Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Sjåstadleine 38, 3560 HEMSEDAL
HEMSEDAL kommune
gnr. 76, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 24.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12346-1222 **Referansenummer:** BI1536

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Øyvind Grønolen

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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Ole Øyvind Grønolen
Uavhengig Takstingeniør
ole@valdrestakst.no
908 82 888

Grønolen Takst & Bygg

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Sjåstadleine 38 på Hemsedal.

STANDARD:

Teknisk gjennomgang viste ett bygg i solid utførelse og godt håndverksmessig arbeide, bla armert betongringmur ført ned i terreng til faste og stabile masser.
Forøvrig i god stand og med fine og oppgraderte overflater/malte og beisede.

Malt heltre kjøkkeninnredning, samt plassbygde garderobeskap i vindfang/garderobe.
Plassbygde senger på soverommene.

Generelt vil tilstanden på bygget betegnes som "fra byggeår", men med godt vedlikeholde overflater.
Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptom på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

På befaringstidspunktet var det snødekt tak.
I følge eier er taket bygd opp som:
Saltak med torv som ytre tekking.
Robust, bærende undertak(rupanel.el.l).
Heltekkende torvmembran som underliggende tekkingsmateriale.
-Kommentar:
Det skal imidlertid merkes at med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstype
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
Taktekkingen er i fra byggeår.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Torvkroker og impregnert torvstokk.
Nedløpsrør i svartlakkert stål.
Pga. snø er det ikke mulig og konstatere og avløpet fra takrenner er mangelfull.

Oppført i håndlaftet, 8 " furutømmer, både i yttervegger og i de innvendige deleveggene.
Trebjelkelag som etasjeskille mellom hems/kryperom og 1. etg.
Bærende konstruksjon.
Etasjeskille mellom hovedetasje og kjeller er utført i betong.
Utvendig fasade som hellaftet konstruksjon.
Overbygd inngangsparti og gavlterrasse ut for stuen og spisestue.
Håndprofilerte bærestolper i kraftige dimensjoner.
Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele hytten.
Robust undertak av rupanel og ytre tekking med torv.
Alle lukkede konstruksjoner ses som lukkede.
Åpne spaltegesimser/raftgesims.
Vindskier bygd opp med 4 stk utenpåliggende bord - avdekningsbord /vannbord som avdekning på topp.
Torvholder i impregnert utførelse med stålkroker.

2-lags energivinduer med gjennomgående sprosserammer - dels åpningsbare med ett-greps betjeningshendel, dels fastkarmsvinduer.
Vinduer som ferdigbehandlede produkter fra fabrikk.

Ytterdør to-fløyet med vindu og kodelås
En-fløyet dør inn til Garderobe og gangarealer
-Kommentar:
Dørene er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.
Begge dører som utadslående.
Skyvedør ut fra stuedel, isolerglass og utvendige sprosser.
Åpne terrasser etter deler av langside av hytten med ett samlet areal på ca. 62 kvm.
Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med stripefundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjonen.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord og håndrekke i malt utførelse.
Trapper utført med steinheller og rekkverk i tre, beiset.

INNVENDIG Gå til side

Støpte gulv med gjennomgående vannbåren gulvvarme og fliser i vindfang/entre/gang samt fliser på baderommene , vaskerom.
Heltregulv
Beisede tømmervegger og malte trepaneler i himlinger.
Profil lister som dør og vindusgerikter samt tak og gulvlist.
-Kommentar:
Det forutsettes gulvvarme i alle gulv med flis.

Etasjeskille som prefabrikerte dekkelementer med oppspent armering. mellom underetasje og 1 etasje
Mellom etasjene over isolert trebjelkelag.
1.juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak
ved oppføring av nye bygninger.

Dette bygget fikk byggetillatelse i mai 2010 med støpte gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Elementpipeløp med naturforblending også over tak.
Murt gruepeis i stue med skiferavdekning mot ildsted samt til gulv som ubrennbart materiale jfr. sprut fra glør.
-Kommentar:
Ingen påviste avvik med ildstedet som krever åpne spjeld til ilden har slukket
Ildstedet kan med forholdsvis enkle midler gjøres om til lukket ildsted ved å sette inn peiskassett i allerede murt grue.
-Merk: ildstedene er ikke funksjonstestet.
Ved hulltaking ingen unormale fuktverdier.
Trapp til loftsplanet og til kjellerplan som heltre med malte vanger

Beskrivelse av eiendommen

og beisede trinn.
Rekkverk
Innvendige dører som heltre speildører og heltre karmer, skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 i hovedetasje:

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
Baderommet er bygd opp med fliser på gulv og på vegger i dusjhjørne. (Våtromsplater som er flislagt) Vegger ellers bestående av overflate behandlet tømmer.
Beisede overflater bestående av heltrepanel i himling/ synlig tømmer
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse.

Baderomsinnredning med toppmontert vask.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.
Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

Bad 2 i hovedetasje.

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
Baderommet er bygd opp med fliser på gulv og på vegger i dusjhjørne. (Våtromsplater som er flislagt) Vegger ellers bestående av overflate behandlet tømmer.
Beisede overflater bestående av heltrepanel i himling/ synlig tømmer
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Sluk som etablert ned til underliggende støpt plate og slukforlenger ved bruk av pvc avløpsrør.
Denne løsningen er ikke godkjent jfr. bruk av ikke godkjent slukforhøyner, noe som tilsier utette sammenføyninger.
Godkjent slukforhøyner skal være produsert av samme produsent som sluket og skal kunne skrues på plass sammen med tetningsringer av gummi.
Baderomsinnredning med toppmontert vask.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.
Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
(Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

Bad Hovedsoverom i hovedetasje.

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
Baderommet er bygd opp med fliser på gulv og på vegger i dusjhjørne. (Våtromsplater som er flislagt) Vegger ellers bestående av overflate behandlet tømmer.
Beisede overflater bestående av heltrepanel i himling/ synlig tømmer
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Merk: Det har i følge eier vært lekkasje på baderommet, dette ble utbedret med nytt røropplegg i januar 2024.
Det er plastsluk i gulv i dusjnisje.
Membran arbeider i 2024, utført av Proff Bygg Enk. Dokumentert utførelse.
Bak servantskap er det synlig at mebmran er ført opp på vegg.
Gulvmontert vannklosett.
Baderomsinnredning med heldekkende servantplate, 2 toppmonterte vasker med ett-greps blandebatteri.
Veggmontert speilskap.
Dusjnisje med blanke profiler og glassfronter

Baderommet har åpning ut mot soverommet, ingen dør for åpning/lukking, dette fungerer som lufting for baderommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

Bad 2 på loftsplan.

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
Baderommet er bygd opp med fliser på gulv og på vegger i dusjhjørne. (Våtromsplater som er flislagt) Vegger ellers bestående av overflate behandlet tømmer.
Beisede overflater bestående av heltrepanel i himling/ synlig tømmer

Merk:
Vegger er i laftet tømmer
Det er målt ca . 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse. Sluk som etablert ned til underliggende støpt plate og slukforlenger ved bruk av pvc avløpsrør.
Denne løsningen er ikke godkjent jfr. bruk av ikke godkjent slukforhøyner, noe som tilsier utette sammenføyninger.
Godkjent slukforhøyner skal være produsert av samme produsent som sluket og skal kunne skrues på plass sammen med tetningsringer av gummi.
Baderomsinnredning med toppmontert vask.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.
Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
(Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

Bad 3 på loftsplan

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2011) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
Baderommet er bygd opp med fliser på gulv og på vegger i dusjhjørne. (Våtromsplater som er flislagt) Vegger ellers bestående av overflate behandlet tømmer.
Beisede overflater bestående av heltrepanel i himling/ synlig tømmer
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse.
Gulvmontert toalett , servant med ett-greps blandebatteri.
Dusjnisje med dusjgarnityr og dusjbatteri.

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
(Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

Vaskerom i kjeller:

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2011) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
Malt panel på vegger.
Panel i himling.
Våtrommet er bygd opp med støpt gulv med varme og helflisede overflater
Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse.
Vask med uttak for vaskemaskin
Mekanisk avtrekk.
Det ble foretatt fuktsøk i vegg inne på vaskerommet, ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Bad/vaskerom i kjeller:

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger, overflatebehandlet.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse.
Veggmontert vannklosett med innebygd sisterne.
Baderomsinnredning med heldekkende plate 2 stk toppmonterte servanter, med ett-greps blandebatteri.
veggmontert speil.
Dusjnisje med blanke profiler og glassfronter.
Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
(Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad /boblebad i kjeller etasje:

Bad med adkomst til badstue.
Støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - malte overflater i himlinger.
Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd sisterne samt servantskap/innredning med toppmontert porelensservant med ett -greps blandebatteri.
2 dusjer med lokalt fall til sluk - dusjbatterier og garnityr.
Rommet ses avventilert via bryterstyrt/fuktstyrt mekanisk vifte i vegg samt inneluft mellom dørblad og øvre karm.
-Kommentar: Baderommet følger teknisk forskrift av 2010 jfr. byggeår 2012
Direkte adkomst til badstue.
Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger.
Våtrommet er bygd opp med støpt gulv med varme og helflisede overflater.
Tilnærmet flatt gulv, fall på ca 5 mm fra topp slukrist til gulvhøyde ved døråpning.
Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse.
Veggmontert vannklosett med innebygd sisterne.
Baderomsinnredning med heldekkende plate 2 stk toppmonterte servanter, med ett-greps blandebatteri.
2 veggmontert speil med lyslist og strømuttak.
Dusjnisje med profiler og glassfronter.

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
(Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).
Det er ikke fysisk mulig med hulltaking pga. veggkonstruksjonen i betong.
Den andre veggen i dusjnisjen er betongkonstruksjon mot badstue.
Ved overflatesøk er det ingen indikasjon på unormale fuktverdier.

Teknisk rom:

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
Trepanel på vegger og himling.

Våtrommet er bygd opp med støpt gulv med gulvvarme og helflisede overflater
Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.
Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkenet er i naturlig tilknytning og har en åpen løsning til stue og spisestue. Kjøkkeninnredningen er av god kvalitet, levert og tilpasset som skreddersøm, med behandlet skrog og dører/fronter.
Vaskebeslaget består av ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Komfyren/stekeovnene er plassert i høyskap, mens koketoppen er integrert i benkeplaten. Avtrekksventilasjonen ut igjennom yttervegg, kjøleskap og fryseskap. samt oppvaskmaskin med dørfront.

Kommentar: Det er ikke påvist noen avvik eller skader, heller ingen tegn til vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.
Mekanisk avtrekk ut igjennom yttervegg.
-Merk: Er ikke funksjonstestet.

Kjøkken kjeller:

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue/oppholdsrom, med kjøkkeninnredning holdt med folierte skrog og heltre dører/fronter.
Heltre benkeplate.
Hvitevarer som innbygningsprodukter - oppvaskmaskin, kjøl/fys samt ovn med nedfelt koketopp.
Avtrekksventilator antas/beregnes ført ut i yttervegg
Rustfritt vaskebeslag, ett-greps blandebatter.
Det er målt fall på 30 mm fra topp sluk til gulv ved dør.
Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.
Ikke funksjonstestet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom hovedetasje:

Baderomsinnredning med toppmontert vask og ett - greps blandebatteri, speil over vask.
Gulvmontert toalett.
Fliser på gulv med varme.
Tømmervegger

Badstue i kjeller etasje:

Badstue med støpt gulv og fliser.
Vegger med granpanel samt benker og tremmegulv, også i tilnærmet kvistfritt materiale.
Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelersentral i gang/entre i underetasje/kjeller og i teknisk rom kjeller.
Besiktiget i rørskap.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner.
Fortettinger og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som f.eks. fortettinger og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.
Her har alder mye å si.
Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner.
Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.
Naturlig avtrekk på soverom, oppholdsrom, mekanisk på kjøkken og elektrisk styrt ventilasjon på baderom.
Hytta oppvarmes med vannbåren varme levert fra varmepumpe /varmtvann eget teknisk rom.
Vanninntak ført inn på boden til 300 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Vannbåren gulvvarme på stue, kjøkken, baderommene og inngang/entre.
Varmen leveres fra varmepumpe i eget teknisk rom.
Merk: takstmann har ikke kompetanse til å vurdere tilstanden på anlegget, det anbefales inspeksjon av fagpersonell.
Elektrisk anlegg fra byggeår.
inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter.
El-billader i frittstående garasjebygg
Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset er uført, men det antas å være utført masseutskiftninger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.
Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftninger under og i forbindelse med bygget.
Videre legges det til grunn at drensgrøfter med drensrør er ført vekk fra grunnen under bygget og event. tilknyttet overvannsledning el.l.
Det beregnes benyttet platonplast som utv. fuktsikring på grunnmuren.
Hvis dreneringen er utført i samsvar med preakseptert løsning og at det i tillegg er fylt inntil muren med drenerende masser , vil valgt metode med valgte materialer ha en forholdsvis lang levetid.
Fuktsikring anses utført ihht. minstekravet - kan ikke besiktiges.
Plasstøpt betongringmur med støpte, isolerte og armerte betongplater som fundamenter under bygget.
-Kommentar:
Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.
Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen.
Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.
Oppmurt støttemur i naturstein.
Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en

Beskrivelse av eiendommen

fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen.
Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.
Her har alder mye å si. Takstmannen er ikke VVS fagmann.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Avvik i forhold til godkjente tegninger:

Loft: Det er etablert et baderom som ikke er på tegning.
Hovedetasje: Toalettrom er flyttet til venstre ved inngangspartiet, på tegning på høyre side.
Kjeller/underetasje: Rom i kjeller som står oppført som boder, er innredet som: Kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom, tv-stue og vaskerom.
Kjeller er ikke godkjent for varig opphold, pga. etasjehøyde på 189,5 cm og vindu som ikke har tilstrekkelig åpning som rømningsvei.

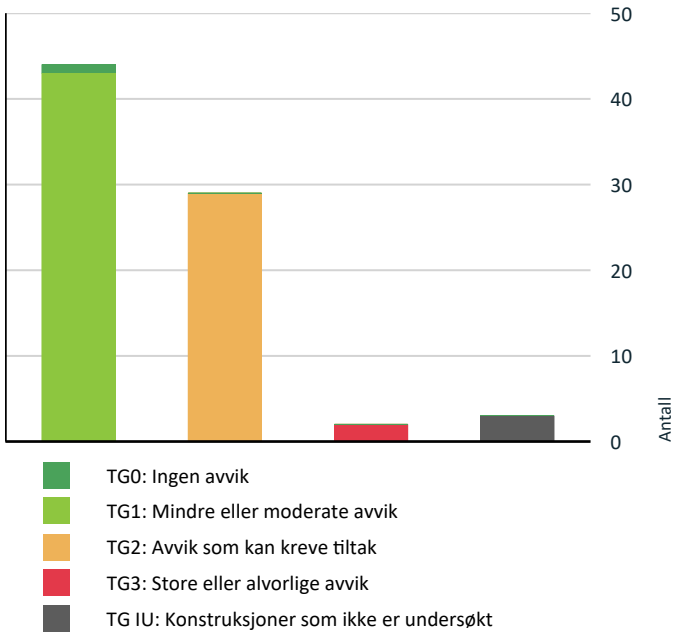
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Oppholdsrom i kjelleretasje er ikke godkjent.

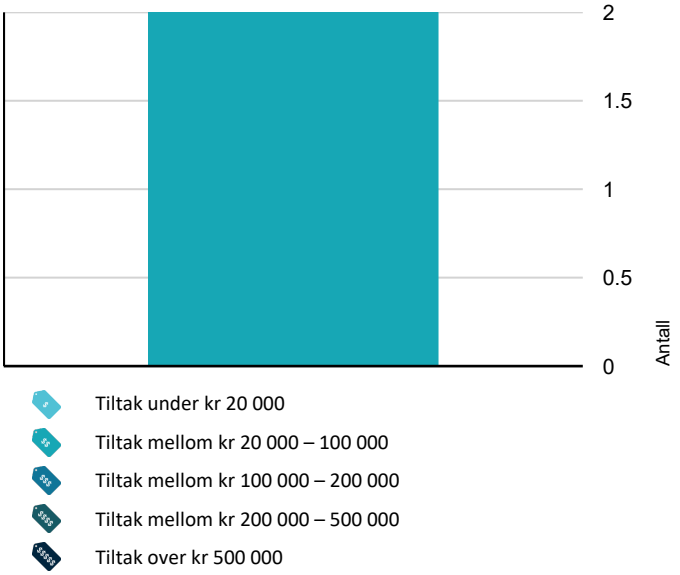
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Baderomsdøren må justeres pga for mye fall i konstruksjonen.
Tilstanden fungerer med avviket, men for å få tilstandsgrad TG 1 eller bedre bør feilen rettes opp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller /underetasje > Bad /boblebad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk i forbindelse med boblebad kan ikke inspiseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

løsnet kledning på øverside av yttervegg.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Mangler beslag/vannbrett over vindu i kjeller etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i konstruksjonen , kan være manglende frostsikring og fundamentering.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitasje på dørstokker og heltregulv i stuene.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Fundamenter på veranda har skjevheter.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrifter beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj samt fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av servant.
Mht at det er montert plater med fliser er det liten grunn til at uegnede materialer vil bli utsatt for vannsøl ved normal bruk.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Det er ikke oppbrett fra gulv og opp på vegg, listverk i tre ned mot flisgulvet.
Dette er en risikokonstruksjon, må undersøkes nærmere.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er uvisst hvorvidt membran/tettesjikt er ført opp på vegg bak gulvlister.
Det er en tett oppkant i dusjnisje, slik at overflødig vann fra dusj og vask ikke kommer til sluk før det kommer 4 til 5 cm høyere en oppkanten.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ingen spalte under dør

Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrifter beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj samt fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av servant.
Mht at det er montert plater med fliser er det liten grunn til at uegnede materialer vil bli utsatt for vannsøl ved normal bruk.

Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke oppbrett fra gulv og opp på vegg, listverk i tre ned mot flisgulvet.
Dette er en risikokonstruksjon, må undersøkes nærmere.

Våtrom > Loft > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Våtrom > Loft > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler luftespalte under dørblad

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner.
Det er uegnede materialer (laftet tømmer ved servanter og nær dusj som ansees som våtsone.
Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes laft i våtsone bak servant eller bak/inntil dusjkabinett.
Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav da det er montert dusjkabinett.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det er uvisst hvorvidt membran/tettesjikt er ført opp på vegg bak gulvlister.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler luftespalte under dørblad

Våtrom > Etasje > Bad 3 > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er ikke oppbrett fra gulv og opp på vegg, listverk i tre ned mot flisgulvet.
Dette er en risikokonstruksjon, må undersøkes nærmere.

Våtrom > Etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det er uvisst hvorvidt membran/tettesjikt er ført opp på vegg bak gulvlister.

Våtrom > Etasje > Bad 3 > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler luftespalte under dørblad

Våtrom > Kjeller /underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler luftespalte under dørblad

Våtrom > Kjeller /underetasje > Bad /boblebad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Utett avslutning av fliser og fuge på vegg inn til baderommet

Våtrom > Kjeller /underetasje > Bad /boblebad > Overflater Gulv Gå til side

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

Tilnærmet flatt gulv.
Rammelist for dør satt direkte ned på flisgulv i forbindelse med dusj området.

Våtrom > Kjeller /underetasje > Bad /boblebad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler spalte ved dør

Spesialrom > Kjeller /underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
Det er avvik:

Mangler ventilering av rommet, kun luftespalte under dør.
Mangler tildekking av reisverk under badstueovn.

Våtrom > Kjeller /underetasje > Teknisk rom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > Kjeller /underetasje > Teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Våtrom > Kjeller /underetasje > Teknisk rom > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det bør etableres ventilasjon i teknisk rom

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2010

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

På befaringstidspunktet var det snødekt tak.
I følge eier er taket bygd opp som:
Saltak med torv som ytre tekking.
Robust, bærende undertak(rupanel.el.l).
Heltekkende torvmembran som underliggende tekkingsmateriale.
-Kommentar:
Det skal imidlertid merkes at med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstype
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
Taktekkingen er i fra byggeår.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG IU Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Torvkroker og impregnert torvstokk.
Nedløpsrør i svartlakkert stål.
Pga. snø er det ikke mulig og konstatere og avløpet fra takrenner er mangelfull.



TG 2 Veggkonstruksjon

Oppført i håndlaftet, 8 " furutømmer, både i yttervegger og i de innvendige deleveggene.
Trebjelkelag som etasjeskille mellom hems/kryperom og 1. etg. Bærende konstruksjon.
Utvendig fasade som hellaftet konstruksjon.
Overbygd inngangsparti og gavlterrasse ut for stuen og spisestue.
Håndprofilerte bærestolper i kraftige dimensjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

løsnet kledning på øverside av yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Reparere/sette inn ny kledning



Merk: Løse deler opp mot utstikk på vegg, innvendig bod .

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele hytten.
Robust undertak av rupanel og ytre tekking med torv.
Alle lukkede konstruksjoner ses som lukkede.
Åpne spaltegesimser/raftgesims.
Vindskier bygd opp med 4 stk utenpåliggende bord - avdekningsbord /vannbord som avdekning på topp.
Torvholder i impregnert utførelse med stålkroker.

TG 2 Vinduer

2-lags energivinduer med gjennomgående sprosserammer - dels åpningsbare med ett-greps betjeningshendel, dels fastkarmsvinduer.
Vinduer som ferdigbehandlede produkter fra fabrikk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Mangler beslag/vannbrett over vindu i kjeller etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres beslag over vinduene i kjeller etasjen.





Bildet viser vindu i kjelleretasje.
Manglende beslag over vinduene utvendig

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør to-fløyet med vindu og kodelås
En-fløyet dør inn til Garderobe og gangarealer
-Kommentar:
Dørene er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.
Begge dører som utadslående.
Skyvedør ut fra stuedel, isolerglass og utvendige sprosser.l



Hovedinngangsdør



Dør inn til gang/garderobe , hovedetasje.



Skyvedør ut fra stuedel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpne terrasser etter deler av langside av hytten med ett samlet areal på ca. 62 kvm.
Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med stripefundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjonen.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord og håndrekke i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i konstruksjonen , kan være manglende frostsikring og fundamentering.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det må undersøkes og etablere tilstrekkelig fundamentering og frostsikring



TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapper utført med steinheller og rekkverk i tre, beiset.



Utgang fra kjelleretasje i forbindelse med teknisk rom.



Bilde viser trapp fra garasje og ned til inngangsområdet for hytta



Trapp opp i fra kjeller etasje, nærmest tv-stue og vaskerom

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Støpte gulv med gjennomgående varmekabler og fliser i vindfang/entre/gang samt fliser på baderommene , vaskerom.
Heltregulv
Beisede tømmervegger og malte trepaneler i himlinger.
Profil lister som dør og vindusgerikter samt tak og gulvlist.
-Kommentar:
Det forutsettes gulvvarme med varmekabler i alle gulv med flis.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitasje på dørstokker og heltregulv i stuene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generelt vedlikeholdsbehov av gulv og dørstokker.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som prefabrikerte dekkelementer med oppspent armering. mellom underetasje og 1 etasje
Mellom etasjene over isolert trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Baderomsdøren må justeres pga for mye fall i konstruksjonen.
Tilstanden fungerer med avviket, men for å få tilstandsgrad TG 1 eller bedre bør feilen rettes opp.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Høydeforskjell på gulv gang mellom soverom og baderom på loftsetasjen. 50 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

1.juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak
ved oppføring av nye bygninger.

Dette bygget fikk byggetillatelse i mai2010 med støpte gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipeløp med naturforblending også over tak.
Murt gruepeis i stue med skiferavdekning mot ildsted samt til gulv som ubrennbart materiale jfr. sprut fra glør.
-Kommentar:
Ingen påviste avvik med ildstedet som krever åpne spjeld til ilden har slukket
Ildstedet kan med forholdsvis enkle midler gjøres om til lukket ildsted ved å sette inn peiskassett i allerede murt grue.
-Merk: ildstedene er ikke funksjonstestet.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ved hulltaking ingen unormale fuktverdier.



ingen unormale fuktverdier ved hulltaking i bodrom under terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Trapp til loftsplanet som heltre med malte vanger og beisede trinn.
Rekkverk



Bildet viser innvendig trapp opp til hemsplanet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører som heltre speildører og heltre karmer, skyvedører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderommet er bygd opp med fliser på gulv og på vegger i dusjhjørne. (Våtromsplater som er flislagt) Vegger ellers bestående av overflate behandlet tømmer.
Beisede overflater bestående av heltrepanel i himling/ synlig tømmer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrifter beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj samt fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av servant.
Mht at det er montert plater med fliser er det liten grunn til at uegnede materialer vil bli utsatt for vannsøl ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke oppbrett fra gulv og opp på vegg, listverk i tre ned mot flisgulvet.
Dette er en risikokonstruksjon, må undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

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 og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Undersøke om det er fuktsperre/silikon bak gulvlist og undersøke om det er fukt/råte.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er uvisst hvorvidt membran/tettesjikt er ført opp på vegg bak gulvlister.
Det er en tett oppkant i dusjnisje, slik at overflødig vann fra dusj og vask ikke kommer til sluk før det kommer 4 til 5 cm høyere en oppkanten.

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstand 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Etablere en oppkant med åpninger slik at overflødig vann kan komme til sluk i dusjnisje.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med toppmontert vask.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ingen spalte under dør

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Etablere luftespalte under dørblad.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk ut igjennom yttervegg.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

LOFT > BAD 2

Generell

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

LOFT > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderommet er bygd opp med fliser på gulv og på vegger i dusjhjørne. (Våtromsplater som er flislagt) Vegger ellers bestående av overflate behandlet tømmer.
Beisede overflater bestående av heltrepanel i himling/ synlig tømmer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrifter beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj samt fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av servant.
Mht at det er montert plater med fliser er det liten grunn til at uegnede materialer vil bli utsatt for vannsøl ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



LOFT > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke oppbrett fra gulv og opp på vegg, listverk i tre ned mot flisgulvet.
Dette er en risikokonstruksjon, må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøke om det er fuktsperre/silikon bak gulvlist og undersøke om det er fukt/råte.

LOFT > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk som etablert ned til underliggende støpt plate og slukforlenger ved bruk av pvc avløpsrør.
Denne løsningen er ikke godkjent jfr. bruk av ikke godkjent slukforhøyner, noe som tilsier utette sammenføyninger.
Godkjent slukforhøyner skal være produsert av samme produsent som sluket og skal kunne skrues på plass sammen med tetningsringer av gummi.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



LOFT > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med toppmontert vask.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.

LOFT > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
(Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler luftespalte under dørblad

Etablere luftespalte under dørblad.

LOFT > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

Generell

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderommet er bygd opp med fliser på gulv og på vegger i dusjhjørne. (Våtromsplater som er flislagt) Vegger ellers bestående av overflate behandlet tømmer.
Beisede overflater bestående av heltrepanel i himling/ synlig tømmer

ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Merk: Det har i følge eier vært lekkasje på baderommet, dette ble utbedret med nytt røropplegg i januar 2024.



ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv i dusjnisje.
Membran arbeider i 2024, utført av Proff Bygg Enk. Dokumentert utførelse.
Bak servantskap er det synlig at mebmran er ført opp på vegg.



Sluk i dusjnisje på hovedsoverommet.

ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Gulvmontert vannklosett.
Baderomsinnredning med heldekkende servantplate, 2 toppmonterte vasker med ett-greps blandebatteri.
Veggmontert speilskap.
Dusjnisje med blanke profiler og glassfronter





ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Baderommet har åpning ut mot soverommet, ingen dør for åpning/lukking, dette fungerer som lufting for baderommet.



Åpent mellom baderommet og soveromsdelen

ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

ETASJE > BAD 2

Generell

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

ETASJE > BAD 2

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Baderommet er bygd opp med fliser på gulv og på vegger i dusjhjørne. (Våtromsplater som er flislagt) Vegger ellers bestående av overflate behandlet tømmer.
Beisede overflater bestående av heltrepanel i himling/ synlig tømmer

Merk:
Vegger er i laftet tømmer

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner.
Det er uegnede materialer (laftet tømmer ved servanter og nær dusj som ansees som våtsone.
Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes laft i våtsone bak servant eller bak/inntil dusjkabinett.
Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav da det er montert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fravær av synlige skader av konstruksjonen foreløpig og at den tåler belastningen.
Det anbefales likevel å overvåke nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer. Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk.
Normalt vil det være mindre fuktpåkjenning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse. Sluk som etablert ned til underliggende støpt plate og slukforlenger ved bruk av pvc avløpsrør.
Denne løsningen er ikke godkjent jfr. bruk av ikke godkjent slukforhøyner, noe som tilsier utette sammenføyninger.
Godkjent slukforhøyner skal være produsert av samme produsent som sluket og skal kunne skrues på plass sammen med tetningsringer av gummi.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er uvisst hvorvidt membran/tettesjikt er ført opp på vegg bak gulvlister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstand 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med toppmontert vask.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.

ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
(Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler luftespalte under dørblad

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Etablere luftespalte under dørblad.

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

ETASJE > BAD 3

Generell

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2011) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderommet er bygd opp med fliser på gulv og på vegger i dusjhjørne. (Våtromsplater som er flislagt) Vegger ellers bestående av overflate behandlet tømmer.
Beisede overflater bestående av heltrepanel i himling/ synlig tømmer

ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er ikke oppbrett fra gulv og opp på vegg, listverk i tre ned mot flisgulvet.
Dette er en risikokonstruksjon, må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Undersøke om det er fuktsperre/silikon bak gulvlist og undersøke om det er fukt/råte.

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende fliser i dusjsone.

ETASJE > BAD 3

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er uvisst hvorvidt membran/tettesjikt er ført opp på vegg bak gulvlister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstand 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Bildet viser sluk i dusjnisje

ETASJE > BAD 3

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett , servant med ett-greps blandebatteri.
Dusjnisje med dusjgarnityr og dusjbatteri.

Tilstandsrapport



Bildet viser baderom med gulvmontert toalett og baderomsinnredning, dusjnisje

ETASJE > BAD 3

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
(Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler luftespalte under dørblad

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Etablere luftespalte under dørblad.

ETASJE > BAD 3

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

KJELLER /UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

KJELLER /UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger, overflatebehandlet.

KJELLER /UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

KJELLER /UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse.



KJELLER /UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert vannklosett med innebygd sisterne.
Baderomsinnredning med heldekkende plate 2 stk toppmonterte servanter, med ett-greps blandebatteri.
veggmontert spei.
Dusjnisje med blanke profiler og glassfronter.



KJELLER /UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
(Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler luftespalte under dørblad

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Etablere luftespalte under dørblad.

KJELLER /UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER /UNDERETASJE > BAD /BOBLEBAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med adkomst til badstue.
Støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - malte overflater i himlinger.
Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd sisterne samt servantskap/innredning med toppmontert porelensservant med ett-greps blandebatteri.
2 dusjer med lokalt fall til sluk - dusjbatterier og garnityr.
Rommet ses avventilert via bryterstyrt/fuktstyrt mekanisk vifte i vegg samt inneluft mellom dørblad og øvre karm.
-Kommentar: Baderommet følger teknisk forskrift av 2010 jfr. byggeår 2012
Direkte adkomst til badstue.

KJELLER /UNDERETASJE > BAD /BOBLEBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

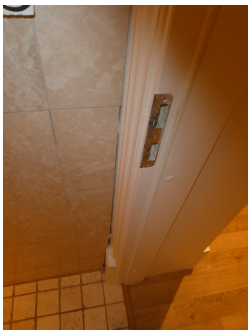
Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utett avslutning av fliser og fuge på vegg inn til baderommet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør undersøkes og rettes opp/etablere fuge/silikonfuge.



Bildet viser utett avslutning av fliser og fuger.

KJELLER /UNDERETASJE > BAD /BOBLEBAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrommet er bygd opp med støpt gulv med varme og helflisede overflater.
Tilnærmet flatt gulv, fall på ca 5 mm fra topp slukrist til gulvhøyde ved døråpning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Tilnærmet flatt gulv.
Rammelist for dør satt direkte ned på flisgulv i forbindelse med dusj området.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Tiltak:

Sikre at treverk ikke blir utsatt for direkte vann.
Dårlig fallforhold bør utbedres for å sikre/unngå vannansamlinger.

Tilstandsrapport



Bildet viser avlutning døromramming ned til gulv direkte ned på gulv

KJELLER /UNDERETASJE > BAD /BOBLEBAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk i forbindelse med boblebad kan ikke inspiseres.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Tilgang til sluk må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser sluk ute på baderomsgulvet.

KJELLER /UNDERETASJE > BAD /BOBLEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert vannklosett med innebygd sisterne.
Baderomsinnredning med heldekkende plate 2 stk toppmonterte servanter, med ett-greps blandebatteri.
2 veggmontert speil med lyslist og strømuttak.
Dusjnisje med profiler og glassfronter.

KJELLER /UNDERETASJE > BAD /BOBLEBAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
(Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Mangler spalte ved dør

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER /UNDERETASJE > BAD /BOBLEBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke fysisk mulig med hulltaking pga. veggkonstruksjonen i betong.
Den andre veggen i dusjnisjen er betongkonstruksjon mot badstue.
Ved overflatesøk er det ingen indikasjon på unormale fuktverdier.

KJELLER /UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2011) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

KJELLER /UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger.
Panel i himling.

KJELLER /UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Våtrommet er bygd opp med støpt gulv med varme og helflisede overflater

KJELLER /UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent / udokumentert utførelse.

KJELLER /UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med uttak for vaskemaskin

KJELLER /UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

KJELLER /UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktsøk i vegg inne på vaskerommet, ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Tilstandsrapport

KJELLER /UNDERETASJE > TEKNISK ROM

Generell

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2010) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.



Bildet viser teknisk rom i kjeller.

KJELLER /UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og himling.

KJELLER /UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtrommet er bygd opp med støpt gulv med gulvvarme og helflisede overflater

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Bildet viser manglende tetting etter gulv på teknisk rom

KJELLER /UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstand 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Bildet viser ikke tilstrekkelig etablert fuktsperre,

KJELLER /UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det bør etableres ventilasjon i teknisk rom

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Avtrekkssystemet bør utbedres

KJELLER /UNDERETASJE > TEKNISK ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dette er yttervegger og vegger i laftet tømmer.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN /SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i naturlig tilknytning og har en åpen løsning til stue og spisestue. Kjøkkeninnredningen er av god kvalitet, levert og tilpasset som skreddersøm, med behandlet skrog og dører/fronter. Vaskebeslaget består av ett-greps blandebatteri med høy tappetut. Komfyren/stekeovnene er plassert i høyskap, mens koketoppen er integrert i benkeplaten. Avtrekksventilasjonen ut igjennom yttervegg, kjøleskap og fryseskap. samt oppvaskmaskin med dørfront.

Kommentar: Det er ikke påvist noen avvik eller skader, heller ingen tegn til vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN /SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ut igjennom yttervegg.
-Merk: Er ikke funksjonstestet.



Bildet viser avtreksventilasjon over koketopp

KJELLER /UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue/oppholdsrom, med kjøkkeninnredning holdt med folierte skrog og heltre dører/fronter.
Heltre benkeplate.
Hvitevarer som innbygningsprodukter - oppvaskmaskin, kjøl/fys samt ovn med nedfelt koketopp.
Avtrekksventilator antas/beregnes ført ut i yttervegg
Rustfritt vaskebeslag, ett-greps blandebatter.



Bildet viser kjøkken i kjeller

KJELLER /UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.
Ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Baderomsinnredning med toppmontert vask og ett - greps blandebatteri, speil over vask.
Gulvmontert toalett.
Fliser på gul med varme.
Tømmervegger



KJELLER /UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med støpt gulv og fliser.
Vegger med granpanel samt benker og tremmegulv,
også i tilnærmet kvistfritt materiale.
Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er avvik:

Mangler ventilering av rommet, kun luftespalte under dør.
Mangler tildekking av reisverk under badstueovn.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Ventil i vegg må etableres.
Utett vegg mot baderommet må tettes.



Bildet viser uferdig avslutning badstuevegg mot baderommet.



Bilde i forbindelse med avslutning dør inn til badstue, åpent, vannsøl vil renne ned i konstruksjonen

Tilstandsrapport

KJELLER /UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelersentral i gang/entre i underetasje/kjeller og i teknisk rom kjeller.
Besiktiget i rørskap.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner.
Fortettinger og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som f.eks. fortettinger og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.
Her har alder mye å si.
Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk på soverom, oppholdsrom, mekanisk på kjøkken og elektrisk styrt ventilasjon på baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres luftespalte under dører på baderommene.

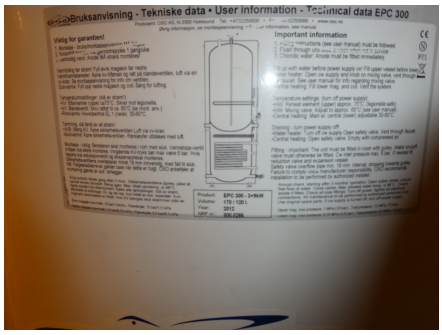
TG 1 Varmesentral

Hytta oppvarmes med vannbåren varme levert fra varmepumpe /varmtvann eget teknisk rom.

TG 1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på boden til 300 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder fra 1012 etablert på teknisk rom

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på stue, kjøkken, baderommene og inngang/entre.
Varmen leveres fra varmepumpe i eget teknisk rom.
Merk: takstmann har ikke kompetanse til å vurdere tilstanden på anlegget, det anbefales inspeksjon av fagpersonell.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår.
inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter.
El-billader i garasjebygg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja i følge eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede er ikke autorisert el-takstmann, kun besiktiget visuelt.
Det anbefales gjennomgang med autorisert el-fagperson.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset er uført, men det antas å være utført masseutskiftninger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftninger under og i forbindelse med bygget.
Videre legges det til grunn at drensgrøfter med drensrør er ført vekk fra grunnen under bygget og event. tilknyttet overvannsledning el.l.
Det beregnes benyttet platonplast som utv. fuktsikring på grunnmuren.
Hvis dreneringen er utført i samsvar med preakseptert løsning og at det i tillegg er fylt inntil muren med drenerende masser , vil valgt metode med valgte materialer ha en forholdsvis lang levetid.
Fuktsikring anses utført ihht. minstekravet - kan ikke besiktiges.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Plasstøpt betongringmur med støpte, isolerte og armerte betongplater som fundamenter under bygget.
-Kommentar:
Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.
Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen.
Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fundamenter på veranda har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rette opp skjevheter av verandafundamenter.



Bilde viser eksempel på fundamentering av veranda.



Bildet viser forsterkede fundamenter utført av lokal snekker i 2025, ifølge eier.

TG 1 Forstøtningsmurer

Oppmurt støttemur i naturstein.



Bildet viser forstøtningsmur på øverside av hytta.

TG IU Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med efinerte grenselinjer ihht kart.
Tomten ligger i hellende terreng og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, hvor bygget da skal følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

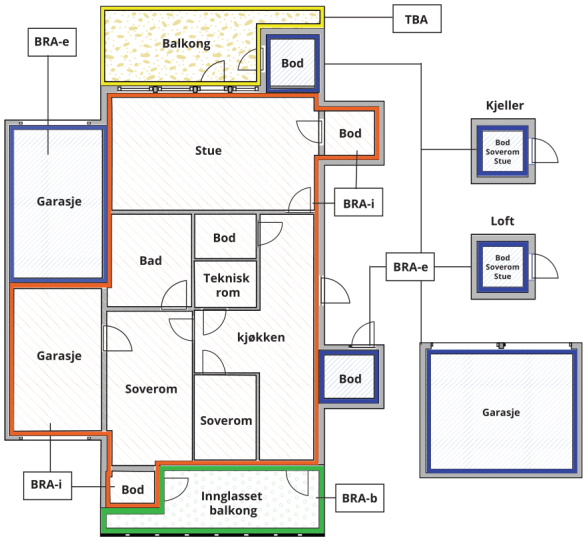
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	32			32		76	108
Etasje	146			146	62		146
Kjeller /underetasje						133	133
SUM	**178**				**62**	**209**	**387**
SUM BRA	**178**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, bad, bad 2, gang/trapp, mesanin/bro		
Etasje	Bad hovedsoverom, bad 2, bad 3, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken /spisestue, stue, stue m/trapp, vindfang /gang, garderobe		
Kjeller /underetasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjellerstue, gang, inngang, bad /boblebad, badstue, bod, vaskerom, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik i forhold til godkjente tegninger:

Loft: Det er etablert et baderom som ikke er på tegning.
Hovedetasje: Toalettrom er flyttet til venstre ved inngangspartiet, på tegning på høyre side.
Kjeller/underetasje: Rom i kjeller som står oppført som boder, er innredet som: Kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom, tv-stue og vaskerom.
Kjeller er ikke godkjent for varig opphold, pga. etasjehøyde på 189,5 cm og vindu som ikke har tilstrekkelig åpning som rømningsvei.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		33		33			33
Kjeller						29	29
SUM		**33**				**29**	**62**
SUM BRA	**33**						

Romfordeling

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

Kommentar

Åpning garasje.
Bredde 541 cm og lysåpning 199 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Oppholdsrom i kjelleretasje er ikke godkjent.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.12.2025	Ole Øyvind Grønolen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3326 HEMSEDAL	76	81		0	1061.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjåstadleine 38

Hjemmelshaver
Wormdahl Ragnar Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sjåstadleine 38 , beliggende i Hemsedal kommune.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.
Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1062 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som en etablert tomt med opparbeidede arealer i forbindelse med påstående bebyggelse.
Tomten ligger grensende til bebygde tomter samt privat vei.
Forøvrig ligger den naturlig i terrenget, vestvendt, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er opplyst om av eier/rekvirent og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BI1536

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sjåstadleine 38, 3560 HEMSEDAL

10 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjåstadleine 38	Sjåstadleine 38	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygget den i perioden 2011-2012

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.

Der er en fritidseiendom som vi vi har brukt selv.

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

Fremtind Forsikring AS-70, 43719523

Informasjon om selger

Selger

Wormdahl, Ragnar Andreas

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

Beskriv feilen og omfanget

Det har vørt utett avløpsrør fra baderom i 1. etasje. Dette ble utbedret i 2024.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt nye avløpsrør fra badene i første etasje.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proff Bygg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kloakkpumpen ble byttet i januar 2023

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Koblet til ny kloakkpumpe

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Team Hemsedal

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Pumpekum, men tilknyttet offentlig avløp

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt nye avløpsrør tilknyttet baderommene i 1. etasje

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proff Bygg

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2012

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Underetasje er godkjent med baderom, badstue, boder og teknisk rom. Andre rom er bygget om til oppholdsrom uten godkjenning. Det er nå gitt godkjenning til bruksendring av underetasjen til oppholdsrom med takhøyde 208 cm. Ombygging vil kunne gjennomføres etter avtale.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Latlaft

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Naboen ønsker å bygge garasje utenfor innkjørselen på eiendommen. Deler av innkjørselen ligger på naboens tomt. Naboen motsetter seg at vi bruker den delen av innkjørselen som er på naboens tomt. Vi er i diskusjoner om å få bruke en tilstrekkelig del av innkjørselen, og dersom partene ikke blir enige så blir saken ført for jordskifteretten fordi vi mener vi har opparbeidet rett til å bruke innkjørselen.

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

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Naboen ønsker å bygge garasje utenfor innkjørselen på eiendommen. Deler av innkjørselen ligger på naboens tomt. Naboen motsetter seg at vi bruker den delen av innkjørselen som er på naboens tomt. Vi er i diskusjoner om å få bruke en tilstrekkelig del av innkjørselen, og dersom partene ikke blir enige så blir saken ført for jordskifteretten fordi vi mener vi har opparbeidet rett til å bruke innkjørselen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

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 50331133

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ragnar Andreas Wormdahl	**2026-07-10**

Identification

Ragnar Andreas Wormdahl

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

enova

Energiattest



Adresse	
Sjåstadleine 38, 3560 HEMSEDAL	
Dato for energimerking **21.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323045**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300154215**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **81**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2012**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **344,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **311,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
106,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
123,67 kWh/m²	**38 461 kWh**



Sjåstadleine 38, 3560 HEMSEDAL

Detaljering

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

Sjåstadleine 38, 3560 HEMSEDAL

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hemsedal kommune: Grunneiendom 3326-76/81

Norkart
Utskriftsdato: 30.06.2025 10:17

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1061.7
Etablert dato	18.12.2008	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	76/81
Seksjonering Seksjonering	05.02.2020 05.02.2020	03/2020	Tinglyst 27.02.2020	75/55 (-1171,9), 75/55/0/1 (686,3), 75/55/0/2 (485,7) 72/5, 75/28, 75/79, 76/81
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	76/81
Fullføring av midlertidig forretning DL Oppmålingsforr.	04.12.2018 05.12.2018	5/2008		75/1 (-33704,7), 75/28 (33704,7) 69/8, 72/5, 72/101, 72/136, 73/1, 73/2, 73/30, 74/1, 74/7, 75/7, 75/8, 75/25, 75/26, 75/29, 75/31, 75/32, 75/33, 75/34, 75/35, 75/36, 75/37, 75/38, 75/39, 75/40, 75/41, 75/42, 75/43, 75/44, 75/45, 75/46, 75/47, 75/48, 75/49, 75/50, 75/51, 75/52, 75/53, 75/54, 75/55, 75/56, 75/57, 75/58, 75/59, 75/60, 75/61, 75/68, 75/69, 75/70, 75/71, 75/72, 75/77, 75/78, 75/79, 76/1, 76/81, 79/1, 79/2, 83/5, 88/8, 89/3, 90/1, 90/2, 90/7, 90/8
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	04.11.2011 18.01.2012	58/08		76/2 (-1098), 76/73 (1098) 72/5, 76/74, 76/74/0/1, 76/81
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	04.11.2011 18.01.2012	57/08 1535		76/2 (-1061,7), 76/81 (1061,7) 72/5, 75/28, 75/55, 76/73
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	04.11.2011 18.01.2012	56/08 1534		75/28 (-1171,8), 75/55 (1171,8) 72/5, 76/81
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.12.2008 18.12.2008	57/08		76/2 (-75,9), 76/81 (1083,5) 72/5, 75/28, 75/55
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.12.2008 18.12.2008	58/08		76/2 (-1157,6), 76/73 (1157,5) 72/5, 76/74, 76/81

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6747625.04	472509.86		Ja	1061.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WORMDAHL RAGNAR ANDREAS F220970*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SLEMDALSVEIEN 41 0373 0373 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sjåstadleine 38

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3560 HEMSEDAL	Kirkesogn	04080302 Hemsedal
Grunnkrets	102 Tuv	Tettsted	
Valgkrets	1 Hemsedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300154215		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	22.06.2015
2	300154216		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	22.06.2015

1: Bygning 300154215: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 22.06.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	187
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	187
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	207
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.06.2010	10.08.2010
Igangsettingstillatelse	09.08.2010	10.08.2010
Midlertidig brukstillatelse	04.09.2012	06.11.2012
Ferdigattest	22.06.2015	23.07.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sjåstadleine 38	H0101	76/81	187	7	4	5	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	37	37	0	0	0
H01	0	0	150	150	0	0	0

2: Bygning 300154216: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 22.06.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.06.2010	10.08.2010
Igangsettingstillatelse	09.08.2010	10.08.2010
Midlertidig brukstillatelse	04.09.2012	06.11.2012
Ferdigattest	22.06.2015	18.08.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	76/81	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0

Hemsedal kommune

R.A. Eiendom AS
P.b. 6855 St. Olavs plass
0130 OSLO

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	12/02292-9	22.06.2015	Hovudutval Plan og Ressurs

76/81 FERDIGATTEST

Tiltakshavar: R.A. Eiendom AS **Adresse:** P.b. 6855 St. Olavs plass 0130 OSLO

Tiltak / art: 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Nytt bygg – Fritidsformål over 50 m²

Vedtaksnr:	164/10	**Løyve dato:**	15.06.2010	**Bygningsnr:**	300154215

VEDTAK OM FERDIGATTEST:

Ferdigattest er gjeve etter søknad og med grunnlag i kontrollerklæring frå dei føretak som er gitt ansvarsrett ved tiltaket, i samsvar med plan- og bygningslova § 99 og Forskrift om sakshandsaming og kontroll i byggjesaker (SAK) § 34.

Dato	Ansvarleg kontrollerande
07.05.2012	Løken Graveservice AS
02.07.2012	Takstmann og tømmermester Per-Arnth Aaberg
07.05.2012	Rørservice Nesbyen AS

Kommunen pliktar å føra eksisterande og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen – jf. Matrikkellova § 25-1.

Med helsing

Stein Breie
Byggesakshandsamar

Utskriftsdato: 30.06.2025

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal
Telefon: 31408800

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjåstadleine 38, 3560 HEMSEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	6 381,55 kr
Eiendomsskatt	10 996,00 kr
Feiing	1 590,00 kr
Renovasjon	3 249,00 kr
Vann	7 034,49 kr
Sum	**29 251,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon hytte/støl	25%	1 Stk	3249.00	1/1	0 %	3 249,00 kr
Branntilsyn fritid	0%	1 Stk.	1653.00	1/4	0 %	413,25 kr
Feiing pipe, fritid	0%	1 Stk.	582.00	1/4	0 %	145,50 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	3665500 prom	3.50	1/1	0 %	12 829,00 kr
Fastledd vatn fritid	15%	1 Stk	3915.75	1/1	0 %	3 915,75 kr
Fastledd avløp fritid	15%	1 Stk	3731.75	1/1	0 %	3 731,75 kr
Forskudd vatn	15%	80 m^3	33.35	1/1	0 %	2 668,00 kr
Forskudd kloakk	15%	80 m^3	35.65	1/1	0 %	2 852,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vassmålarleige	15%	1 Stk	184.00	1/1	0 %	184,00 kr
					Sum	**29 988,25 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.06.2025

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal
Telefon: 31408800

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjåstadleine 38, 3560 HEMSEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	6 665 000,00 kr
Skatt	12 829,00 kr
Bunnfradrag	1 000 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	13.10.2018
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	3.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.06.2025

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal
Telefon: 31408800

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjåstadleine 38, 3560 HEMSEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
17082170	1622	31.12.2024	Årsavlesning - målt	236

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.06.2025

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal
Telefon: 31408800

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	344716362	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300154215	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Sjåstadleine 38, 3560 HEMSEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Åpen peis		
Stue	Peisinnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
11.01.2024	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Vest. Type: -. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Ser ut som røykutslag på røykkanal over ildsted ved lufteluke. Hytteeier må sjekke ut dette. Ingen tilgang på branntilsyn.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Torvtak har ikke et absolutt krav om trinn/takstige, men vi gjør oppmerksom på at feiing kun kan utføres når det er tilfredsstillende sikkert å gå på taket. Du kan dermed risikere å måtte betale for oppmøte av feier, også utan at han går opp på taket. Feieren skal risikovurdere alle tak han går opp på.

Informasjon for bruksenhetId 344716362

BruksenhetId	344716364	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300154216	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

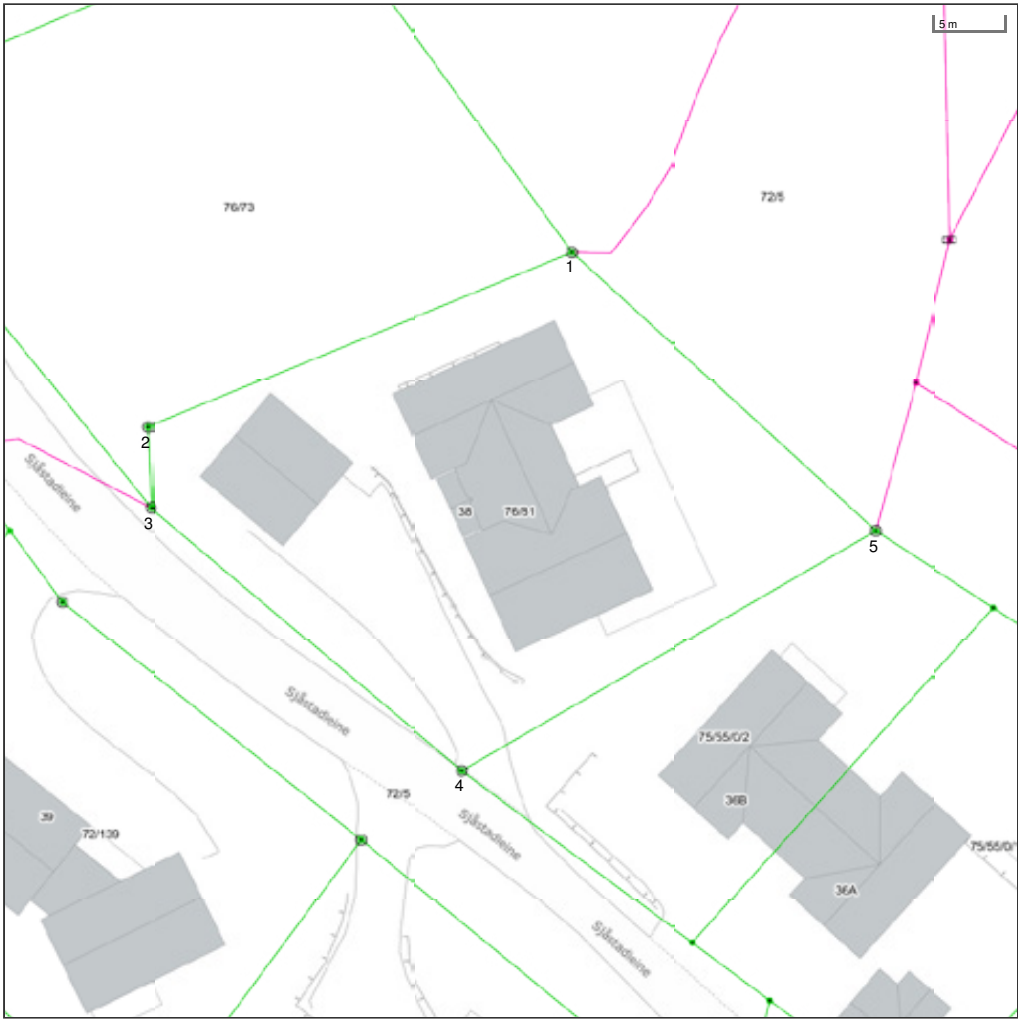
Informasjon for bruksenhetId 344716364

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3326 - 76/81//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

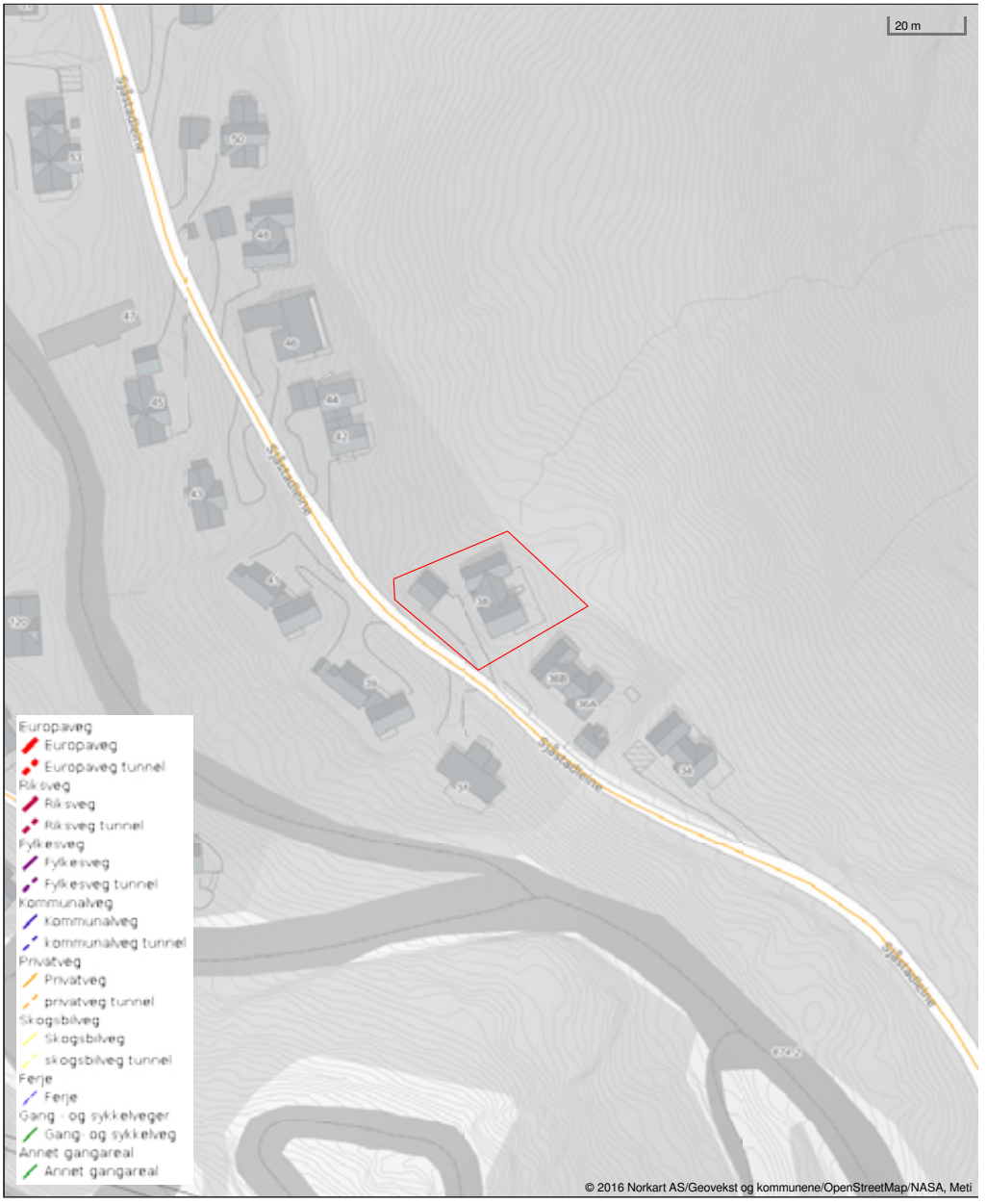
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 061,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6747625,04	**Øst**	472509,86	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6747639,63	472515,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,55	
2	6747627,3	472485,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,94	
3	6747621,52	472485,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,78	
4	6747602,53	472507,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,18	
5	6747619,49	472537,31	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,30	

Utskriftsdato: 30.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3326 - 76/81//



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

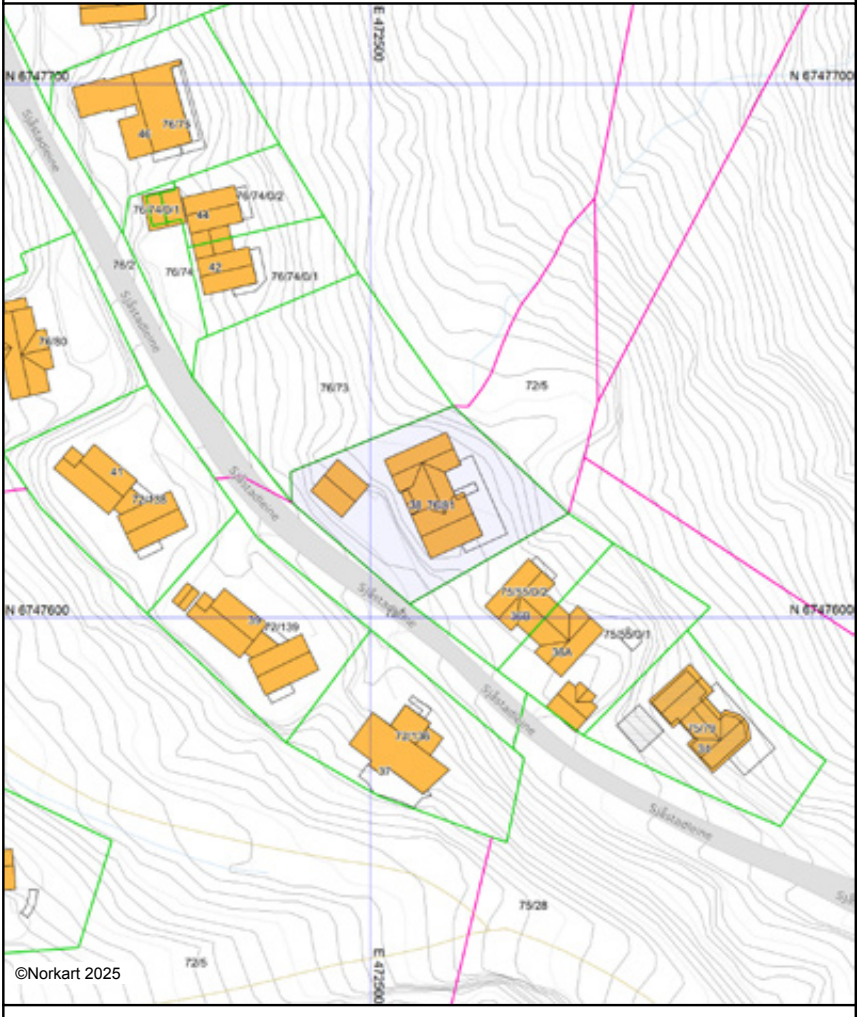
Grunnkart

Eiendom: 76/81
Adresse: Sjåstadleine 38
Dato: 30.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



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

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

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

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

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Hemsedal kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Skarsnuten

Reguleringsbestemmelser – Detaljregulering - PlanID 2012014

1. Reguleringsformål (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse–frittliggende
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Fritids- og turistformål
- Kombinerte bebyggelses og anleggsformål – fritidsbebyggelse og utleiehytter
- Skianlegg
- Kontor/Tjenesteyting
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Parkeringsplasser
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/traseer.
- Bru /undergang og skitrase

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Naturområde - grønnstruktur

2. Oppheving av vedtatte planer

Denne reguleringsplanen opphever følgende reguleringsplaner:

PlanID	Plannavn	I kraft
2007001	Storelia II	01.02.2007
2001021	Storelia/Sjåstadfeltet	11.10.2001
1999008	Storelia	17.06.1999

Denne reguleringsplaner opphever deler av følgende plan:

PlanID	Plannavn	I kraft
2000019	Storelia/Veslestølen	12.10.2000

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 3, 4, 6)

3.1 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

3.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles jf. Kulturminneloven § 8.2.

3.3 Infrastruktur

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Kabler for all type strømføring skal legges i bakken.

3.4 Anleggsdrift

Anleggsdrift kan utføres i følgende tidsrom:
Mandag – fredag kl. 07.00-21.00
Lørdag kl. 07.00-15.00
Sterk støyende arbeid som boring, skyting og pigging av fjell skal ikke forkomme etter kl.18.00

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 7, 8 og10)

4.1.2 Krav til situasjonsplan

Byggesøknaden skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:200 for hver enkelt tomt. Planen skal vise bygningsplasseringer og planlagt terrengbehandling, tilkomst, parkering, VA-grøfter, støttemurer og material- og fargebruk og plan for hvordan overvann skal håndteres. I tillegg skal det legges ved profil som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder og det skal vises hvordan overvann skal håndteres.

4.1.3 Terrengbehandling/tilpassing

Det er ikke tillatt å legge bygg eller lage skjæringer inntil foten av brattkanter med helning over 30 grader. Vegetasjon med skjermingsfunksjon skal tas vare på slik at funksjonen opprettholdes. Fyllinger/skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles og tilsåes/beplantes med stedbunden jord og vegetasjon. Ved plassering av bygger maksimal fylling 2m og maksimal skjæring 2,5 m målt frå eksisterande terreng. Fylling/skjæring skal utførast i steinmur eller dekkes til med stadbunden vekstjord og vegetasjon. Skjæring over 2 m skal trappes og sikres.

4.1.4 Utforming

Bygg skal tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på gode arkitektoniske løsninger. Hoveddel av fasader/kledning på bygg skal være trepanel. Det er tillat med innslag av betong og naturstein. Det skal benyttes mørke, avdempede farger. Tak skal tekkes med mørkt, ikke-reflekterende materiale eller torv. Hovedmøneretning skal følge terrengkotenes lengderetning, med unntak av i område FR2 innenfor gnr/bnr 73/32 (område Alpelia), hvor møneretning også kan ligge på tvers av terrengkotenes lengderetning. Det er ikke tillat med oppstugu eller takoppløft. Parabolantenner skal ikke føres opp over mønehøyde. Det er ikke tillatt med gjerde. Høgde på synleg grunnmur/fundament skal ikke overstige 1m, unntatt ved underetasje. Grunnmur skal forblendes. Bygningsvolum under bakken utenfor veggliv over bakken er ikke tillat med unntak av i område H1 og FR13. Etterbehandling langs nye atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ ledningstraséen.

4.1.5 Garasje/uthus

For tomter med inntil 2 enheter kan det i tillegg til hovedenhet bygges 1 garasje og 1 uthus per enhet. Uthus skal ikke inneholde rom for varig opphold. Anneks er ikke tillatt. Garasje kan maks. være 40m2BYA og uthus maks. 20m2BYA. Garasje/uthus skal tilpasses hovedbygget i form, takform, materialbruk og farge, og plasseres i naturlig tilhørighet til dette. For tomter med flere enn 2 enheter skal parkering og uthus samles i felles bygg. Maksimal mønehøyde er 4,5m og maksimal gesimshøyde er 3,2m målt fra planert underliggende terreng.

4.1.6 Parkering

Parkering inngår i grad av utnytting med 18m2 per plass. Parkeringsbehov og parkeringsløsning skal vises i søknad om tiltak. Følgende parkeringsnøkkel skal brukes:

- 1 parkeringsplass for enheter med inntil 50 m^2 BRA, 1, 5 plass inntil 80 m^2 BRA, 2 parkeringsplasser over 80 m^2 BRA og 3 parkeringsplasser over 220 m^2 BRA.
- 0,7 parkeringsplass pr rom for hotell.
- 1 parkeringsplass pr. 50 m^2 BRA forretningsareal.
- 1 parkeringsplass pr. 200 m^2 BRA tilleggsdel i bygg (lager og liknende inkl. tekniske rom)
- 10% av parkeringsplassene til tomter med flere enn 2 enheter skal være handicap-plasser

4.1.7 Grad av utnytting, takform og antall enheter per tomt

Område	I kart	Grad av utnytting	Maks. møne-/gesims[1]	Tak-Form [2]	Einingar
Fritids- og turistformål	**H1**	BYA=45%.	16m/14m	Fri	-
Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål – blokk	**NF1**	BYA=35%	9,5m/7,5m	Saltak	6 per bygg
Fritidsbebyggelse og fritids -og turistformål – blokk	**NF2**	BYA=37% 60% fritid og 40% næring. Beregnes av BRA utan parkering.	9,5m/7,5m	Saltak	10 per bygg
Fritidsbebyggelse	**FR1**	200m^{2}BYA. Hovedbygg skal maks. være 160m2BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	**FR2**	BYA=37%	9,5m/7,5m	Saltak	8 per bygg
Fritidsbebyggelse	**FR3**	190 m^{2}BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m2BYA.	7m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	**FR4**	BYA=43%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	9m/8m, 9m gesims ved flatt tak	Fri	4 per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	**FR5**	BYA=43%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	10m/9m	Fri	8 per bygg
Fritidsbebyggelse – tomannsbolig	**FR6**	BYA=25%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	9m/6,5m, 9m gesims ved flatt tak	Fri	1 tomanns-bolig(fritid) per tomt
Fritidsbebyggelse	**FR7**	190m^{2}BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m2BYA.	8m/6,5m	Fri	Maks 2 per tomt
Fritidsbebyggelse	**FR8**	190 m^{2}BYA. Hovedbygg skal maks. være 150m2BYA.	8m/6,5m	Saltak	Maks 2 per tomt
Fritidsbebyggelse	**FR9** **FR10**	250m2BYA. Hovedbygg skal maks. være 210m2BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt
Fritidsbebyggelse	**FR11**	220m2BYA. Hovedbygg skal maks. være 180m2BYA.	8m/6,5m	Saltak	1 per tomt

Fritidsbebyggelse – blokk	**FR12**	BYA=45%	7,5m/6,5m	Saltak	8 per bygg, 1 bygg per tomt
Fritidsbebyggelse – blokk	**FR13**	BYA =37%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	10m/9m	Fri	14
Fritids- og turistformål	**FRN1**	BYA=37%	9,5m/6,5m	Saltak	8 per bygg
Fritids- og turistformål – blokk	**FRN2**	BYA=35%. Dersom flatt tak skal parkering ligge på tak.	8,5m/7m	Fri	8 per bygg
Fritids- og turistformål	**FRN4** **FRN6**	220m^{2}BYA. Hovedbygg skal maks. være 180m2BYA.	8m/6,5m	Saltak	**FRN 4**: 1 per tomt **FRN6**: maks 2 per tomt
Kontor/ Tenesteyting	**KT**	150m^{2}BYA	9m/7m	Saltak	-
Kontor/ Tenesteyting	**KT2**	BYA=45%	7,5m/5,5m	Saltak	-

[1]Mønehøyde måles fra planert underliggende terreng rundt bygningen ihht. TEK17.

[2] Takvinkel på saltak skal være mellom 18-31 grader.

Tomter kan ikke deles opp ytterligere, med unntak av felt FR6.

4.1.8 Skianlegg

Skiløyper og tilhørende skjæringer og fyllinger skal tilsåes før brukstillatelse gis. Fallgraden skal være 5-10%.

4.1.9 Lekeplasser

Lekeplasser kan opparbeides med apparater o.l. Dersom lekeplass ligger langs vei skal den gjerdes inn slik at trafikksikkerhet ivaretas.

4.2 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål: fritidsbebyggelse og utleiehytter (felt NF1 og NF3)

4.2.1 Fordeling næring og fritid

I område NF1 og NF2 med delt formål mellom «fritids- og turistformål» (næringsformål) og fritidsbebyggelse skal fordeling være som følgjer i sameige oppretta for gnr/bnr 72/101 og gnr/bnr 72/103:

Område	Næringseiningar (fritids- og turistformål) - seksjonsnr.	Fritidseiningar - seksjonsnr.
NF1	1, 2, 5, 6	3,4
NF2	1, 2, 3, 21, 22, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104 Alle enheter i bygningsnr. 19883787 og 19883779	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 27, 28, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 45, 49, 50, 55, 56, 51, 61, 62, 67, 68

4.2.2 Fritids- og turistformål og hotell/overnatting – presisering av bruk

Einingane innafor planområdet som er regulert til næring med arealformålet «bebyggelse og anlegg», og med underformål «fritids- og turistformål» og «hotell/overnatting» er underlagt utleigeplikt. Einingane må vere forsøkt leigd ut i minst ni månader i året.

Einingane må vere tilgjengelege for utleige god tid i forkant, og seinast seks månader før starten av påfølgjande halvår. Næringseiningane må innan 16. mai kvart år vere tilgjengeleg for utleige i perioden 16. november til 14. mai det påfølgjande året, og det same innan 15. november for perioden 15. mai til 14. november.

Av den maksimale perioden for eigenbruk på 3 månader, kan maksimalt 42 dagar eigenbruk skje i vintersesongen (f.o.m. 16. november t.o.m. 14. mai) og maksimalt 42 dagar i sommarsesongen (f.o.m. 15. mai t-o-m- 15. november).

Utlegeverksemda skal skje som næringsverksemd gjennom felles drift. Utleigeverksemda kan ikkje organiserast ved individuelt utleige, for eksempel gjennom nettsider som inneber at eigaren sjølv legg ut annonser, står oppført som kontaktperson og administrer utleiga.

Eininga skal leggjast ut for leige i det aktuelle marked et i relevant media.

4.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

Byggegrense på tomter i FR7, FR8 og FR13 gjelder avstand til taubane. I byggesak kan det, ved faglig dokumentasjon, tillates å bygge innenfor grensa.

4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Alle veier innenfor planområdet er private.

4.4.1 Kjøreveg (PV1), Sjåstadleine

PV1 skal anlegges med snumuligheter dimensjonert for buss. Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:2 inngår i veiformålet (jmf. normalprofil på reguleringskartet). Sideterreng skal tilsåes/beplantes med stedegen jord og vegetasjon, skjæringer skal utføres som tørrsteinsmurer og skal sikres mot utglidning/ras før brukstillatelse gis eller som del av nytt søknadspliktig tiltak på veien.

4.4.2 Kjøreveg (PV2), øvrige tilkomstveier

Skjæringer og fyllinger brattere enn 1:2 inngår i veiformålet (jmf. normalprofil på reguleringskartet). Sideterreng skal tilsåes/beplantes med stedegen jord og vegetasjon, skjæringer skal utføres som tørrsteinsmurer og skal sikres mot utglidning/ras før brukstillatelse gis eller som del av nytt søknadspliktig tiltak på veien.

4.4.3 Tekniske bygg/konstruksjoner

Nødvendig inngrep ved plassering av trafo skal tilsåes/beplantes med stedegen vekstjord og vegetasjon. Maks. mønehøyde er 2,5m.

4.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Det er tillatt med skjøtsel av vegetasjon i området. Det er tillatt å etablere tilkomstløyper. Ved hogst skal skredfarevurdering følge byggesaken.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Hensynssone for skred

Hensynssone for skred viser sannsynlighet 1/5000. Soner for 1/1000 og 1/100 ligger i NGI Teknisk notat for Skarsnuten reguleringsområde, datert 2017-09-25 (dokumentnr. 20160332) og i NGI rapport for Skarsnuten datert 2016-09-01 (dokumentnr. 20160332-01-R). Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon ut over vanlig skjøtsel. Plan for nødvendige sikringstiltak og gjennomføring skal følge byggesak og være utført før brukstillatelse gis.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Utbyggingsrekkefølge

6.2.1 Tilkomst og parkering skal være ferdig opparbeidet og etablert før det kan gis brukstillatelse til bygg.

6.2.2 Løsning for vann og avløp skal være godkjent før det blir igangsettingsløyve for bygg.

6.2.3 Parkeringsareal under bakken i H1 skal være ferdigstilt før det blir gitt bruksløyve for hotellutviding.

6.2.4 Før det blir gitt igangsettingsløyve for tiltak på FR5 skal bruksløyve til utviding av hotell (H1) være gitt.

6.2.5 Parkeringsareal og tilkomst skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingsløyve til bygg på tomt som kan fradeles 73/27 i FR8.

6.2.7 Trafikk og infrastruktur

a. Igangsettingsløyve for bygg i område H1, FR4, FR5, FR 6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 skal ikkje gis før rundkøyring og gangveger regulert i områdeplan for Holdebakken (2010003) og Hemsedal Fjellandsby 2 (planID 2016004) er opparbeida eller sikra opparbeida.

b. Nytt 10 m høgresvingsfelt ut mot rv. 52 frå Skiheisbrua (Holde bru) og nytt høgresvingsfelt og 60m avkøyringsfelt på rv. 52 (rv. 52 avkjøring Hemsedal Skisenter, nytt kryss v/Holde brua, plan ID 2009003) skal vere opparbeida eller sikra opparbeida innan bruksløyve på bygg kan gis til H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6.

c. Bru, tilkomst og opparbeiding av områda FR8 og P1 , (som regulert i planen Totteskogen og ny nedfart til Trøim (2009004) og Trøim, Hemsedal sentrum (1973001)) må vere på plass innan 85% av kapasiteten på Skiheisbrua er nådd. Det skal dokumenterast i byggjesak for områda H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 at trafikkmengda omsøkte utbygging medfører ikkje gjer at kapasiteten overstig 85% (jf. grunnlagstala i trafikknotat av 21. november 2017) med mindre ny bru er ferdig opparbeida. Dokumentasjon må ha grunnlag i relevant trafikktelling og frå kompetent fagmiljø.

d. Nytt rekkjefølgjekrav om felles parkering, og gangbru i Trøym sentrum (plan for Totteskogen og ny nedfart til Trøim (2009004) og Trøim, Hemsedal sentrum (1973001), må vere sikra opparbeida før bruksløyve på bygg H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6.

e. Før bruksløyve på bygg blir gitt til område H1, FR4, FR5, FR6, FR7, FR13, FRN2, FRN8 og FRN6 skal følgjande tiltak vere sikra opparbeida:
   - Utviding av Holdebakken HB[1]
   - Nytt vannverk Krikken inkl. reservevannforsyning[2]
   - Ledning mellom Rådyrlia og Holdebakken HB[3]

Jordlov

Jf. vedtak av planen, sak 26/18, skal jordlova gjelde for
- Tomt 3 FRN4 i vest vert næring med jordlov
- Tomt 6 FR1 vert næring med jordlov
- Tomt 15 FRN6 vert næring med jordlov
- Tomt 10 FRN4 vert næring med jordlov

Vedlegg

Skredrapport
NGI rapport for Skarsnuten datert 2016-09-01 (dokumentnr. 20160332-01-R).
NGI Teknisk notat for Skarsnuten reguleringsområde, datert 2017-09-25 (dokumentnr. 20160332)

Trafikknotat, Asplan Viak, datert 21.11.2017

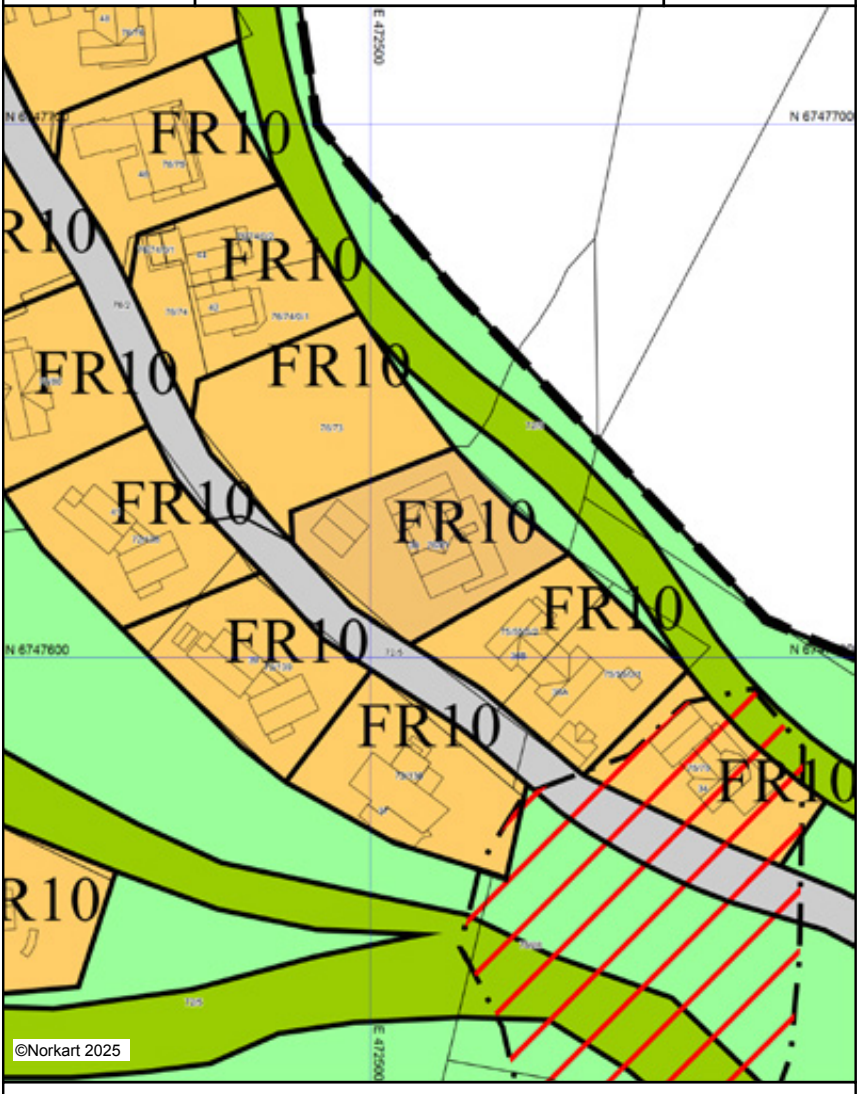
Hemsedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 76/81
Adresse: Sjåstadleine 38
Utskriftsdato: 30.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

VEDTEKTER FOR SJAASTADFELTET VEILAG

Vedtatt på 1. ordinære årsmøte den 2008-03-19, med endringer på ekstraordinært årsmøte 2009-09-22, og årsmøte 2010-03-31 og 2018-03-28.

§ 1 Formål

Veilaget skal stå for den daglige driften av de veiene som er omfattet av veilaget, jf § 2. Veilaget skal sørge for at veiene er i forsvarlig og brukelig stand. Veilaget skal blant annet sørge for vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av veiene.

Veilaget skal også kreve in kontingent og eventuelle avgifter til dekning av veilagets utgifter.

§ 2 Veier omfattet av veilaget

Veilaget omfatter følgende veistrekning.

> Hele veistrekningen fra det nedre krysset ved Holdeskarvegen – gjennom Sjaastadfeltet samt avstikkere (blindveien) til veikryss før servicebygg for Hemsedal Alarm- og Vaktmesterservice as og videre til hyttene som ligger i enden av blindveien (hytte 18).

Når uttrykket "Veien" brukes i disse vedtektene, menes veistrekningen som er nevnt i første ledd.

§ 3 Medlemskap

Alle som eier, leier eller fester tomt, bolig eller fritidsbolig med adkomst via Veien, er medlemmer av veilaget. Hver boenhet/husstand anses som medlem.

Styret skal til enhver tid føre liste over hvem som er medlemmer i veilaget. Den skal så langt som det er mulig holdes å jour til en hver tid.

Som registrerte medlemmer per d.d. er alle medlemmer av Sjaastadfeltet Vel som har betalt medlemskontingent, se vedlagt medlemsliste.

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sokner til Veien, har denne rett og plikt til å bli med i veilaget.

Som nye medlemmer kan etter søknad tas opp andre eiendommer i området og andre som veilaget er interessert i å ha som medlemmer. Søknad sendes veilagets styre. Nytt medlem etter dette ledd må godkjennes av veilagets årsmøte.

Hvert medlem har en stemme, likevel slik at hvert leilighetsbygg kun har 3 stemmer pr. leilighetsbygg. Styret i leilighetsbygget bestemmer hvem som utøver stemmeretten på borettslagets eller eierseksjonssameiets vegne.

§ 4 Regnskaps- og arbeidsår

Regnskaps- og arbeidsåret i veilaget følger kalenderåret.

§ 5 Ordinært årsmøte

Årsmøtet er veilagets overordnede organ.

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Bare medlemmer har møte- og stemmerett på årsmøtet. Medlemmene kan være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Hver tomt eller hytteeiendom (gnr./bnr.) har en stemme. Eiere av borettslagsandeler, eierseksjoner eller liknende har 3 stemmer pr. gnr/bnr. Det er styret i sameiet som utpeker de som skal kunne stemme. De øvrige eiere av borettslagsandeler, eierseksjoner har ikke stemmerett, men møte- og talerett på årsmøte.

Årsmøtets beslutninger treffes med alminnelig flertall blant de fremmøtte medlemmer med mindre ikke annet er bestemt.

Årsmøtet skal treffe beslutning i følgende saker:

- Velge ordstyrer
- Velge protokollfører
- Godkjenne innkallingen, fullmakter og saksliste
- Velge to medlemmer som skal skrive under protokollen
- Behandle årsmeldingen fra styret
- Behandle revidert regnskap og budsjettforslag
- Behandle arbeidsplan
- Fastsette kontingentens størrelse samt eventuelle andre avgifter
- Behandle innkomne saker
- Velge styreleder
- Velge 2 styremedlemmer og 1 vararepresentant
- Velge en revisor
- Velge valgkomite
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av to medlemmer valgt på møtet

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for mer enn 1/3 av medlemmene, krever det.

Unntatt kravet til hvilke saker som skal behandles, gjelder reglene om ordinært årsmøte tilsvarende så langt de passer.

§ 7 Avstemming

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har èn stemme, dog har leilighetsbygg 3 stemmer, jf. § 3 siste avsnitt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Avstemming skal skje skriftlig dersom en av de fremmøtte medlemmene krever det. Ved skriftlige valg anses blanke stemmer som ikke avgitte stemmer.

§ 8 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet kalles inn av styret. Tid og sted varsles minst 14 dager før årsmøtet. Innkallingen skal være skriftlig og sendt til medlemmene senest 7 dager før årsmøtet. Sakslisten skal gå frem av innkallingen.
Årsmøtet kan ikke treffe bindende beslutninger i saker som ikke er nevnt i inn-

kallingen.

Ved vedtektsendring skal hovedinnholdet i den nye vedtekten gjengis i innkallingen.

Forslag til saker som skal behandles i årsmøtet må være kommet frem til styret senest 10 dager før årsmøtet.

§ 9 Styret

Årsmøtet skal velge et styre for veilaget.

Det er ikke tillatt med benkeforslag ved valg med mindre kandidaten er foreslått og fremmet for valgkomiteen senest 10 dager før årsmøtet. Valgkomiteens innstilling skal i tillegg til sin innstilling gi en oversikt over eventuelle kandidater som er foreslått og fremmet for valgkomiteen, men som valgkomiteen ikke har innstilt.

§ 10 Styrets sammensetning

Årsmøtet i veilaget kan bestemme at styret for veilaget skal være det samme som styret i velforeningen. Dette kan bare gjøres etter skriftlig forhåndssamtykke fra styret i velforeningen.

Hvis årsmøtet ikke treffer en slik beslutning som nevnt i første ledd, skal styret ha tre medlemmer og èn vararepresentant. Årsmøtet velger styreleder i tillegg til medlemmene. Styret velger selv blant sine medlemmer kasserer og sekretær.

Styreleder står til valg for to år . De øvrige styre-/varamedlemmene blir valgt for to år av gangen. Etter første året er ett av styremedlemmene på valg. Dersom ikke ett av styremedlemmene stiller på valg frivillig, treffes avgjørelse ved loddtrekning.

§ 11 Styrets oppgaver

Etter retningslinjer gitt av årsmøtet skal styret:

- Forberede, kalle inn til og arrangere årsmøte
- Sørge for ordnet regnskap og revisjon
- Utarbeide forslag til budsjett for veilaget
- Utarbeide forslag til arbeidsplan for veilaget
- Lede driften av veiene, herunder sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid m.v. i overensstemmelse med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre eller reparere skader på veiene
- Gjøre mindre innkjøp av utstyr eller verktøy som er nødvendig for gjennomføring av styrets oppgaver
- Hindre ufornuftig bruk av veiene ved å regulere eller stoppe kjøring i kortere eller lengre tid, for eksempel under teleløsning og regnperioder
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger m.v., om bruk av veien
- Kreve innbetaling av kontingent og eventuelle avgifter
- Sette i verk misligholdssanksjoner etter vedtektene § 18
- Tvangsinndrive krav i medhold av veiloven § 59 dersom dette er i veilagets interesse
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av minst to av styrets medlemmer. Protokollen skal være tilgjengelig for alle medlemmer i veilaget.

§ 12 Avstemming
Styret er vedtaksdyktig når minst to av styrets medlemmer er tilstede.

Styret treffer beslutninger med alminnelig flertall. Når bare to av styrets medlemmer er til stede treffes beslutning bare ved enstemmighet. Ved økonomiske beslutninger må kasserer være til stede.

§ 13 Styrelederens kompetanse
Styrelederen kan treffe beslutning alene i saker av mindre betydning eller saker som må behandles raskt. Styreleder skal informere resten av styret om slike avgjørelser i første styremøte.

Årsmøtet kan gi styrelederen fullmakt til å treffe avgjørelser eller til å binde veilaget overfor tredjemenn.

§ 14 Kontingent
Hvert medlem er pliktig å betale kontingent til veilagets konto hvert år, senest innen 1. juni.

Kontingentens størrelse fastsettes på årsmøtet. Kontingenten størrelse fastsettes på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter veilaget har hatt eller vil ha til forvaltning av veiene, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer eller lignende og til administrasjon av veilaget.

Medlemmer som ikke bruker veiene eller som av andre grunner ikke har grunn til å betale full kontingent til veilaget, kan søke styret om reduksjon eller fritak fra betalingsplikten. Søknad behandles og avgjøres av styret. Reduksjon og fritak kan maksimalt gis for to år av gangen. Dersom det er saklig grunn til det, for eksempel at medlemmet har tatt i bruk veien, kan styret oppheve reduksjonen eller fritaket før dispensasjonsperioden er utløpt.

§ 15 Særavgift for ekstraordinær bruk av veiene
Dersom et medlem har behov for å bruke veiene i strid med vedtektene eller i strid med pålegg fra årsmøtet eller fra styret, kan styret gi dispensasjon til slikt bruk mot en særlig avgift.

§ 16 Bruk av veiene
Transport må ikke skje når det kan være fare for skade på veibane, stikkrenner eller grøfter.

§ 17 Sanksjoner ved medlemmers mislighold
For det tilfelle at noen av veilagets medlemmer misligholder lagets vedtekter eller pålegg fra årsmøtet eller styret, for eksempel ved ikke å betale kontingent, kan styret iverksette misligholdssanksjoner.

Styret kan blant annet nekte medlemmet bruk av Veiene og/eller gi medlemmet bot.

§ 18 Ansvar for skader på veiene
Medlemmer og andre som bruker veiene og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er personlig ansvarlig for skader de slik påfører veiene.

Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for utført utbedring for medlemmets/

brukerens regning.

§ 19 Veiavgift for tredjemenns bruk av veiene
Andre enn veilagets medlemmer kan pålegges en avgift for bruk av Veien. Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å opprette og gjennomføre en slik ordning. Samtykke fra kommunen må innhentes, jf. veiloven § 56.

§ 20 Utmelding
Det er ikke adgang til å melde seg ut av veilaget.

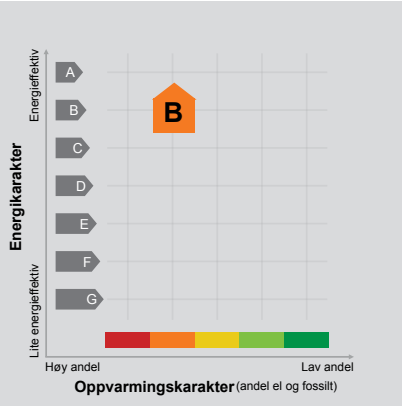
§ 21 Endringer i vedtektene
Årsmøtet kan endre disse vedtektene ved 2/3 flertall av de fremmøtte.

§ 22 Forholdet til veiloven
Veiloven av 21. juni 1963 nr. 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved eventuell motstrid går vedtektene foran veiloven.

Korrespondanse til medlemmer og innkalling til årsmøte:
All korrespondanse med medlemmene skjer via E-mail.

ENERGIATTEST

Adresse	Sjåstadleine 38
Postnummer	3560
Sted	HEMSEDAL
Kommunenavn	Hemsedal
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300154215
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243327
Dato	30.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	211
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Hemsedal kommune

Ragnar Andreas Wormdahl

Slemdalsveien 41
0373 Oslo

Dykkar ref	Vår ref	Dato	Delegert saksnummer
	2026/613-2	20.04.2026	106/26

76/81 Løyve bruksendring tilleggsdel til hovuddel i underetasje - Sjåstadleine 38

Vedtak

Søknad om bruksendring tilleggsdel til hovuddel i underetasje er godkjent, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §§ 21-4 og 20-4.

Vilkår for løyve:

1. Løyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år, jf. pbl. § 21-9. Det same gjeld om arbeidet stansar i meir enn 2 år.
2. Underetasjen kan ikkje takast i bruk til varig opphald før det er gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Gebyr for handsaming av søknaden

Faktura vert sendt tiltakshavar Ragnar Andreas Wormdahl i etterkant av vedtaket.

Fakturagrunnlag for handsaming av søknaden er:

Vnr. 4653	Sakshandsamingsgebyr bruksendring mindre del av bygning	Kr 4897,-
	Totalt	**Kr. 4897,-**

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

Opplysningar om saka

Vi har den 13.03.2026 motteke søknad om bruksendring av underetasje frå tilleggsdel til hovuddel (rom med varig opphald) på fritidsbustad – Sjåstadleine 38.

Tiltaket utføras ved at golv senkas ca. 18cm.

Eksisterande romhøgde er 1,9 m og ny romhøgde vert 2,08m.

Eksisterande fritidsbustad har fått byggeløyve 16.06.2010 og ferdigattest 22.06.2015.

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

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

Matrikkelareal BRA	1etg: 150m²	loftetg: 37 m²	**Ny underetasje: 137 m²**
Bygningsmasse BYA	Eksisterande: 207 m²		**Ingen endring**

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

Desse dokumenta er lagt til grunn for løyvet:

- Ny planteikning Datert 12.03.2026 A20-01
- Ny snitteikning Datert 12.03.2026 A30-01

Plangrunnlaget

Eigedommen er regulert til fritidsføremål F10 i reguleringsplan Skarsnuten planID: 2012014

Nabovarsling

Det er ikkje gjennomført nabovarsling av søknaden.

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

Ansvar i byggesaka

Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med plan- og bygningslova og teknisk forskrift. Ansvaret skal vidareførast til ansvarlege verksemder.

Vatn og avlaup

Det er opplyst at bygningen skal koplast til offentlege vatn- og avlaupsleidningar.

Det er krav om at det vert installert vassmålar i bygningen, jf. forskrift om vatn- og avlaupsgebyr, Hemsedal kommune. Meld frå til kommunen når den er installert, slik at vi får målt reelt forbruk. Dersom det ikkje vert installert og meldt frå om vassmålar, blir det fakturert etter bruksareal inntil den er meldt inn. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift i kommunen.

Informasjon om klagerett

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

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

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

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

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

Med helsing

Håvard Venås

Byggesakshandsamar

Brevet er elektronisk og er utan signatur

Vedlegg

1 A20-01 Plan underetasje.pdf

2 A30-01 SNITT.pdf



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Sjåstadleine 38

Høyde over havet

871 m



Offentlig transport

SkiStar Lodge Hemsedal Linje 360, VY361	4 min 2.8 km
Hemsedal skisenter rv. 52 ved Ho... Linje VY170, 360, 363	6 min 3.4 km

Avstand til byer

Hønefoss	2 t 12 min
Gjøvik	2 t 19 min
Sogndalsfjøra	2 t 25 min
Kongsberg	2 t 42 min
Oslo	2 t 59 min
Bergen	3 t 56 min

Ladepunkt for el-bil

Skistar skisenter, Hemsedal	4 min
Fjellandsbyen Hemsedal	6 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 647 m
- 384 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hemsedal Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 21



Aktiviteter

Skarsnuten Bikepark	13 min
Via Ferrata Hemsedal	15 min
Hemsedal & Tottelia Rides	26 min
Mountain Cart (sommer)	27 min
Hemsedal klatresenter	4 min
Bowling - Stavkroa sportsbar	6 min

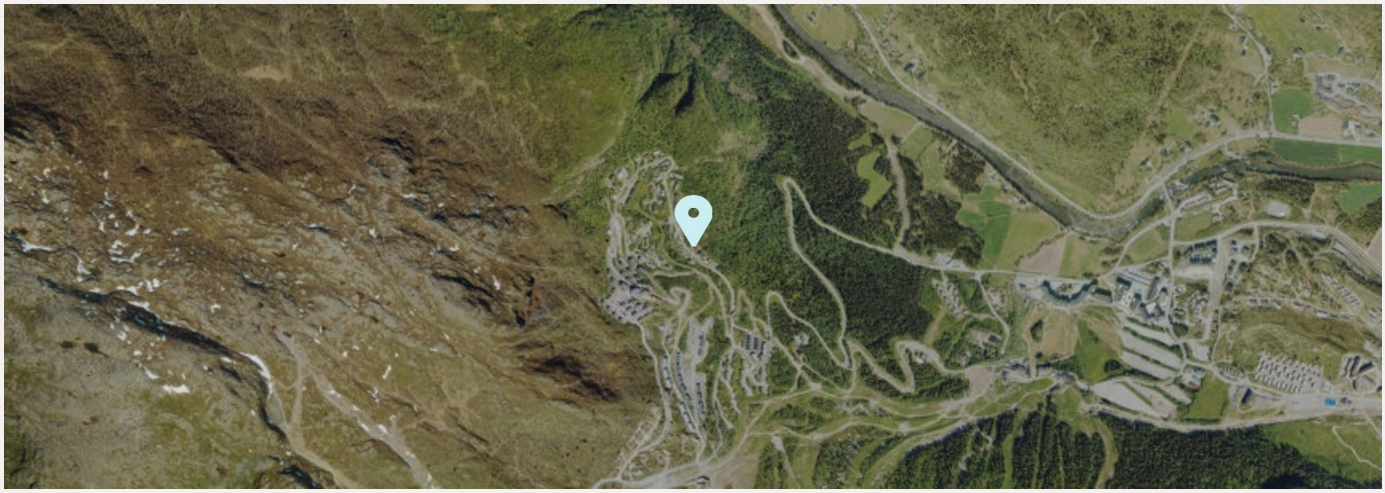
Sport

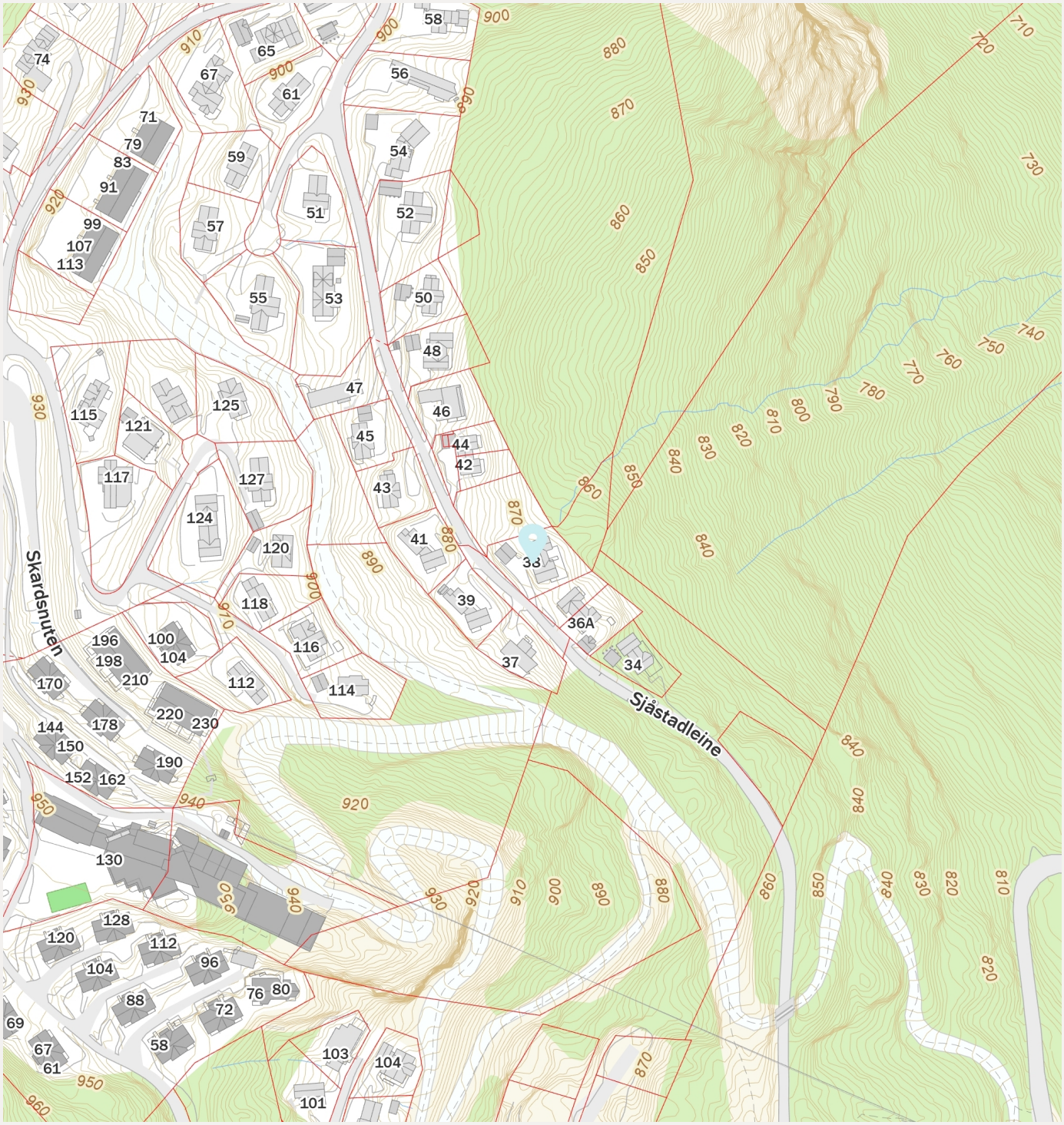
Trøimshallen Aktivitetshall	8 min 5.4 km
Hemsedal idrettspark Ballspill, basket, fotball, friidrett	8 min 5.5 km
Helselaben (treningssenter)	8 min

Dagligvare

Coop Extra Hemsedal PostNord, søndagsåpent	7 min 5.1 km
Spar Hemsedal Post i butikk	8 min 5.4 km

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





FINN

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