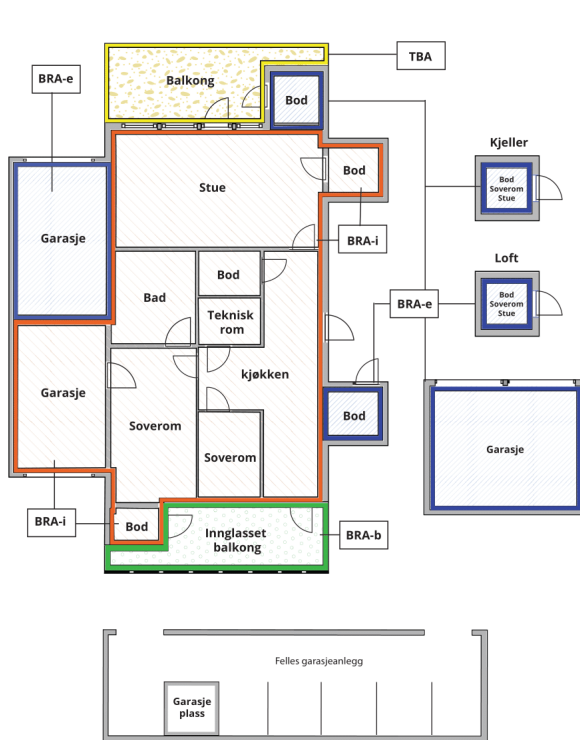
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	84			84	15		84
Etasje 2	33			33	3	8	41
SUM	117				18	8	125
SUM BRA	117						

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.

Bra-e er for boder/bygg med egen inngang.

TBA er for terrasser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Gaute Garnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3326 HEMSEDAL	67	32		28	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Haugentunet 12 A							
Hjemmelshaver							
Dahl Hilde Floberg							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i fine omgivelser på Hemsedal Kort vei til opparbeidede tur-/skiløyper og alpinanlegg. Kort vei til bevertningssteder, bade-/fiskevann og flotte turmuligheter/-veier i fjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Det er tilhørig 2 parkeringsplasser i garasje samt 2 boder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2026		Gjennomgått		Ja
Eier			Gjennomgått		Nei
Megler	04.08.2026	Infoland.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	04.08.2026	
3	10.08.2026	
4	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Haugentunet 12 A, 3560 HEMSEDAL

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Haugentunet 12 A

Postadresse

Haugentunet 12 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

27januar 2021

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har bodd der hele tiden siden vi kjøpte leiligheten.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Winterbergh AS-1N, Kundenr. 1412942

Informasjon om selger

Selger

Dahl, Hilde Floberg

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2025
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Hele bygget ble malt, ikke vinduene.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ring bygg og maler entreprenør AS
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ventilasjonsanlegget ble renset.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vedlikeholdstorget

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest på alle fire byggene i sameiet mangler, men saken stopper opp i kommunen. Men ved salg får alle midlertidig ferdigattest. Siste fra kommunen er at den snart er lovet ferdig.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er noe galt med to motoriserte utvendige solskjermingsgardiner.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10155341

Egenerklæringsskjema

Name

Hilde Floberg Dahl

Date

2026-08-04

Identification



Hilde Floberg Dahl



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



Varde & Partners, Hallingdal
E-post: irene.wachek@partners.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Haugentunet Sameie

10.07.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.07.2026

Boligselskap: Haugentunet Sameie
Organisasjonsnr: 993 351 415
Gnr./bnr: 67 / 32
Eier(e): Hilde Floberg Dahl / Arne Edvard Skovdahl

Seksjonsnr: 28
Adresse: Haugentunet 12A, 3560 Hemsedal

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/haugentunet/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/haugentunet/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS, polisenr. 2207072/131
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Tomt: Eiet
- Forkjøpsrett: Ingen

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånummer:	1636.72.17859	
Nominell rente (flyt):	5,70 %	
Innfrielsesår:	2033	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.07.2026:	kr	601 286
Andel av saldo:	kr	22 658
IN-ordning:	Nei	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.671,- pr. md.	
Lånekostnader	kr	339,- pr. md.
TV og data	kr	749,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.759,- pr. md.	

Felleskostnader inkl: Styrehonorar, felles strøm, snørydding, reparasjon -og vedlikeholds-kostnader, TV/data, forretningsførsel, revisjon og bygningsforsikring.

Eierne faktureres 1 gang i året for gasstank, og 2 ganger i året for forbruk gass.

Tidligere vedlikehold:

2023: Maling og vask av fasade

2024: Utvendig rehabilitering av bygg 2 og 5

2024: Lagt infrastruktur el-bil lading og inninstallert 2 ladestasjoner

2025: Rehabilitering bygg

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 46 990	kr 24 018

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få

oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:

5250,- ink. mva.

Eierskiftegebyr:

6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Haugentunet Sameie
15. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Haugentunet Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	15.04.2026
Tidspunkt:	19:00
Sted:	Hemsedal Barne og ungdomsskole, Hemsedalsvegen 2918, 3560 Hemsedal

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 5.1. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6. Det er ingen innkommende forslag fra seksjonseiere.



2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Hilde Floberg Dahl	På valg:	2027
Styremedlem	Bertram Wahl	På valg:	2026
Styremedlem	Bjarne Ødegård	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/haugentunet>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring - Sparebank 1
Polisenummer: 1773313

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 styremøter og jevnlig kontakt på styrets gruppe-messenger.

Saker som har blitt behandlet:

1. Ferdigattest fra kommunen. Dette har vi jobbet med i hele 2025 også. Kommunen skylder alltid på at det er mye å gjøre, og vår sak havner alltid nederst i bunken. Som en midlertidig løsning blir det gitt ferdigattest pr leilighet ved salg.
2. Vi videreførte kontrakten for snømåking og strøing med Jon Halbjørhus. Han gjør en flott jobb som vi er fornøyd med.
3. Det har ikke blitt gjennomført noen store og omfattende oppgaver. Henvendelser fra seksjonseiere som har kommet gjennom året, har blitt tatt fortløpende av styret.
4. I dag har vi vedtekter og ordensregler på samme dokument. Dette vil vi dele i 2 dokumenter. Etter denne endringen kan ordensregler for Haugentunet Sameie endres fortløpende av et flertall i styret.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

HAUGENTUNET SAMEIE

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	818 774	773 568	825 752	850 500
Innkrevd TV og Bredbånd	2	292 068	272 580	295 500	295 500
Innkrevde lånekostnader	2	108 396	108 888	110 000	108 000
Utfakturerte kostnader gass / gasspeis	3	120 011	87 819	107 000	117 000
Salg av fellesareal		120 000	0	0	0
Andre inntekter (P-plasser)		5 109	5 158	0	0
Inntekt EI-bil lading		18 294	12 943	20 000	20 000
Ekstraordinær innbetaling	4	0	214 579	0	0
Sum inntekter		1 482 652	1 475 535	1 358 252	1 391 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	5	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	5	10 575	10 575	10 575	10 575
Avskrivninger	4	21 458	21 458	0	0
Vann og avløp		7 906	6 269	7 000	9 500
Strøm fellesanlegg		33 476	36 398	58 000	58 000
Drift ladeanlegg		32 645	0	0	35 000
Gass til fyring	3	55 488	44 633	45 000	55 000
Leie gasstank og vedlikehold	3	64 523	43 499	62 000	62 000
Driftsmaterialer		700	9 082	12 000	12 000
Større vedlikeholdsarbeid	6	127 051	0	120 000	0
Drift og vedlikehold bygninger		18 682	148 611	40 000	40 000
Stell av uteområder		0	3 154	5 000	5 000
Drift og vedlikehold garasje-anlegg		29 430	36 395	20 000	20 000
Avsetning til vedlikehold		173 000	0	173 000	173 000
Revisjonshonorar		9 503	9 008	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		72 801	70 339	73 000	76 200
Styreportal		5 259	10 260	9 000	0
Honorar konsulenttjenester		0	0	5 300	5 300
Drift og vedlikehold Brannvarsling		0	0	32 000	0
Kabel-TV / Bredbånd		280 170	278 539	295 500	295 500
Snørydding		37 500	31 250	35 000	40 000
Andre driftskostnader	7	31 688	24 229	25 000	30 000
Forsikringspremie		129 389	121 596	134 000	142 000
Sum driftskostnader		1 216 242	980 295	1 245 875	1 154 075
Driftsresultat		266 410	495 240	112 377	236 925
Finansinntekter		32 341	25 692	0	0
Renter av pantegjeld		41 328	46 352	42 000	35 000
Resultat av finansposter		-8 987	-20 660	-42 000	-35 000
Årsresultat		257 424	474 580	70 377	201 925
Overføringer					
Overført annen egenkapital	8	257 424	474 580		



HAUGENTUNET SAMEIE

Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Infrastruktur EI-bil lading + 2 ladestasjoner	4	171 663	193 121
Sum anleggsmidler		171 663	193 121
<u>Fordringer</u>			
Opptjent inntekt - ikke utfakturert		36 528	27 700
Forskuddsbetalt leverandør		108 143	109 384
Restanser felleskostnader		110 102	3 567
Sum fordringer		254 773	140 651
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		1 103 121	812 566
Bankinnskudd Pulskonto		4 800	4 695
Bankinnskudd skattetrekkskonto		977	903
Sum bankinnskudd og kontanter	8	1 108 898	818 164
Sum eiendeler		1 535 333	1 151 935
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	8	581 386	323 962
Sum opptjent egenkapital		581 386	323 962
<u>Gjeld</u>			
Avsetning til framtidig vedlikehold	8	200 000	27 000
Sum avsetning for forpliktelser		200 000	27 000
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Lån i DNB Bank	9	637 389	705 231
Sum langsiktig gjeld		637 389	705 231
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 312	22 518
Leverandørgjeld		73 464	64 520
Påløpt rente		199	239
Annen kortsiktig gjeld		27 584	8 465
Sum kortsiktig gjeld		116 559	95 742
Sum gjeld		953 948	827 973
Sum egenkapital og gjeld		1 535 333	1 151 935

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 16.mars 2026



HAUGENTUNET SAMEIE

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven betemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

	2025	2024
Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader		
Innkrevd fellekostnader	818 774	773 568
Innkrevd TV og Bredbånd-kostnader	292 068	272 580
Innkrevd lånekostnader	108 396	108 888
Sum innkrevde felleskostnader	1 219 238	1 155 036

Note nr. 3 - Avregning kostnader forbruk gass / gasspeis

Innkrevd fra seksjonseierne som har gasspeis	120 011
Gassfylling	55 488
Leie av gasstank og vedlikehold / tilstandsrapport	64 523
Sum avregning	0

Note nr. 4 - Eiendeler

Infrastruktur EI-bil lading og 2 ladestasjoner

Kostpris tilgang 2024	214 579
Avskrevet verdi	21 458
Avskrevet i år	21 458
Bokført verdi pr. 31.12.	171 663

Avskrivningsats er satt til 10 % og avskrives over 10 år.

Det er innkrevd ekstraordinært kr. 5.960,- fra hver seksjonsseier, som dekker infrastruktur EI-bil og 2 stk. felles ladestasjoner. Dette utgjør totalt kr. 214.579,-

I tillegg har 11 seksjonseiere selv bekostet egen ladestasjon til en totalkostnad på kr. 168.850,-

Note nr. 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

	2025	2024
Lønn inkl. feriepenger/ honorar	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Sum lønnskostnader	85 575	85 575

Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.



Note nr. 6 - Større vedlikeholdsarbeid

Det er kostnadsført kr. 127.051,- i år 2025 som større vedlikeholdsarbeid.
Det er satt på beslag og gesimsbord og byg nytt gjerde.

Note nr. 7 - Andre driftskostnader

Det har blitt kostnadsført totalt kr. 31.688,- i andre driftskostnader for år 2025.
Det er bl. annet feilsøkt utelys, medlemskap i Huseiernes Landsforbund,
blomster, skilt, ave avgått styremedlem, brukerrettigheter Finago, bankgebyr, OCR-gebyr,
porto, kopiering etc.

Note nr. 8 - Egenkapital

	2025	2024
--	------	------

Haugentunet Sameie består av 36 boligseksjoner

Disponible midler pr. 01.01.

Endringer:	863 073	645 246
Årets resultat	257 424	474 580
Betalte avdrag på lån	67 842	63 633
Fradrag anskaffet Infrasstruktur EI-bil lading + stasjon	0	214 579
Avskrivninger	21 458	21 458
Avsetning fremtidig vedlikehold	173 000	0
Disponible midler pr. 31.12.	1 247 113	863 073

Avsetning fremtidig vedlikehold er	200 000	27 000
------------------------------------	---------	--------

Annen egenkapital

Annen egenkapital 01.01.	323 962	-150 618
Årets resultat	257 424	474 580
Sum egenkapital pr. 31.12.	581 386	323 962

Note nr. 9 - Langsiktig fordring og gjeld

	2025	2024
--	------	------

Lån opptatt i DNB Bank ASA i august 2023
Nedbetales over 10 år - siste forfall 30.06.2033

Gjeld 1/1	705 231	768 864
Opptak av lån	0	0
Avdrag	67 842	63 633
Gjeld 31/12	637 389	705 231

Rente pr. 31.12. er 5,70 %

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	226 089	321 054
--------------------------------	---------	---------



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Haugentunet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugentunet Sameie som viser et overskudd på kr 257 424. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
20.03.2026



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 20. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
20.03.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til årsmøtet i 2026. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 75.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE - STYRETS INNSTILLING

Det er 2 styremedlemmer på valg.

Liza Arvidsson har sagt seg villig å være med som styremedlem

Berthram Wahl har sagt seg villig til gjenvalg.

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Liza Arvidsson foreslås som styremedlem for 2 år

Berthram Wahl gjenvelges for 2 år.

6 INGEN INNKOMNE SAKER



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I HAUGENTUNET SAMEIE

Møtedato: onsdag, 15. april 2026
Møtetidspunkt: Klokken 19.00
Møtested: Hemsedal Barne- og ungdomsskole

Møtet ble åpnet av styreleder **Hilde Floberg Dahl**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland** via teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Bente Lyseggen og Arne Skovdahl** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

15 seksjonseiere

1 fullmakter

Totalt 16 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 75.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble **Liza Arvidsson** foreslått.

Som styremedlem for 2 år ble **Berthram Wahl** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Hilde Floberg Dahl	På valg: 2027
Styremedlem:	Bertram Wahl	På valg: 2028
Styremedlem:	Liza Arvidsson	På valg: 2028

Møtet ble hevet kl. 19:50

Protokollen signeres digitalt av:

Møteleder/Protokollfører:

Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitne:

Bente Lyseggen /s/

Protokollvitne:

Arne Skovdahl /s/

Vedtekter og Ordensregler

Vedtekter For Haugentunet Sameie

Sist endret på årsmøte 11.mai 2023

Sameiet

Sameiets navn er Haugentunet sameie. Sameiet er et eierseksjonssameie beliggende på Gnr 67 Bnr 32 i Hemsedal Kommune, og består av 4 bygg med 36 selveierleiligheter og felles garasjeanlegg. Organisasjonsnummeret er 993 351 415.

Sameierbrøken er fastsatt ut fra seksjonens bruttoareal i forhold til sameiets totale bruttoareal (med en egen beregning for garasjeanlegget).

Generelle bestemmelser m.v

Til hver eierseksjon medfølger rett til bruk av felles biloppstillingsplass og felles uteareal. Opphold på felles uteareal skal skje slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere og at felles materiale og møblement ikke skades.

Hver av seksjonene har videre råderett over lufterbalkong som naturlig hører sammen med seksjonen, jfr tegninger. Det er eier av hver seksjon som har ansvaret for vedlikehold av lufterbalkonggulv, mens vedlikehold av rekkverk og øvrig, vedlikeholdes samtidig med vedlikehold av bygg.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendig fasader, installasjoner, eller til å foreta bygningsmessige forandringer, herunder endring av fasadefarger. Det er videre eiers plikt å følge ordensreglene.

Innvendig oppussing/endringer i leiligheten kan utføres av seksjonseier dersom de ikke medfører inngrep i byggets bærende eller -/lydskillende konstruksjoner. Bygningsmessige forandringer som anses å bli omfattet av dette forbudet kan kun utføres etter styrets tillatelse og etter at godkjent byggesaksbehandling i kommunen er gjennomført.

Ved forandringer i leilighet/seksjon må seksjonseier ta kostnaden med ny seksjonsplan.

Sameiets forsikring dekker selve byggkonstruksjonen og fellesareal. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for forsikring av indre konstruksjoner, gjenstander og installasjoner i den enkelte enhet.

Utgangsdøren i alle bygg skal være låst om natten (tidspunkt bestemmes etter enighet mellom seksjonseiere i hvert bygg). Garasje skal være låst hele døgnet. Det er tillatt for hver seksjon å sette opp én nøkkelboks ved utgangen for egen regning.

Felleskostnader m.v.

Hver eierseksjon dekker egne kostnader til innvendig vedlikehold i egen seksjon herunder reparasjon av skader, skadedyrproblemer og feil på elektrisk anlegg, rør og kloakk med mindre problemet skyldes feil på fellesanlegg. Det må ligge en faglig betinget skjønnsmessig vurdering til grunn der det er tvilstilfeller for hva som angår fellesanlegg og hva som angår den enkelte seksjon.

Til dekning av felleskostnader som forsikring av bygget, utvendig vedlikehold av bygget, snørydding med maskin, grusing, vedlikehold og stell av uteareal og evt andre felles kostnader betales inn et beløp pr måned som er fastsatt av styret. Felleskostnadene fordeles i samsvar med kroner pr BRA pr måned. Dette fremkommer av budsjett for Haugentunet.

Sammen med felleskostnadene faktureres også utgifter til nett og TV via sameiets felles avtale med leverandør av disse tjenestene. Enhver ny seksjonseier plikter å knytte seg til denne avtalen.

For felles ansvar og forpliktelser innad i sameiet hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiet har panterett i den enkelte eierseksjon for misligholdt betalingsforpliktelser av fellesutgifter etter 2 gjentatte purringer. Pantekrav kan ikke overstige 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt at tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter pantekrav skulle ha vært betalt innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgiftene.

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal utføre nødvendige innvendige vedlikehold når det er påkrevd for å unngå at det oppstår skade eller at de øvrige seksjonseierne påføres ulemper.

Etter styrets beslutning kan det avsettes midler til vedlikeholdsfond til dekning av løpende vedlikehold og reparasjoner som sameiet er ansvarlig for.

Rengjøring av fellesareal avtales mellom de enkelte sameierne og utføres i regelen på dugnad pr bygg.

I fellesareal og på parkeringsplass utenfor boder er det på grunn av brannsikkerhet ikke anledning til å oppbevare private gjenstander uten etter styrets skriftlige godkjenning. Det skal ikke under noen omstendighet lagres brannfarlig materiale eller spiselig materiale i eller utenfor garasjeboder.

Salg og utleie av seksjon

Salg av eierseksjon skal meldes til styret umiddelbart etter at kjøpekontrakt er undertegnet.

Eier av seksjon står fritt til selv å leie ut seksjonen, herunder selvstendig garasje/parkeringsplass for sin eiertid. Tilhørende garasje/parkeringsplass kan ikke overdras uavhengig av seksjonen. De seksjonene som eier mer enn en parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leie ut eller selge denne plassen til andre eksisterende seksjonseiere. Ved utleie plikter eier av seksjonen å informere leietaker om sameiets vedtekter.

Først og fremst skal leilighetene brukes til fast bolig. Det skal ikke være slik at de i hovedsak brukes som fritidsboliger.

Så lenge de brukes til fast bolig i hovedsak, tillates følgende av den nye bestemmelsen i eierseksjonsloven § 24:

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved kortidsutleie er det ikke tillat å gi tilgang til felles boder og garasjeanlegg.

Dersom brudd på vedtektene eller ordensregler medfører at styret må kontakte leietaker for å informere om disse kan styret illegge seksjonens eier en avgift for dette arbeidet.

Styret

Sameiet styres av en leder. Styret består fortrinnsvis av en person fra hvert bygg og velges av årsmøtet. Dersom det ikke er mulig å oppnevne en person fra hvert bygg kan årsmøtet bestemme en annen sammensetning. Styreleder konstitueres/ velges på årsmøte.

Styrets oppgaver m.v.

Styremøter holdes når en av styremedlemmene krever det. Vedtak gjøres med alminnelig flertall. Styret fører protokoll over de vedtak og beslutninger som fattes.

Styrets oppgave fremgår av eierseksjonslovens §57. Styret er ansvarlig for vedlikehold og drift av eiendommen, samt øvrig forvaltning av sameiets anlegg i samsvar med lov og vedtekter samt vedtak gjort i sameiermøte.

Årsmøte

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles når styret finner det nødvendig.

På sameiermøtet har hver eierseksjon en stemme. Innkalling til møtet sendes med varsel som bestemt i §43 i Eierseksjonsloven.

Sammen med møteinnkallingen skal det sendes saksliste for møte og saksdokumenter som har betydning for de vedtak som skal gjøres. Dokumentene skal være tilgjengelige for sameierne i god tid før møtet avholdes.

Ordinært årsmøte skal behandle følgende saker:

Styrets årsberetning

Regnskap

Valg av styremedlemmer

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen eller fremgår av punkt 1, 2 og 3.

Ansvar ved mislighold av forpliktelser overfor sameiet

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sin plikt etter loven og sameiets vedtekter, kan styret etter betingelsene i eierseksjonslovens § 38 pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse på forhold som ikke er dekket i ovennevnte vedtekter.

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet.

Vedlagt sameiets vedtekter finnes et sett ordensregler som er gyldige for sameiets beboere, herunder leietakere.

Ordensregler for Haugentunet Sameie

Disse ordensreglene er et dokument tilknyttet vedtektene til Haugentunet Sameie i Hemsedal Kommune

Endring av ordensregler

Ordensregler kan endres av et flertall i styret, og er således ikke avhengig av årsmøtets godkjenning.

Garasjeanlegg

Hver seksjonseier har rett til å bruke parkeringsplass og bod tilhørende parkeringsplassen som oppført i sameiets vedtekter. Bilen skal kunne plasseres slik at den ikke hindrer ferdsel for andre brukere av anlegget.

Oppbevaring av gjenstander skal primært foregå innelåst i boden. Lagring utenfor boden skjer på eget ansvar. Gjenstander skal ikke plasseres slik at de er til sjenanse for andre beboere eller til hinder for brannsikkerhet.

Fellesområder i garasjeanlegget skal ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler uten etter avtale med styret. Unntak er sykler som står i sykkelstativet. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale i bodene i kjelleren av hensyn til brannsikkerhet i byggene.

Det er ikke tillatt å oppbevare spiselig materiale i garasjeanlegget- heller ikke inne i boden. Dette grunnet problemer med skadedyr.

Det er ikke tillatt å bruke vanlig stikkontakt til å lade el-bil. Dette av hensyn til brannsikkerhet. Ladning av batterier til el-sykel/el-sparkesykkel er ikke tillatt i garasjeanlegg eller bod i garasjeanlegg. Dette av hensyn til brannsikkerhet. Stikkontakter i garasjeanlegg er felleseie. Dersom du bruker fellesstrøm som krever mer enn normalt bruk må sameiet informeres om dette. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å gi styret beskjed.

Balkonger

Den enkelte seksjon har ansvar for å holde balkongen ryddig.

Parabolantenne og liknende installasjoner er i utgangspunktet ikke tillatt og skal avtales med styret før montering.

Ved behov for levegg og andre faste installasjoner på balkong skal styret godkjenne utseendet av denne før den monteres. Det er ønskelig at utførelse og farger harmoniserer med utseendet på øvrige balkonger.

Det skal ikke under noen omstendighet forekomme bruk av åpen ild fra ved/kull på balkongen.

Øvrig fellesareal

Ved behov for innvendig oppussing må beboere i hvert bygg bli enige om hvordan dette skal gjennomføres.

Avfallshåndtering

Avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes på sameiets fellesareal. Enhver beboer skal følge det til enhver tid fastsatte systemet for avfallshåndtering på Haugentunet. Kapasiteten på dette er begrenset til daglig bruk. Ved oppussing, innflytting eller andre ekstraordinære situasjoner skal den enkelte beboer ta avfall til nærmeste kommunale avfallsmottak for egen regning.

Parkering

Området direkte tilknyttet hver inngang skal kun benyttes for av- og pålessing samt dersom det er nødvendig ved besøk av håndverker etc. Området foran garasjeanlegget (ved nedre postkasserekke) skal primært benyttes til gjesteparkering og for bil nr 2 til fastboende . For fastboende med kun 1 bil SKAL parkeringsplass inne brukes slik at gjester har mulighet til å finne en parkeringsplass ute. Det er 2 parkeringsplasser for ladning av el-bil, og de skal kun brukes ved ladning av el-bil. Hvis plassene allikevel brukes til vanlig parkering, så påse at det alltid er en plass ledig for ladning av el-bil.

Mislighold

Ved brudd på ordensreglene som ikke lar seg løse mellom naboer må styret underrettes.

Styret kan kreve at det iverksettes tiltak som å fjerne gjenstander, ta ned faste installasjoner eller stoppe uønsket oppførsel. Dersom styrets henvendelse ikke fører fram, kan styret avhengig av alvorlighetsgrad etter eierseksjonslovens § 39 kunne kreve fravikelse av bruksenheten.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 67, Bruksnr 32, Seksjonsnr 28	Kommune:	3326 Hemsedal
Adresse:		Grunnkrets:	101 Trøim
Veiadresse:	Haugtunet 12 A, gatenr 1030	Valgkrets:	1 Hemsedal
(fra bruksenhet)	3560 Hemsedal	Kirkesogn:	4080302 Hemsedal
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	2071 Hemsedal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon nr 28 - Bygg 5	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	19.09.2008	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	107/3 028
Arealkilde:				Areal felles tomt:	6 378,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3326/67/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3326/67/32/0/1	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/2	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/3	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/4	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/5	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/6	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/7	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/8	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/9	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/10	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/11	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/12	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/13	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/14	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/15	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/16	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/17	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/18	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/19	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/20	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/21	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/22	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/23	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/24	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/25	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/26	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/27	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/28	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/29	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/30	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/31	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/32	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/33	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/34	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/35	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/36	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3326/67/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3326/67/32/0/1	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/2	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/3	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/4	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/5	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/6	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/7	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/8	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/9	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/10	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/11	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/12	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/13	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/14	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/15	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/16	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/17	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/18	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/19	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/20	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/21	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/22	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/23	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/24	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/25	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/26	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/27	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/28	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/29	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/30	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/31	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/32	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/33	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/34	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/35	0,0
			Mottaker	3326/67/32/0/36	0,0
Seksjonering	Forretning:	19.09.2008	Avgiver	3326/67/32	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3326/67/32/0/28	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haugentunet 12 A	Bolig	115,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	220,0	Rammetillatelse:	14.03.2008
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	590,0	Igangset.till.:	01.09.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	590,0	Midl. brukstil.:	20.12.2010
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300033262			Antall etasjer:	3

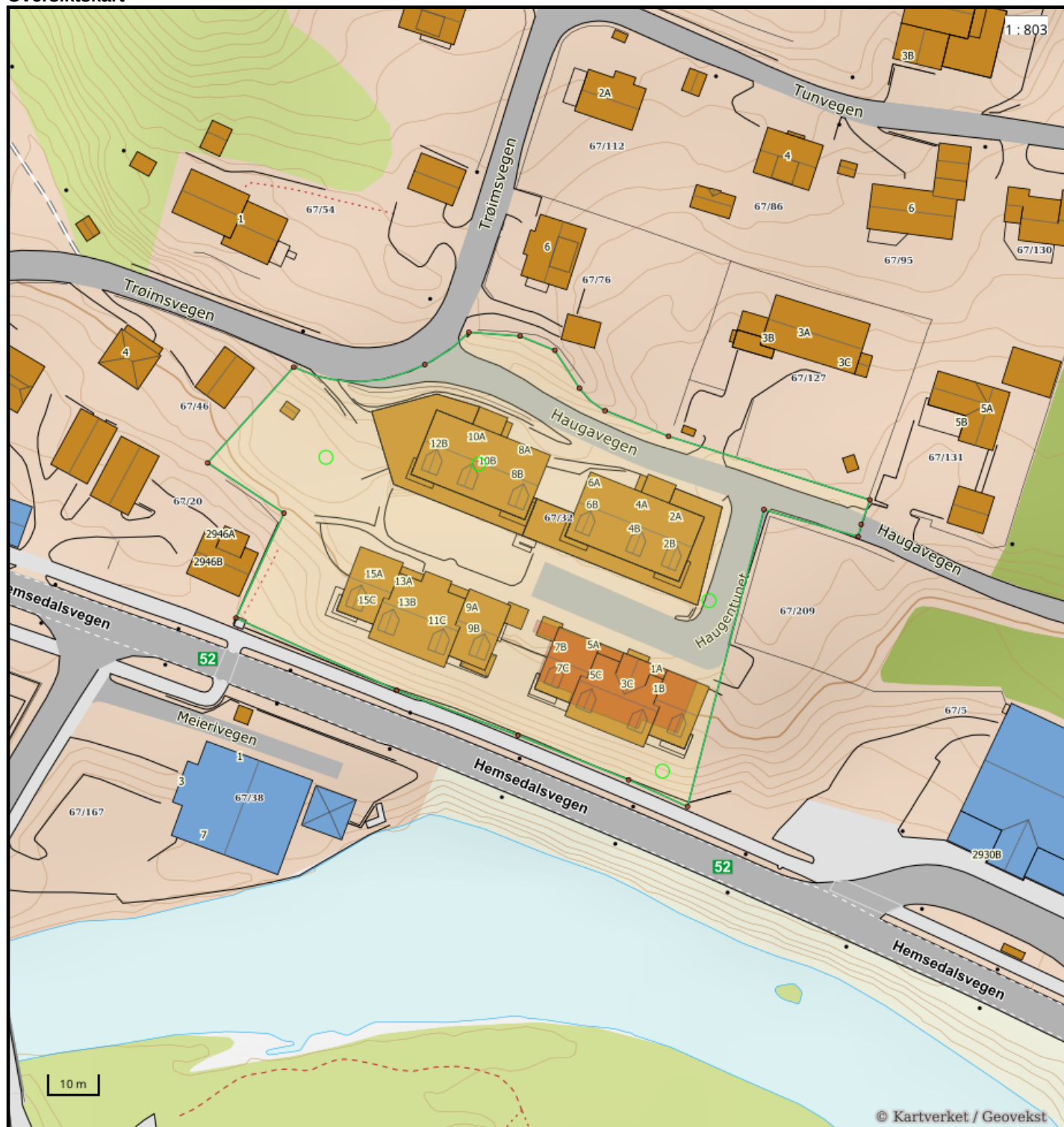
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		240,0		240,0				
H02	3		240,0		240,0				
L01			110,0		110,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 6 378,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 747 621,87	475 967,03	6,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-11,99	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 747 618,03	475 972,36	13,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 747 614,18	475 985,14	41,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 747 605,36	476 025,39	5,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 747 600,46	476 024,15	2,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 747 598,04	476 023,75	19,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 747 601,59	476 005,03	59,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 747 542,56	475 995,45	12,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 747 546,76	475 983,57	23,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 747 553,40	475 961,28	25,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 747 560,02	475 936,94	34,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 747 571,15	475 904,43	22,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 747 592,41	475 911,91	17,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 747 600,76	475 896,16	25,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 747 620,93	475 911,15	26,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-27,99	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 747 623,72	475 936,54	10,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-26,99	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 747 630,81	475 944,58	9,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 747 630,95	475 954,55	7,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 747 628,81	475 961,53	8,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Teknisk

Hemsedal og Gol Hytteservice Eiendom AS
Postboks 24
3561 HEMSEDAL

Arkivkode
GNR 67/32

Vår ref.
07/246 - SB

Dykkar ref.

Dato
20.12.2010

DELEGERT VEDTAK – MELLOMBELS BRUKSLØYVE, LEILIGHET 521

Saka er handsama etter delegert fullmakt frå Hovudutval Plan og Ressurs saksnr. 367/10.

Ansvarleg søkjar		Tiltakshavar	
Hemsedal og Gol Hytteservice Eiendom AS Postboks 24 3561 HEMSEDAL		Hemsedal og Gol Hytteservice Eiendom AS Postboks 24 3561 HEMSEDAL	
Eigedom / byggjestad		Gbnr.	Kommune
Haugen-eigedomen, Trøim		67/32-36	0618 Hemsedal
Tiltak		Løyve dato	Saksnr.
Hus 4 og hus 5 i samsvar med rammeløyva datert 28.08.08		01.09.2008	85/08
Mellombels bruksløyve gjeve til			
Heile tiltaket			
X	Følgjande de(ler) av tiltaket;	Leilighet 521	

Merknad

Kontrollerklæringar frå ansvarleg kontrollerande syner mindre vesentlege manglar. Desse er ikkje til hinder for mellombels bruksløyve.

Bruksløyvet er gjeve etter søknad og på grunnlag av følgjande kontrollerklæringar mottatt 20.12.2010, jf. plan- og bygningslova § 99 og Forskrift om sakshandsaming og kontroll i byggjesaker § 34.

KPR Bærande konstruksjonar og fundamentar. DBC Bygg AS

KUT Grunn og terrengarbeid garasjeanlegget. Hemsedal Maskinlag AS

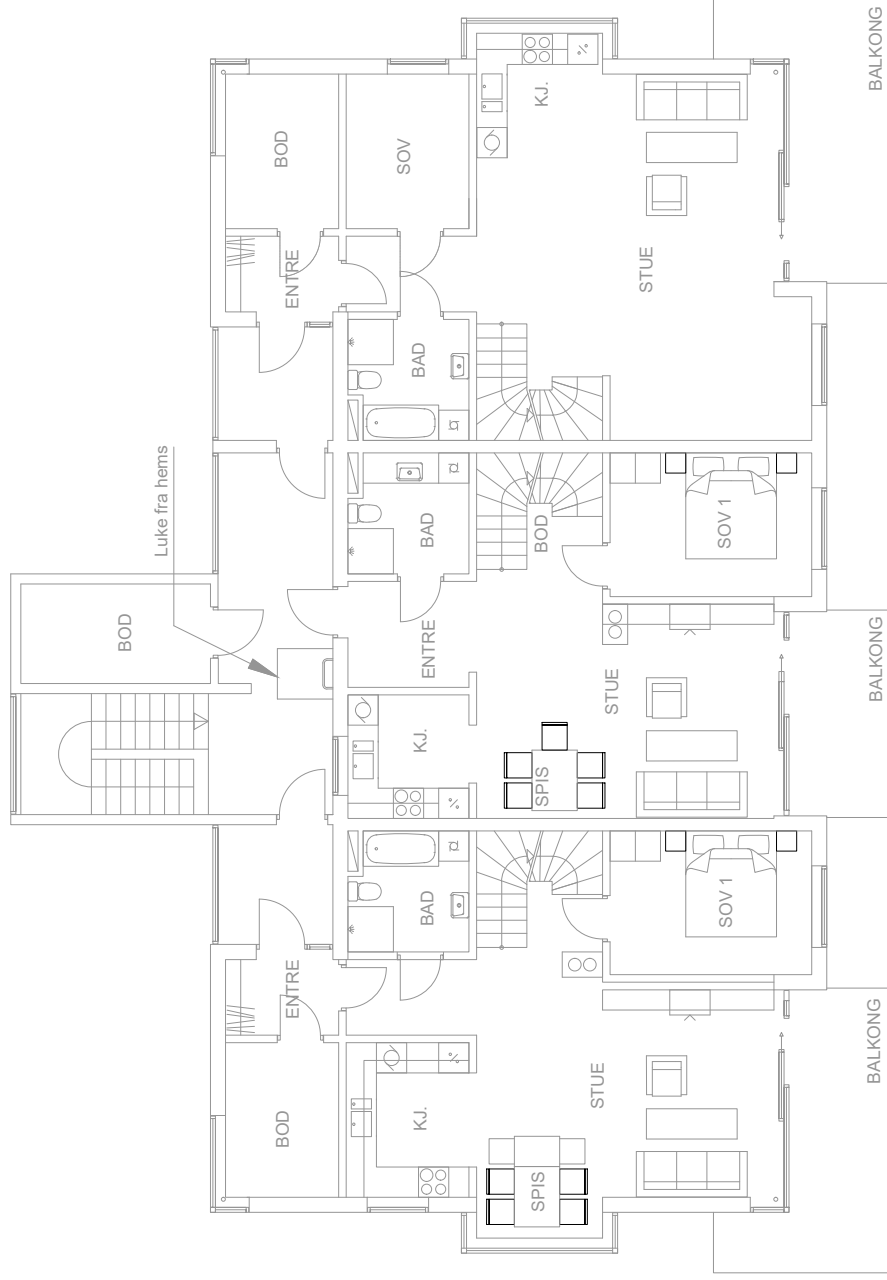
KPR / KUT Hele bygget unntatt de andre her nemnte arbeider.

Hemsedal og Gol Hytteservice AS

KPR / KUT Sanitæranlegg og gass. Hemsedal VVS AS

Med helsing

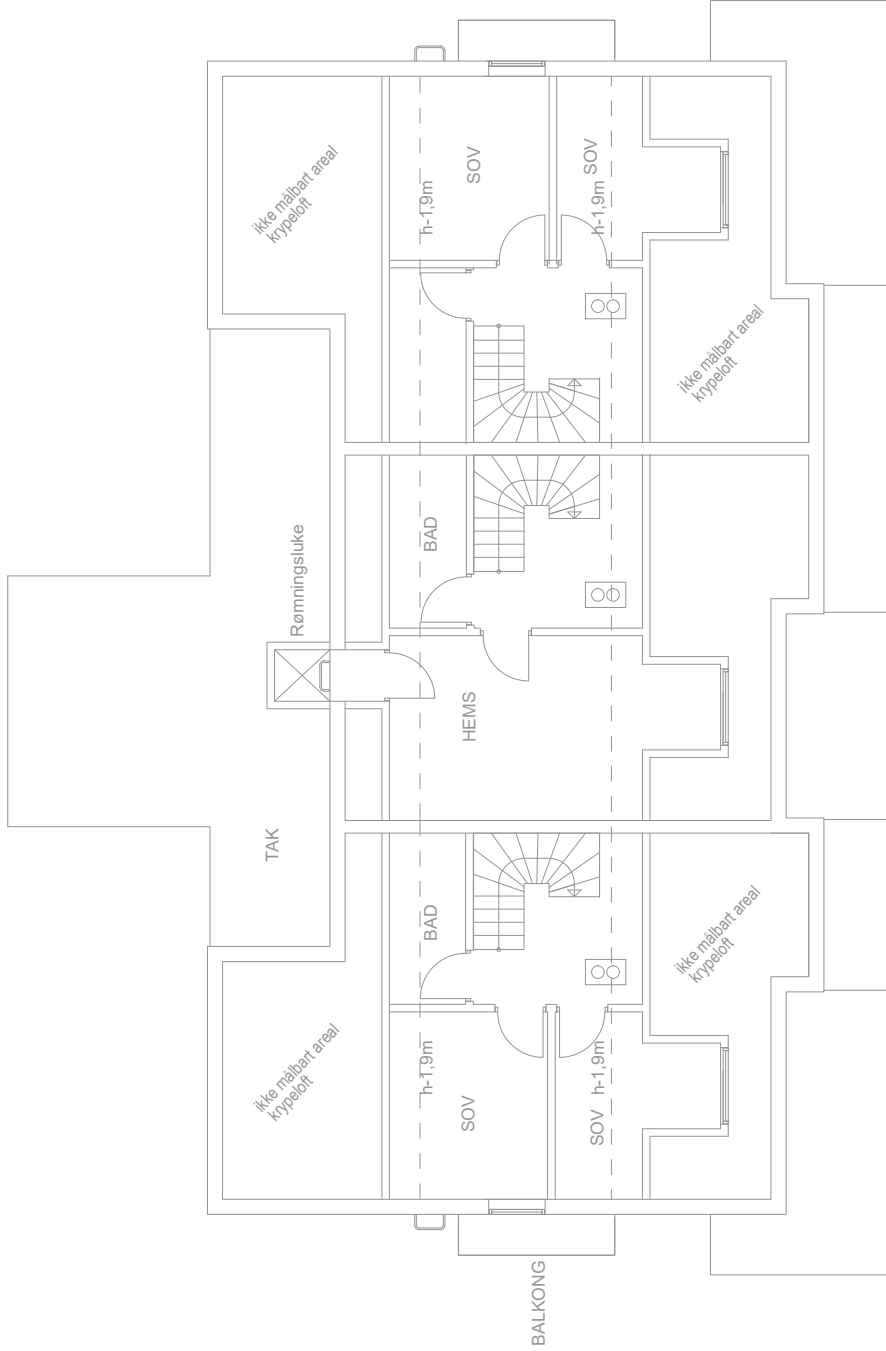
Stein Breie
Avdelingsingeniør



2. etg.

SEKSJON 28 - 30, HUS 5

Titel: HAUGENTUNET, HEMSEDAL		Fase: Som bygd		Gnr./bnr.: 67/32		Prosjektnr.: 1805079		Tegningsnr.: -313		Dato: 05.05.2023		Målestokk: A4		Tegnet av: JR		plan 2. etg.		HRP	
------------------------------	--	----------------	--	------------------	--	----------------------	--	-------------------	--	------------------	--	---------------	--	---------------	--	--------------	--	-----	--



Hems

SEKSJON 28 - 30, HUS 5

Titel:		Fase:		Som bygd		Gnr./Bnr.:		Prosjektnr.:		Tegningsnr.:		Dato:		Målestokk:		Tegnet av:		plan hems etg.		HRP	
HAUGENTUNET, HEMSEDAL						67/32		1805079		-314		05.05.2023		A4		JR					



Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Utskriftsdato: 09.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Haugentunet 12A, 3560 HEMSEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 696,40 kr
Eiendomsskatt	5 863,00 kr
Feiing	177,62 kr
Renovasjon	5 703,00 kr
Vann	3 868,98 kr
Sum	19 309,00 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon dunk	25%	1 Stk	6106.25	1/1	0 %	6 106,25 kr	3 053,13 kr
Branntilsyn bolig	0%	1 Stk	1393.00	1/8	0 %	174,13 kr	87,06 kr
Eigedomsskatt - bolig	0%	1675400 prom	3.50	1/1	0 %	5 864,00 kr	2 931,50 kr
Avlest Vatn	25%	21 m ³	36.25	1/1	0 %	761,25 kr	761,25 kr
Frådrag innbet. Vatn	25%	-24.5 m ³	36.25	1/1	0 %	-888,13 kr	-888,13 kr
Avlest Kloakk	25%	21 m ³	38.75	1/1	0 %	813,75 kr	813,75 kr
Frådrag innbet. Kloakk	25%	-24.5 m ³	38.75	1/1	0 %	-949,38 kr	-949,38 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vatn bustad	15%	1 Stk	2136.70	1/1	0 %	2 136,70 kr	1 068,35 kr
Fastledd avløp bustad	15%	1 Stk	2022.85	1/1	0 %	2 022,85 kr	1 011,42 kr
Forskudd vatn	15%	42 m ³	39.95	1/1	0 %	1 677,94 kr	838,97 kr
Avlest vatn	15%	21 m ³	33.35	1/1	0 %	700,35 kr	700,35 kr
Frådrag innbet. vatn	15%	-24.5 m ³	33.35	1/1	0 %	-817,07 kr	-817,07 kr
Forskudd kloakk	15%	42 m ³	41.70	1/1	0 %	1 751,36 kr	875,68 kr
Avlest kloakk	15%	21 m ³	35.65	1/1	0 %	748,65 kr	748,65 kr
Frådrag innbet. kloakk	15%	-24.5 m ³	35.65	1/1	0 %	-873,42 kr	-873,42 kr
Vassmålarleige	15%	1 Stk	184.00	1/1	0 %	184,00 kr	92,00 kr
					Sum	19 413,23 kr	9 454,11 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED 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: 09.07.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Haugentunet 12A, 3560 HEMSEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	3 822 000,00 kr
Skatt	5 863,00 kr
Bunnfradrag	1 000 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	13.10.2018
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	3.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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: 09.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Haugentunet 12A, 3560 HEMSEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10351661	906	18.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	42

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 09.07.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hemsedal kommune

Kommunenr.	3326	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	28
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	----

BruksenhetId	251580520	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300033262	Bruksenhetsnummer	H0203
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Haugtunet 12A, 3560 HEMSEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Gasspeis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
11.03.2020	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 251580520

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.

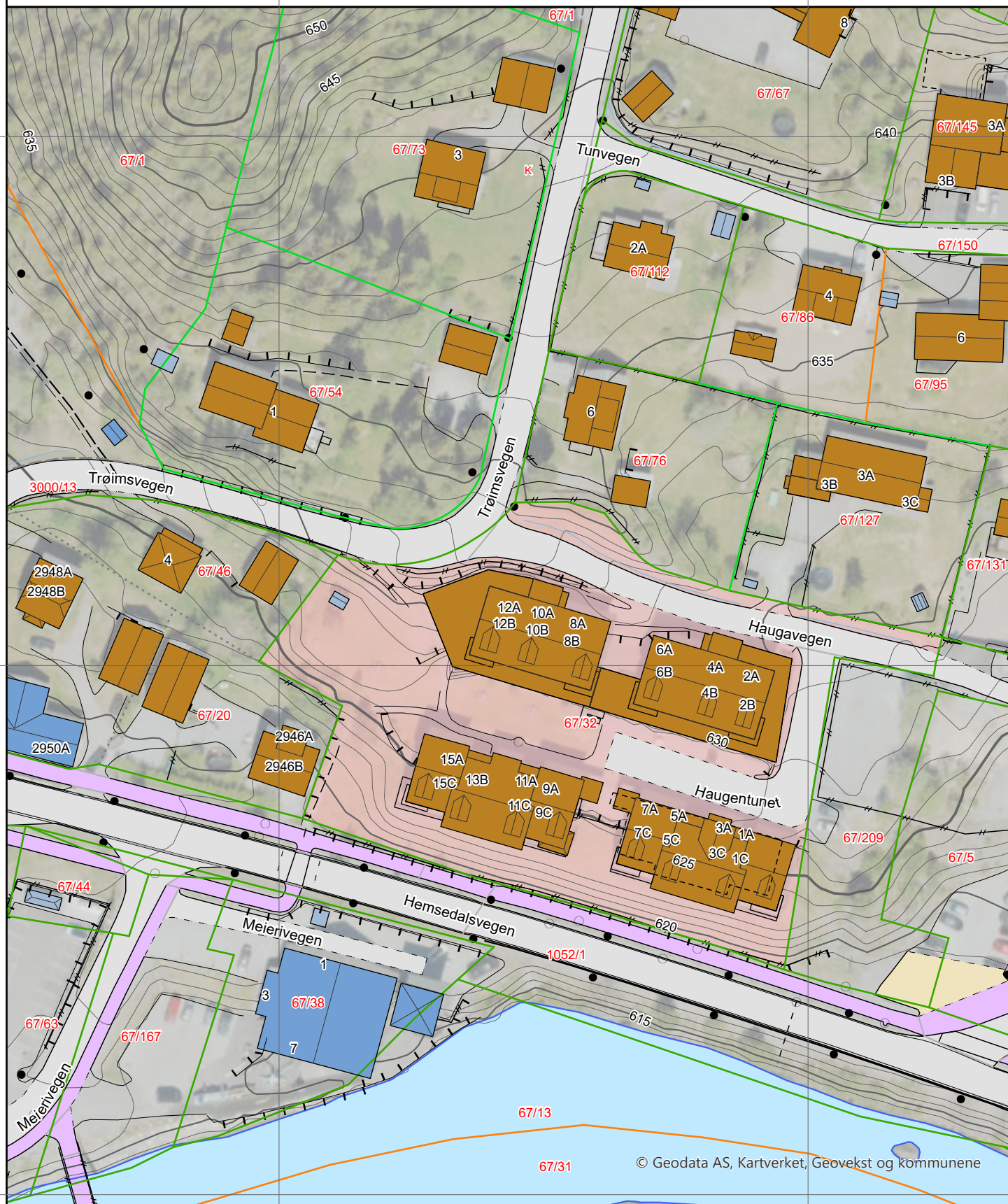
Kommune: 3326 Hemsedal
Eiendom: 3326/67/32/0/28

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 9.7.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

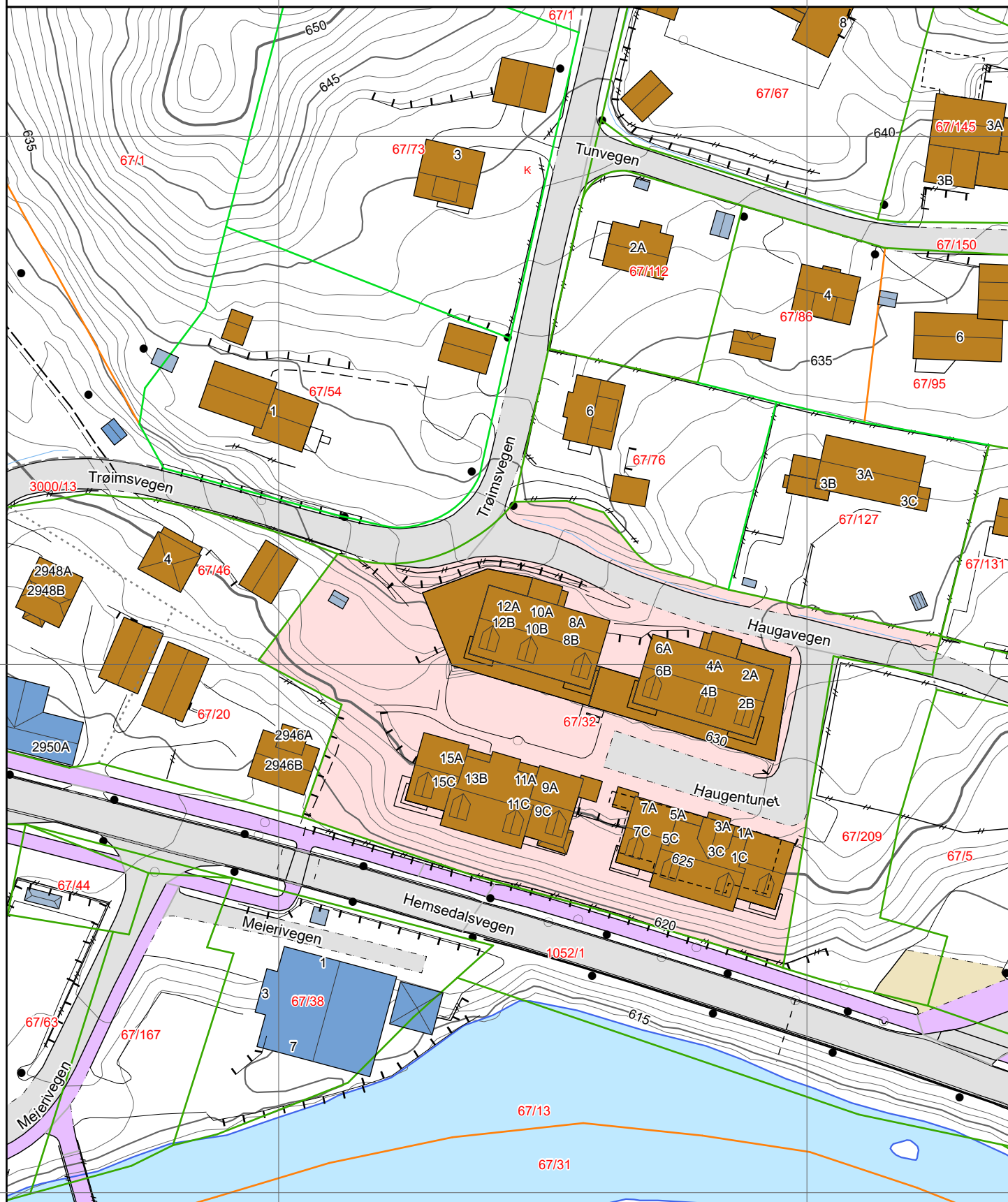
Kommune: 3326 Hemsedal
Eiendom: 3326/67/32/0/28

Eiendomsgrenser

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



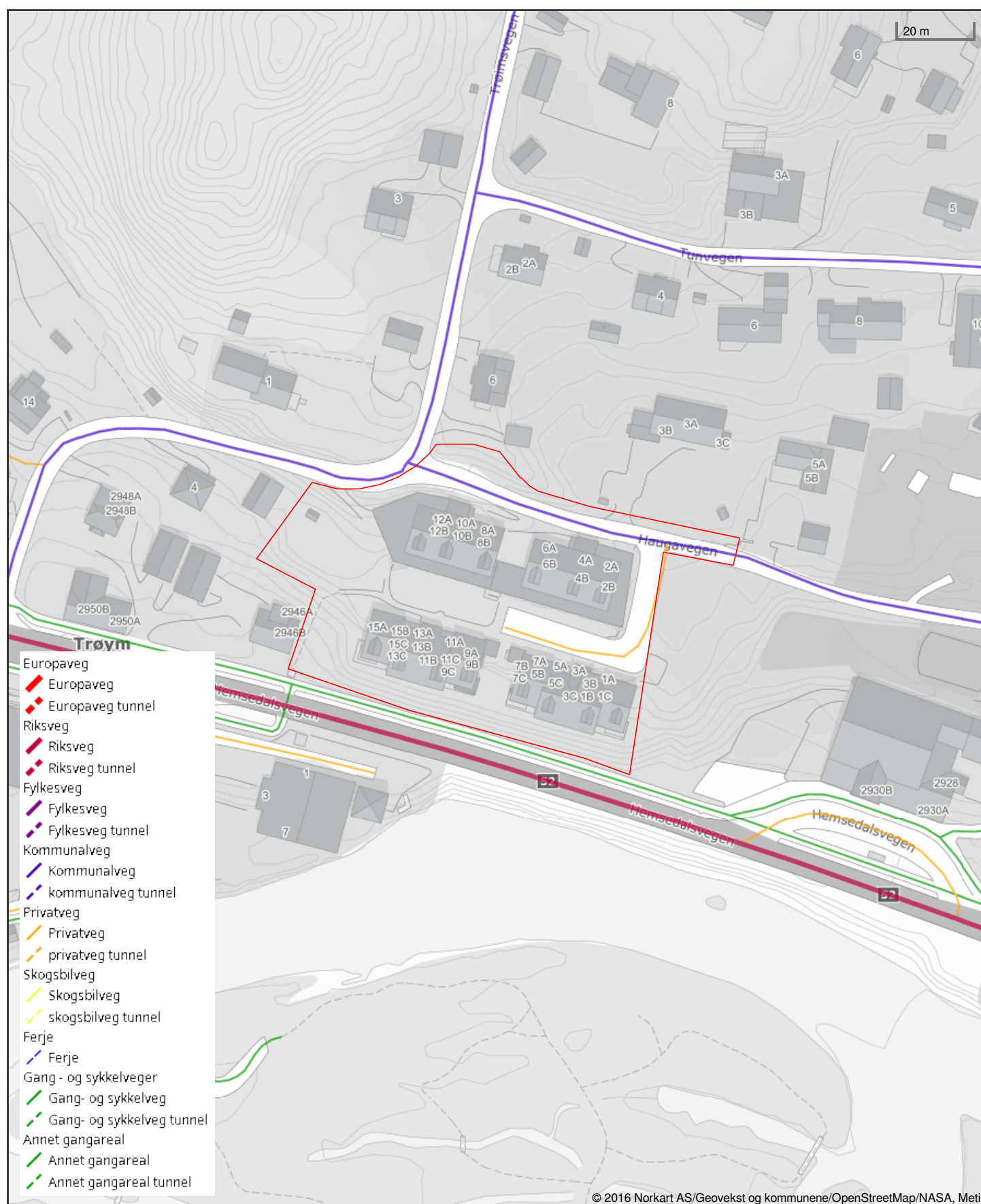
Målestokk 1:1000
Dato: 9.7.2026



0 25 50 m



Vegstatuskart for eiendom 3326 - 67/32//



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.

Skjemaet returneres til:
 EiendomsMegler 1, pb. 53, 3561 Hemsedal

Begjæring 1) om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
619	Hemsedal Kommune	67	32	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	964952701	Hemsedal Kommune	1/1

3. Begjæring															
S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	88	BG	13	B	88	BG	25	B	73	BG	37			49
2	B	64	BG	14	B	64	BG	26	B	63	BG	38			50
3	B	62	BG	15	B	62	BG	27	B	73	BG	39			51
4	B	88	BG	16	B	88	BG	28	B	107	B	40			52
5	B	83	B	17	B	83	B	29	B	91	B	41			53
6	B	62	B	18	B	62	B	30	B	107	B	42			54
7	B	62	B	19	B	62	B	31	B	73	BG	43			55
8	B	83	B	20	B	83	B	32	B	63	BG	44			56
9	B	111	B	21	B	111	B	33	B	73	BG	45			57
10	B	93	B	22	B	93	B	34	B	107	B	46			58
11	B	93	B	23	B	93	B	35	B	91	B	47			59
12	B	111	B	24	B	111	B	36	B	107	B	48			60

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere	3028	= nevner:	3028
-------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☒ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
- e) Samtykke fra pánthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	St. generalfullmakt <i>[Signatur]</i> <i>[Signatur]</i> <i>[Signatur]</i> <i>[Signatur]</i> <i>[Signatur]</i>	

 HEMSEDAL KOMMUNE
ORDFØRER
3560 HEMSEDAL

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾

Undertegnede erklærer at

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

67

32

kommune

Sted og dato

Stempel og underskrift

Hemsedal 23.10.2008

Hemsedal Kommune
Karl B. Win
Oppmåling**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameie-seksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato

Partenes underskrift

Arne Seier, Sven Halvorsen, Torbjørn Håkonsen

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Side 3 av 3



Gry Hay

= Fellesareal



Notat

Til :
Frå : Johannes-Henrik Myrmel
Kopi :

Arkivkode
PLAN 24

Arkivsaknr.
06/1204

Dato
30.06.2006

REGULERINGSPLAN FOR HAUGEN, GNR 67, BNR 32

Planbeskrivelse

Bakgrunn

Bakgrunnen for planarbeidet er at kommunen har kjøpt eigedommane gnr 67, bnr 32 og 36 som ligg sentralt i Trøim. Planen er å føre opp inntil 40 mindre og mellomstore husvære for fastbuande – einslege og mindre familiar.

Det er gjennomført ei spørjeundersøking i kommunen for å kartleggje bustadbehovet. I tillegg er det gjennomført eit idéprosjekt (forprosjekt). Spørjeundersøkinga og idéprosjekt danna grunnlaget for planarbeidet.

Forholdet til gjeldande planer

Gjennom *Reguleringsplan for Trøim, Hemsedal sentrum* er den største delen av planområdet lagt ut som eit kombinert forretnings-, service-, turist-, kontor- og bustadområde. Det er krav om utbyggingsplan (bebyggelsesplan) før tiltak etter § 93 i plan- og bygningslova kan gjennomførast. I tillegg omfattar planen friluftsområde.

Beskrivelse av planområdet

Trøim sentrum er funksjonelt delt i to med ein vestre del som er dominert av ”kommersielle” verksemdar (forretningar, turistbedrifter, kontor m.m.) og ein austre del der offentlege verksemdar og ulike servicefunksjonar er samla (kommunehus, skule, kyrkje, aldersheim m.m.). Planområdet er lokalisert i overgangssona mellom den ”kommersielle” delen og den offentlege delen av sentrum.

Området ligg på eit platå og er eksponert frå sør med svært bra soltilhøve. I nord grensar området til eit etablert bustadområde. Mot vest heller arealet ned mot eit kombinert bustad-, forretnings-, turist- og serviceområde. I aust grensar området til friluftsområdet/skulearealet. I sør grensar planområdet til riksveg 52. Sjølv planområde er på ca. 6 daa. Det står fleire eldre bygningar innanfor planområdet, som skal rivast. Tilkomsten til området er frå Haugabakken i vest.

Ei utfordring er riksveg 52, som er hovudåra gjennom Hemsedal og fungerer både som hovudåre for lokaltrafikk i Hemsedal og for gjennomgangstrafikken mellom Aust- og Vestlandet over Hemsedalsfjellet. Planområdet er på grunn av riksvegen og den relativt store delen tungtrafikk utsett for støy.

Beskrivelse av planframlegget

Adkomsten til bustadområda er frå Haugabakken i nord-vest. Vegen er lagt nord for bustadområdet B1 med adkomst til parkeringsareal frå nord-aust. Adkomsten vil i tillegg til å vere adkomst til bustadområde vere adkomst til skuleområdet og bustadtomtene gnr. 67, bnr. 127 og 131 (vist med pil i planen).

Parkeringsplassane for både område B1 og B2 skal leggjast i eit felles parkeringsareal i underetasje/kjellar innanfor område B1. Dersom utbygginga tar til i område B2 er det som ei mellombelsløyving mogleg å etablere parkeringsarealet på terreng fram til ein tar til på utbygginga av område B1. Det er i tillegg planlagt eit felles parkeringsareal for gjestar aust i planområdet.

Felles leik- og opphaldsareal er lagt mellom område B1 og B2. Grunna terrengfallet mot syd, avtrappinga av bygnaden og oppdelinga, har opphaldsareala bra solforhold heile dagen og utsyn over dalen mot aust, syd og vest.

Bygnaden er tilpassa terrenget og skal plasserast i mindre grupper langs høgdekurvane på tradisjonelt vis, i ei øvre (B1) og nedre (B2) grend. Illustrasjonsplanen viser 6 husgrupper som skal romme ca 40 leilegheiter på mellom 40 og 100 m². Ulike typar leilegheiter skal kombinerast på ulike måtar innanfor eit enkelt geometrisk mønster, slik at bygnaden blir variert og mangfaldig.

Innanfor område B2 er intensjonen at alle leilegheitene på 1. etasje skal ha direkte trinnfri adkomst (livsløpsstandard) frå fellestunet, medan leilegheitene innanfor område B1 bør få trinnfri adkomst i frå nord.

Graden av utnytting innanfor områda B1 og B2 framstår som høg i forhold til krava i *Reguleringsplan for Trøim, Hemsedal sentrum*. Dette heng saman med at ein reknar graden av utnytting ut frå arealet innanfor området B1 og B2. I *Reguleringsplan for Trøim, Hemsedal sentrum* er graden av utnytting rekna ut frå det samla arealet. På den andre sida vil graden av utnytting ligge noko over den fastsette grensa på 25 prosent bebygd areal (BYA). Talet på etasjar er i tillegg heva for å kunne etablere inntil 40 leiligheter.

Vedlagt illustrasjonsplan og typisk snitt viser prinsipielt ei mogleg utbygging etter planføresegnene Disse illustrasjonane er berre rettleiande og skal bearbeidast vidare.

Størrelsen på planområdet

Byggjeområde B1:	ca 1,4 daa
Byggjeområde B2:	ca 2,7 daa
Offentleg trafikkområde T1:	ca 0,7 daa
Adkomst og parkering F1:	ca 0,5 daa
Leik, opphald og adkomst F2:	ca 0,7 daa
Totalt:	ca 6 daa

Konsekvensane av planen

Trafikken som følgje av utbygginga internt innanfor området vil vere begrensa. På den andre sida er Haugabakken smal. Adkomsten frå riksveg 52 opp Haugabakken bør opprustast i samsvar med *Reguleringsplan for Trøim, Hemsedal sentrum* parallelt med utbygginga på Haugen. Dette er sikra gjennom vilkår i planføresegnene.

Som ein del av grunnlagsmaterialet ved revisjonen av *Reguleringsplan for Trøim, Hemsedal sentrum*, blei det gjennomført berekningar av vegtrafikkstøy frå riksveg 52 gjennom Trøim. I vurderingane er det nytta *Nordisk berekningsmetode for vegtrafikkstøy* versjon 5.2. Som grunnlag blei det lagt til grunn ÅDT (årsdøgntrafikk som er trafikken pr år dividert med 365) 2000 køyretøy, køyrehastigheit på 50 km/t og ein tungtrafikkandel på 13 prosent. I tillegg er det i gjennom *Konsekvensutredninga for Hemsedal Fjellandsby* gjort nye vurderingar basert på den forventauken i trafikken. Resultatet viser at støynivået langs riksveg 52 vil auke med ca 1 dB(A). Det inneber at støykota for 55 dB(A) må justerast ca 3 meter ut frå riksveg 52. Støykota for 55 dB(A) teikna inn på planen, er justert med 3 meter i forhold til kota som er teikna inn på *Reguleringsplan for Trøim, Hemsedal sentrum*.

Av plankartet går det fram at det meste av bustadområdet B2 og deler av området for leik og opphald er utsett for eit støynivå som overskrir den lavaste grenseverdien i Miljøverndepartementet sitt rundskriv T-8/79, på 55 dB(A). Ved at uteareala er lagt mellom område B1 og B2 er det mogleg å bruke bygningane som skjerm for å få uteareal som tilfredstiller grenseverdiane i rundskriv T-8/79. Gjennom planføresegnene er det krav om at støykonsekvensane skal avklarast og løysast i samband med handsaming av byggjesøknad. Ein føreset at krava til støy inn blir tilfredstilt.

For å etablere tilfredstillande støytilhøve på fellesarealet bør området B2 med eventuell lokala avskjerming byggjast ut før område B1.

Bygga er tenkt lagt i 6 mindre grupper innanfor planområdet og vil vere eksponert frå plataet. For bustadene som ligg nord for planområdet vil utbygginga sannsynlegvis ikkje påverke utsynet deira ut over dalen, grunna at utsynet er påverka av vegetasjonen i framkant av tomtene. Utbygginga vil i liten grad påverke solforholda på tomtene nord for planområdet.

Det blei ikkje funne automatisk freda kulturminne innanfor planområdet i samband med kulturminneregistreringane gjennomført av kulturminneavdelinga hjå Buskerud Fylkeskommune sommaren 1999.

Konsekvensane i forhold til natur og miljø må sjåast i samanheng med vedtaket kommunen gjorde når *Reguleringsplan for Trøim, Hemsedal sentrum* blei vedtatt.

Området skal knyttast til det offentlege vatn- og avlaupsnett. Kommunen er i gang med ei kartlegging av vatn- og avlaupsnett. Det arbeidet har avdekt at det sannsynlegvis må gjerast nokre utbetringar av leidningsnett i Trøim. Det er ei utbetring som kan gjerast uavhengig av utbygging av bustadområda.

Det er ikkje gjort vurderingar i forhold til energibruk. På den andre sida bør det i den vidare planlegginga av området vurderast om det bør leggjast til rette for bruk av vassbåren varme frå varmepumpe.

Ein antar at utbygginga vil dekke ein del av underskotet på mindre og mellomstore bustader i kommunen, som spørjeundersøkinga i forhold til bustadbehov i kommunen avdekte.

Planføresegner

1. Avgrensing av området

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense, sist datert den 20.03.2002, og godkjent av Hemsedal kommunestyre i sak 0049/02 den 27.06.2002.

2. Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

1. Byggeområde jf. plbl § 25, 1. ledd nr.1:
 - Bustader (tett) (B2)
2. Offentleg trafikkområde jf. plbl § 25, 1. ledd nr.3
 - Køyreveg (T1)
3. Fellesområde jf. plbl § 25, 1. ledd nr.7
 - Adkomst og parkering (F1)
 - Leik, opphald og adkomst (F2)
4. Kombinerte formål jf. plbl § 25, 1. ledd nr.8
 - Bustader (tett) og felles parkering (B1)

3. Byggeområde

Utnytting av området

Innanfor områda B1 og B2 skal det først opp kjedehus, rekkjehus, flerfamiliehus med leilegheiter. Leilegheitene skal ikkje nyttast som fritidsleilegheiter. Innanfor området B1 skal det i kjellar/underetasje etablerast felles parkeringsareal for områda B1 og B2 med 1,5 parkeringsplass pr bueining/leilegheit. Inn og utkøyringa til parkeringsarealet i området B1 er markert med piler.

Tillatt bebygd areal (BYA) i område B1 er 45 prosent medan tillatt bebygd areal (BYA) i område B2 er 35 prosent. I område B1 skal ikkje garasjearealet takast med i berekningsgrunnlaget for bebygd areal.

Gesimshøgda skal ikkje overstige 7,5 meter målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng rundt bygning. Maks mønehøgde er 10 meter målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng rundt bygning.

Innanfor område B1 og B2 kan avstandskrava i § 70 i plan- og bygningslova fråvikast. Dersom avstandskrava blir fråvike skal bygningen først opp i bransikre konstruksjonar.

Byggegrensa gjeld ikkje for mindre bygningsdeler/framspring som kan plasserast i ein avstand på 1,0 meter frå formålsgrænse. Unntaket gjeld ikkje for byggegrensa mot riksveg 52.

Ubebygde areal skal ha ei tiltalende behandling.

Bygnaden sin utforming og karakter

Bygnaden skal ha ei utforming som harmonerer med byggeskikken i området. Tak skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Utvendig kledning skal ha trepanel. Det skal nyttast jordfargar utvendig på bygg. Taktekket skal utformast i takstein av betong, tegl eller skifer.

Sikring, avskjerming og avbøtande tiltak

Område som er utsett for vegtrafikkstøy som overstig dei lavaste grenseverdiane i Miljøverndepartementet sine retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttast ved hjelp av skjerm, plassering av bygning, planløsning og liknande, slik at støynivået for felles leik og opphald og opphaldplass utandørs tilfredstiller rundskrivet sine lavaste grenseverdier for bustader. Dette skal dokumenterast ved søknad etter § 93 i plan- og bygningslova.

4. Offentleg trafikkområder

Køyreveg (T1) skal utformast og opparbeidast som køyrbar veg og gangveg. Arealet skal ha fast dekke inntil 0,5 meter frå formålsgrense. Restarealet langs køyrevegen skal opparbeidast / beplantast på ein tiltalande måte.

Det skal utarbeidast detaljplan for krysset mellom Haugabakken og køyrevegen T1 som grunnlag for handsaming av søknad om opparbeiding av krysset.

Det eksisterande steingjerdet kan ikkje fjernast.

5. Fellesområde

Fellesområda er fellesareal for områda B1 og B2.

Innanfor felt F2 (leik, opphald og adkomst) skal det være transporttilkomst til bustadområde B2, for av og pålessing, service og utrykning.. Området F2 skal ikkje møblerast med utemøblar, leikeapparat og planter/vegetasjon på ein slik måte at det vanskeleggjer adkomsten til område B2. Mindre leikestuer/leskur kan byggjast i F2.

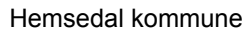
Det skal etablerast ein gangveg i vest frå F2 opp til Haugabakken.

Adkomstarealet innanfor område F1 og F2, skal ha fast dekke av asfalt eller brustein. Området skal ellers opparbeidast/beplantast på ein tiltalande måte.

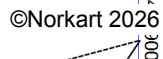
6 Rekkjefølgje og vilkår

Parkeringsareal for den einskilde bueninga skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bueninga blir gitt.

Før det blir gitt løyve etter § 93 bokstav a og h innanfor område B1 og B2 til utbygging av meir enn 50 % av bueningane skal det utarbeidast detaljplan for Haugabakken, og Haugabakken skal vere opparbeidd/utbetra i samsvar med godkjend detaljplan.



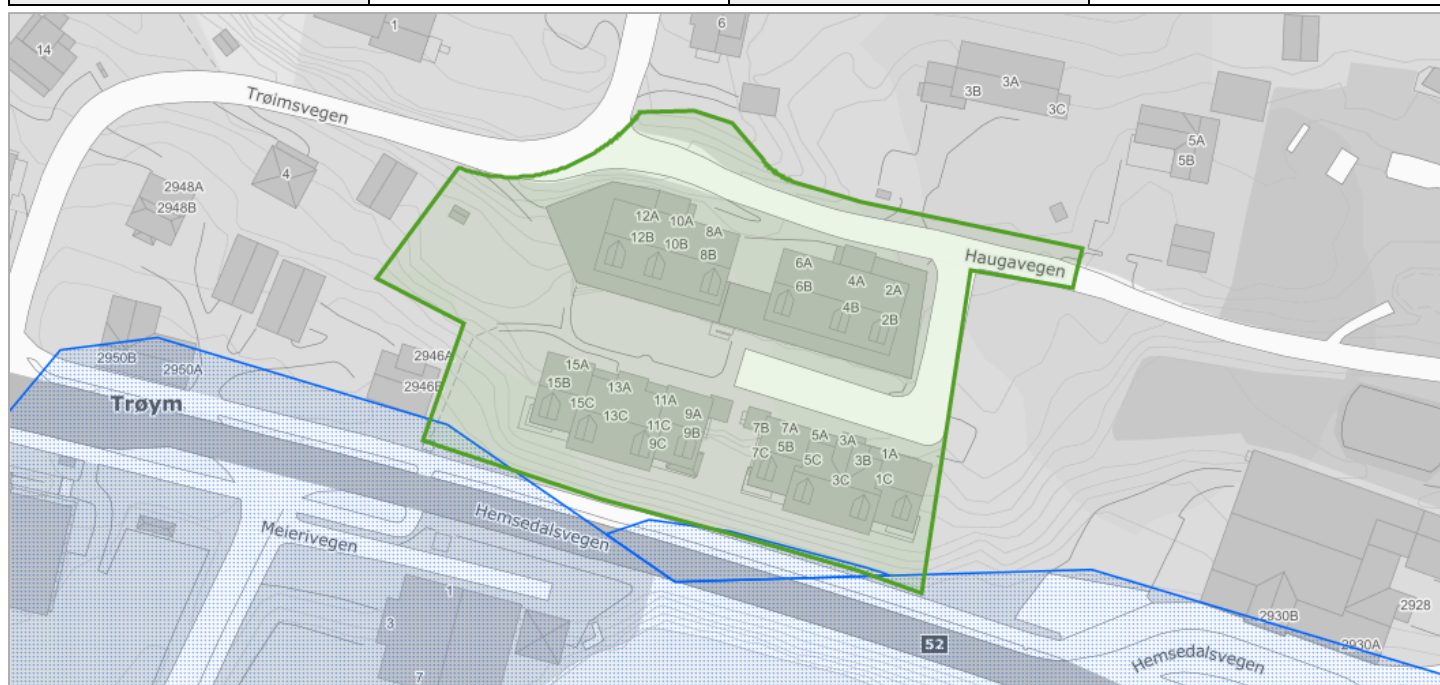
Eiendom: 67/32/0/28
Adresse: Haugentunet 12A
Utskriftsdato: 09.07.2026
Målestokk: 1:1000



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.

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.07.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



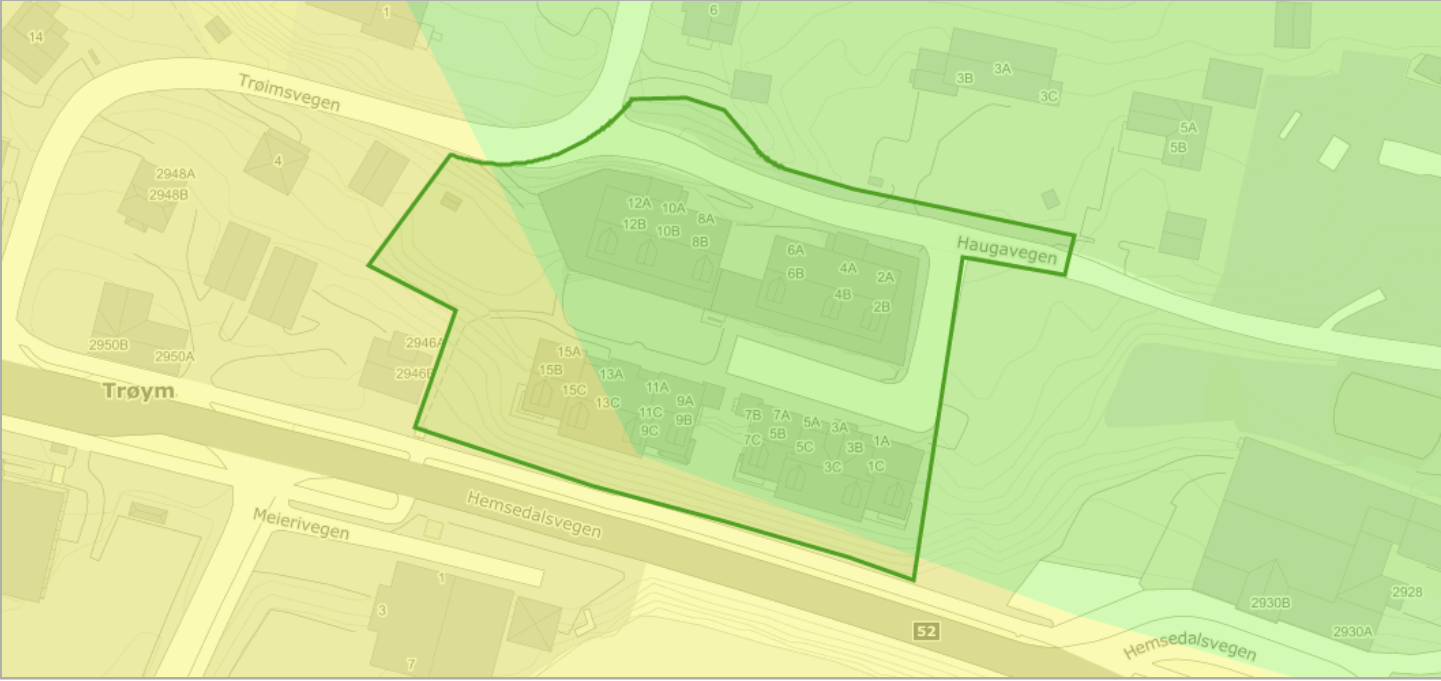
Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

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-standard, 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.

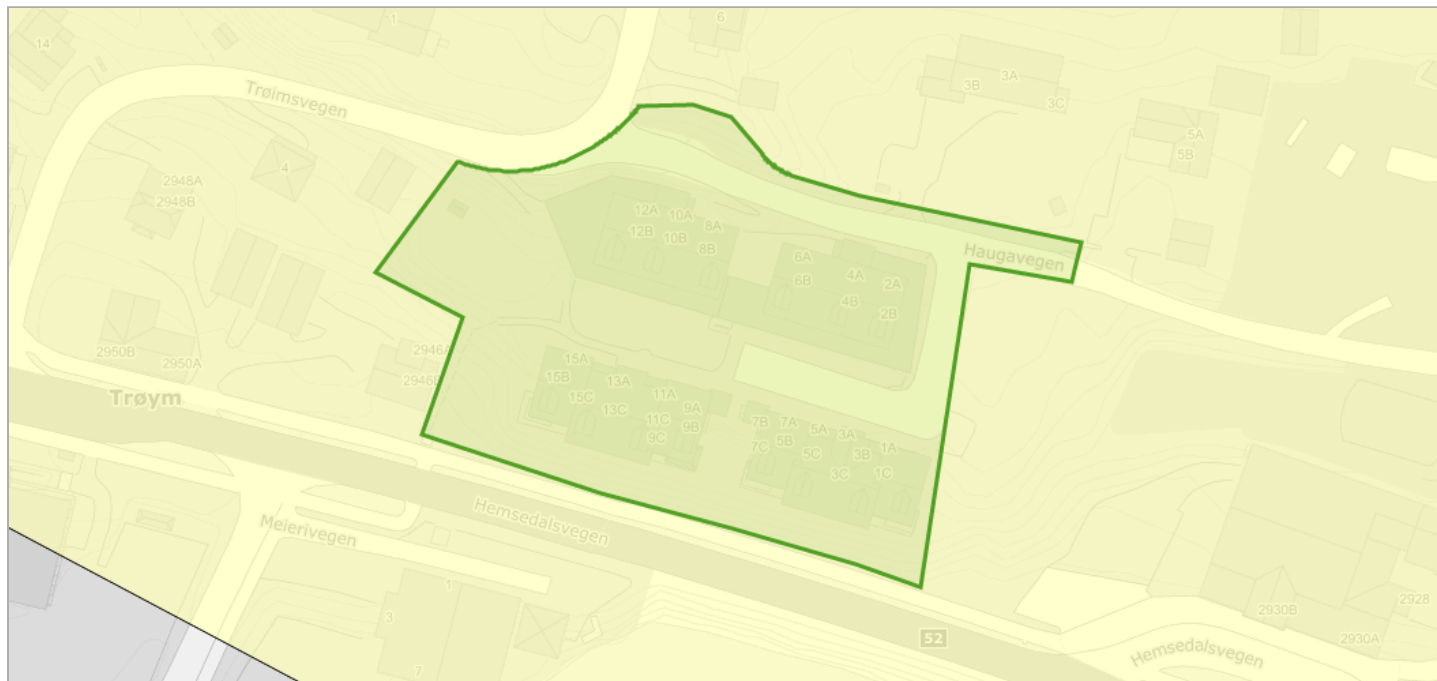
Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Elveavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

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 inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger 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 inneluftmålinger. 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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

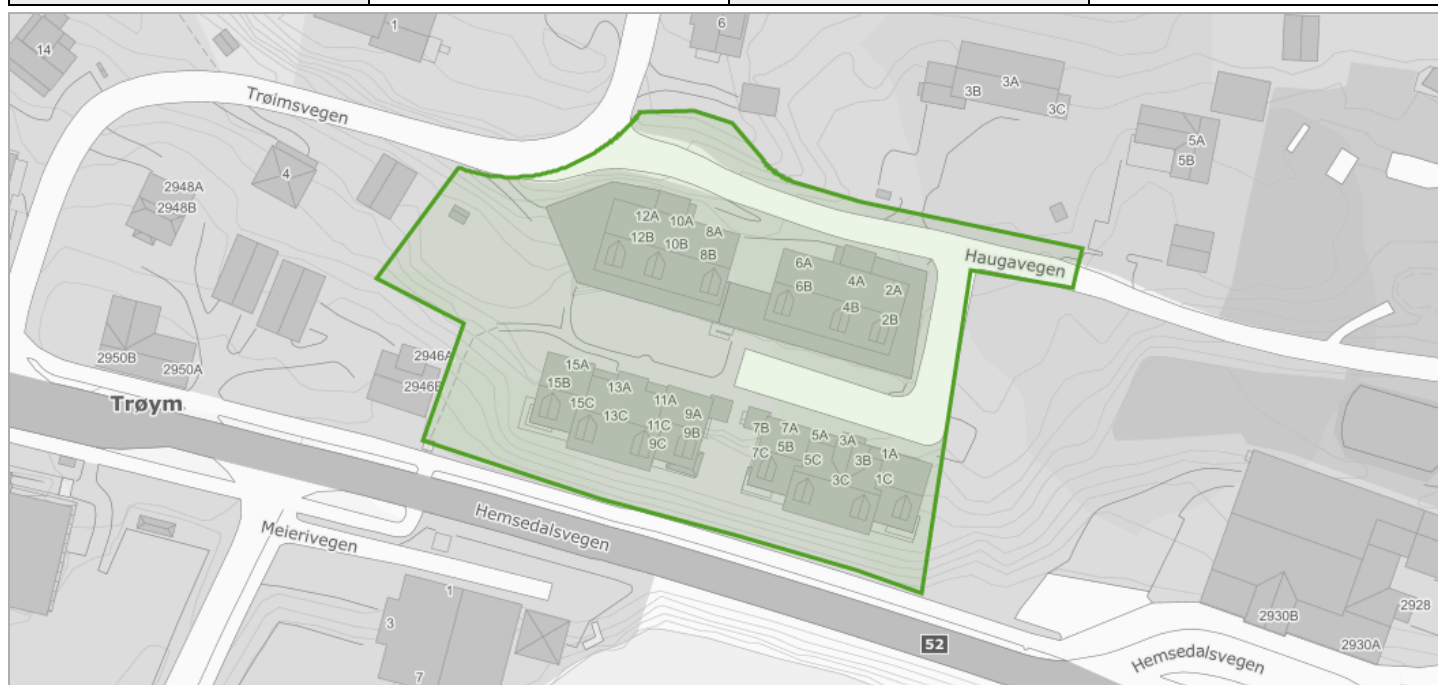
Radon aktsomhetsområde	
	Usikker
	Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.07.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

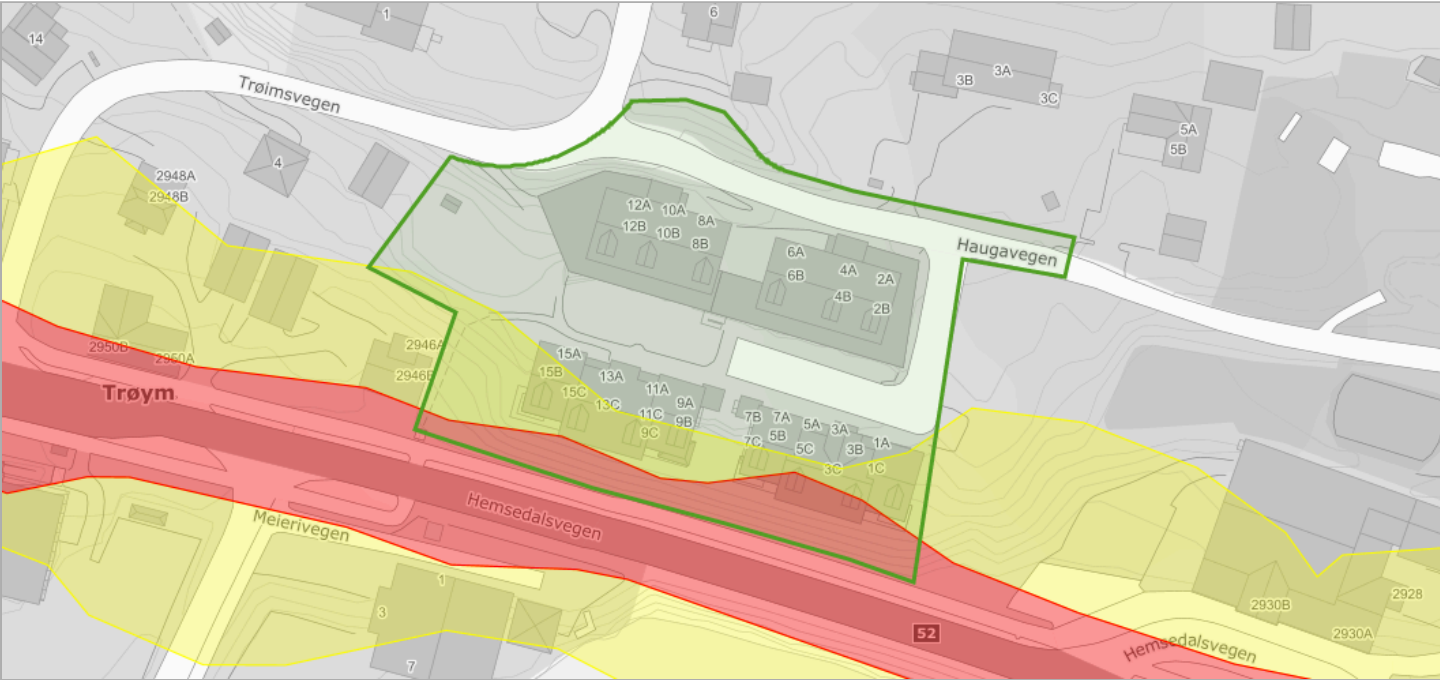
Tegnforklaring

Analyseområde
■ Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/buskerud/hemsedal-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/rapport/2018/rapport2018_07.pdf)

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	08.07.2026
-------	------------------	---------	------------



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



Adresse

Haugentunet 12A, 3560 HEMSEDAL

Dato for energimerking

10.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-328886

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

300033262

Gårdsnummer

67

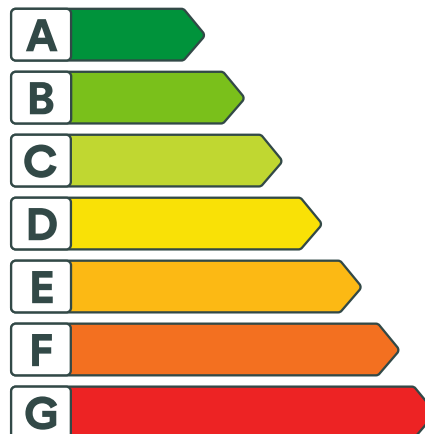
Bruksnummer

32

Seksjonsnummer

28

Bruksenhetsnummer

H0203


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

117,0 m²

Oppvarmet bruksareal

117,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

132,61 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

161,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 892 kWh



Haugentunet 12A, 3560 HEMSEDAL



Detaljering

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



Haugentunet 12A, 3560 HEMSEDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 6: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Haugentunet 12A

Nabolaget Trøim/Tuv - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hemsedal sentrum	2 min
Linje VY170, 360, VY361, 362, 363	0.2 km

Skoler

Hemsedal skole (1-10 kl.)	4 min
301 elever, 24 klasser	0.4 km
Gol vidaregåande skule	29 min
400 elever	30.5 km
Ål vidaregåande skole	48 min
250 elever, 20 klasser	52.7 km

Ladepunkt for el-bil

Hemsedal, Norway	3 min
Hemsedal	4 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

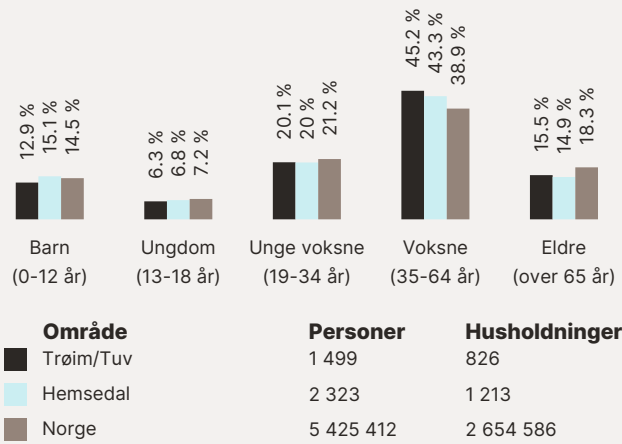


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ulsåkk barnehage (1-5 år)	5 min
72 barn	4.3 km
Tuv barnehage (1-5 år)	6 min
47 barn	5.3 km

Dagligvare

Spar Hemsedal	3 min
Post i butikk	0.2 km
Coop Extra Hemsedal	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 94/100

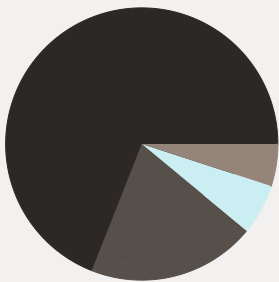


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Hemsedal barne	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.2 km	
⚽ Trøim barne	2 min	🚶
Ballspill, fotball	0.2 km	
🏊 Helselaben (treningssenter)	5 min	🚶

Boligmasse

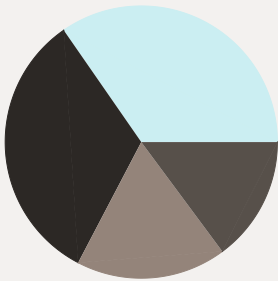


69% enebolig
6% rekkehus
5% blokk
20% annet

Varer/Tjenester

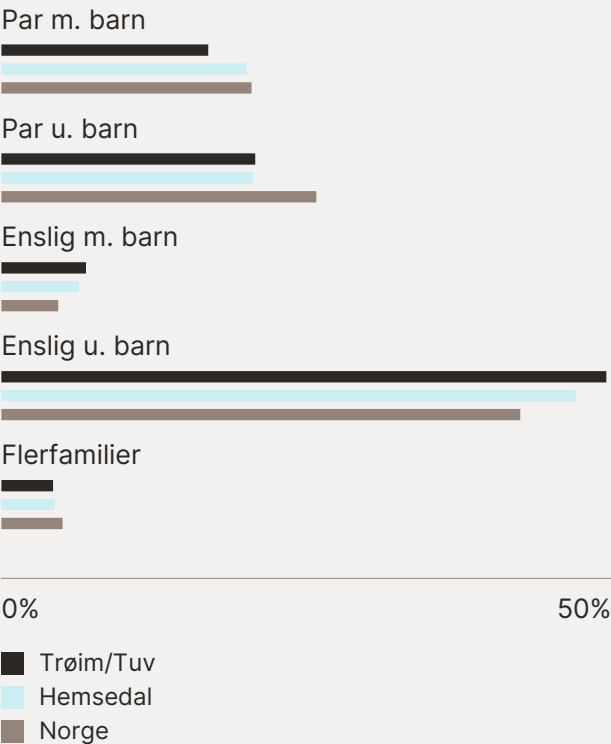
🛒 Kremmartunet	28 min	🚗
📍 Ditt apotek Hemsedal	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



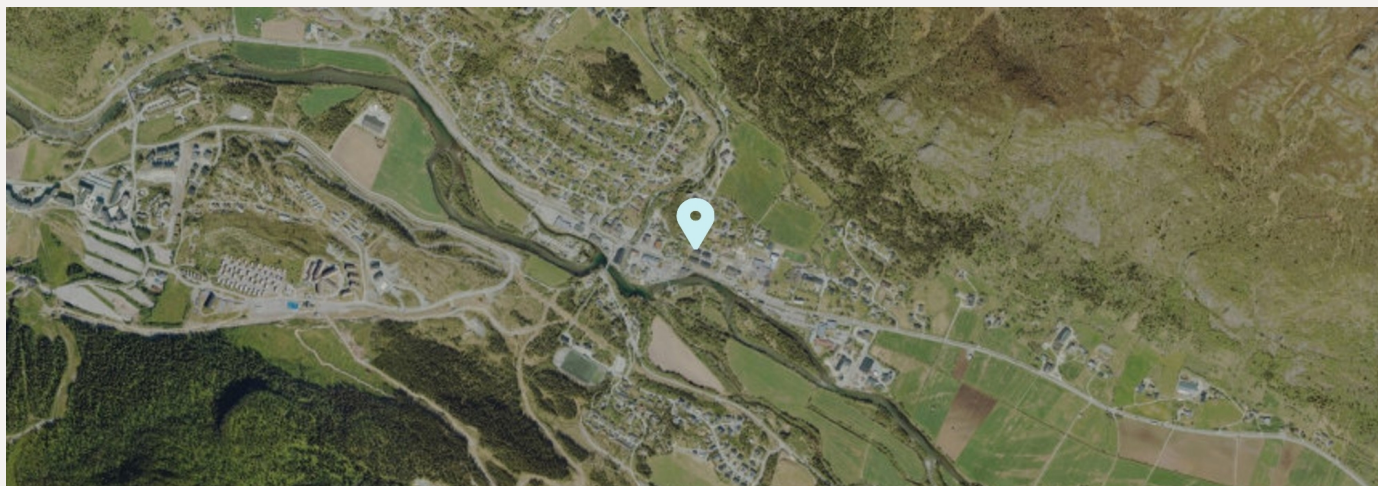
33% i barnehagealder
35% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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