Tilstandsrapport

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

Fritidsbolig

Hydalsvegen 235 , 3560 HEMSEDAL

HEMSEDAL kommune

gnr. 83, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21693-1309 **Referansenummer:** TF8695

Foretak: Drammen Takstsenter AS **Takstingeniør:** Gaute Garnås

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

Rapportansvarlig



Gaute Garnås
Uavhengig Takstingeniør
gaute@drammentakst.no
908 00 042

Norsk takst

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig oppført i trekonstruksjon på støpt betong plate og ringmur.

Fritidsboligen er på 1 etasjer med samenkoblet utebod.

REFERANSENIVÅ
Fritidsboligen er opprinnelig bygget i 2018.
Fritidsboligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-10.
Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod
på befaringsdagen.
Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.
Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.
Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv. Undertaket består av rupanel og pvc duk/papp.
Normal forventet brukstid før omlegging av torvtak er ca. 30–50 år.
Normalt vedlikeholds- og utbedringsintervall er ca. 10–30 år.
Taktekkingen er ikke direkte besiktiget grunnet snødekket tak.
Vurderingen er derfor basert på alder og generelle levetidsbetraktninger for tilsvarende konstruksjoner.

Renner og nedløp er utført i stål. Beslag på vindusbrett og pipe.
Ved befaring var det ingen tegn til avvik. Takrenner er ikke funksjonstestet.
Normal forventet brukstid før utskifting av takrenner og nedløp i sink eller plastbelagt stål er ca. 25–35 år.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggemåte, og utvendig kledd med malt trepanel med bård nederst og på midten av veggen.
Det er lufting mellom panel og bård.
Normal forventet tid før reparasjon av bindingsverk av tre er ca. 40–80 år.

Taktypen består av saltak
Takkonstruksjonen består av takstoler/sperrer og dragere.
Ingen tilgang til loft/tak.
Konstruksjonen er luftet med synlig i gesims-takfot.

Det er montert inn vinduer med 2-lags isolerglass og treramme.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt, det er montert 2 stk i stue og 1 på kjøkken.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrasse med adkomst fra stuen. Terrassen har et gulvareal på ca. 39m². Den består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av treverk, med gulv tekket med impregnert/behandlet treverk.
Rekkverk er utført med glass.

Terrassen var snødekket på befaringstidspunktet, og eventuelle skader på terrassebordene kunne derfor ikke besiktiges.
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder og synlig konstruksjon.

Ved inngang var det tillaget terrassen har et gulvareal på ca. 4m².
Den består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av treverk, med gulv tekket med impregnert/behandlet treverk
Ved inngangsparti så er det dør inn til egen bod.
Bod er isolert og består av panel på vegger og i tak.
Gulv består av betong tekket med fliser.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har eike parkett og flis.
Vegger har behandlet panel.
Tak har behandlet panel.

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

I hytten er det et betongdekke i hele 1 etasje med tilfarer tekket med eike parkett og fliser.
Mellom 1 og 2.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.
Det er ikke målt vesentlig rettningsavvik utover det standarden tillater.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Skorsteinen består av elementpipe forblendet med stein.
Det er montert vedovn/peis i stuen med utrekkbar innsats.

Trapp opp til hems består av behandlet treverk.
Montert rekkverk.
Innvendig trapp til areal som ikke er måleverdig, og er unntatt fra øvrige bestemmelser i TEK17 § 12-14. Trapp.

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Beskrivelse av eiendommen

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

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt bad/vaskerom fra byggeår.
Våtrom er bygget ihht TEK 10.
Veggene er tekket med fliser i dusjsonen og panel på øvrige veggflater.
Taket er tekket med panel.
Betonggulv med varme og fliser, nedsenket våtsone.
Det er målt 30mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

Det er synlig tegn til membran i sluk.
Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen av membran bak fliser.
Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert veggehngt toalett og dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin, montert bereder og rør i rør skap.
Det er montert el vifte i tak
Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og tilknyttede vegger. Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll. Overflatesøket ga ingen utslag som indikerte forhøyede fuktverdier.

Bad
Flislagt bad fra byggeår.
Badstue tilgang fra bad.
Badet er bygget opp ihht TEK 10
Veggene er tekket med fliser i dusjsonen og panel på øvrige veggflater.
Taket er tekket med panel.
Betonggulv med varme og fliser, nedsenket våtsone.
Det er målt 25mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

Det er synlig tegn til membran i sluk.
Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen av membran bak fliser.
Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert vegghengt toalett og dusjvegger
Det er montert badekar.
Inngang til badstue fra bad.

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

Bad til soverom
Bad fra byggeår tekket med fliser og panel.
Bad er bygget ihht TEK 10.
Veggene er tekket med fliser i dusjsonen og panel på øvrige veggflater.
Taket er tekket med panel.
Betonggulv med varme og fliser, nedsenket våtsone.
Det er målt 25mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

Det er synlig tegn til membran i sluk.
Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen av membran bak fliser.
Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert vegghengt toalett og dusjvegger
Monter el vifte i tak.
Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og tilknyttede vegger. Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll. Overflatesøket ga ingen utslag som indikerte forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Strai kjøkken.
Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som
stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: ja
Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Badstue gulv består av betong tekket med fliser.
Badstue panel på vegger.
Badstue panel i tak.
Plassbygde benker.
Glass dør inn fra bad.
Det er montert badstue ovn.
Badstue ovn er ikke kontrollert på befaring .

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er standard rør i rør system i hytten. Rørfordelerskap er på bad.
Stoppekran og vannmåler står i skap.
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet.
Det er anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

Det er montert ventiler i ytter vegg

Oppvarming skjer med strøm og ved.
Varmesentralene er ikke kontrollert utover at de fungerte ved befaring.

Det er en standard 300 liters varmtvannsbereder, plassert i skap på bad/vaskerom.

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er på bod.
Anlegg er nytt i 20 018og det foreligger samsvarserklæring på

Beskrivelse av eiendommen

anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.
Byggegrop skal være oppbygget med selvdrenerende masser.
Bygegt har plate på mark, og innegulv ligger høyere en terreng ute.

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

Mindre riss og sprekker i plater kan forekomme.
Hele muren er ikke kontrollert grunnet snø rundt hytten.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år
Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Det er felles vann og avløp for hytte sameiet.
Det opplyses at det er planlagt å knytte hele sameiet til offentlig anlegg.

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

Rekkverk på terrasse er ikke kontrollert grunnet snødekket tomt og terrasse.
Innvendig trapp fører til et areal som ikke er målbart, og trappen har derfor unntak fra krav til trapp.
Bygget er oppført med radonsperre. Området er markert som grått på radonkartet, noe som tilsier usikker forekomst av radon.
Det er montert brannslukker og brannvarslere i bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

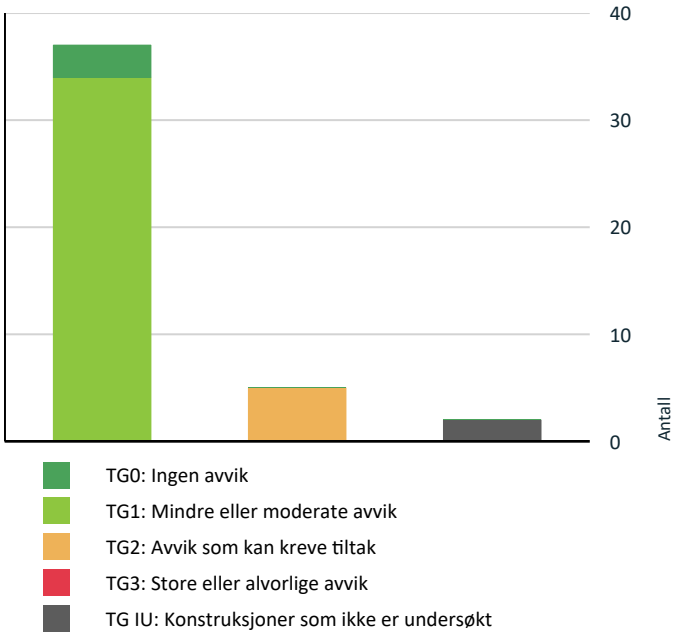
Fritidsbolig

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

Det er avvik fra fremlagte tegninger.
Fra hovedsoverommet er det på tegning vist dør til kjøkken, men denne er ikke montert. Døren til soverommet er i stedet plassert i gangen, og skap er flyttet til området hvor døren opprinnelig er tegnet inn.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad til soverom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv. Undertaket består av rupanel og pvc duk/papp

Normal forventet brukstid før omlegging av torvtak er ca. 30–50 år. Normalt vedlikeholds- og utbedringsintervall er ca. 10–30 år.
Taktekkingen er ikke direkte besiktiget grunnet snødekket tak.
Vurderingen er derfor basert på alder og generelle levetidsbetraktninger for tilsvarende konstruksjoner.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i stål. Beslag på vindusbrett og pipe.

Ved befaring var det ingen tegn til avvik. Takrenner er ikke funksjonstestet.

Normal forventet brukstid før utskifting av takrenner og nedløp i sink eller plastbelagt stål er ca. 25–35 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggemåte, og utvendig kledd med malt trepanel med bård nederst og på midten av veggen. Det er lufting mellom panel og bård.

Normal forventet tid før reparasjon av laft uten utvendig kledning er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før reparasjon av bindingsverk av tre er ca. 40–80 år.









TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak
Takkonstruksjonen består av takstoler/sperrer og dragere.

Ingen tilgang til loft/tak.
Konstruksjonen er luftet med synlig i gesims-takfot.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert inn vinduer med 2-lags isolerglass og treramme.

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



TG 1 Dører

Beskrivelse

Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt, det er montert 2 stk i stue og 1 på kjøkken.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med adkomst fra stuen. Terrassen har et gulvareal på ca. 39m². Den består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av treverk, med gulv tekket med impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført med glass.

Terrassen var snødekket på befaringstidspunktet, og eventuelle skader på terrassebordene kunne derfor ikke besiktiges.
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder og synlig konstruksjon.

Tilstandsrapport

Ved inngang var det tillaget terrassen har et gulvareal på ca. 4m². Den består av trekonstruksjon fundamentert på søyler av treverk, med gulv tekket med impregnert/behandlet treverk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasse ved inngangsparti var dekket av saue møkk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassen bør rengjøres grundig for å fjerne møkk og annet organisk materiale, da dette kan føre til økt risiko for råte og forringelse av terrassekonstruksjonen.

Det anbefales å etablere et stengsel slik at sau ikke har mulighet til å oppholde seg på terrassen, for å forhindre gjentakende tilgrising og ytterligere skader på konstruksjonen.

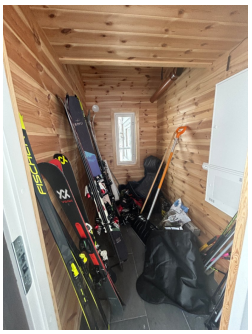




TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ved inngangsparti så er det dør inn til egen bod.
Bod er isolert og består av panel på vegger og i tak.
Gulv består av betong tekket med fliser.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

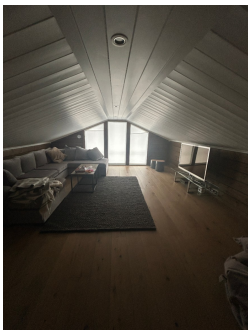
Beskrivelse

Gulver har eike parkett og flis.
Vegger har behandlet panel.
Tak har behandlet panel.

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

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I hytten er det et betongdekke i hele 1 etasje med tilfarer tekket med eike parkett og fliser.
Mellom 1 og 2.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

Det er ikke målt vesentlig rettningsavvik utover det standarden tillater.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorsteinen består av elementpipe forblendet med stein.
Det er montert vedovn/peis i stuen med utrekkbar innsats.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til hems består av behandlet treverk.
Montert rekkverk.

Innvendig trapp til areal som ikke er måleverdig, og er unntatt fra øvrige bestemmelser i TEK17 § 12-14. Trapp.

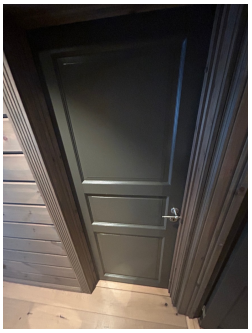
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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



VÅTROM

ETASJE > BAD TIL SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår tekket med fliser og panel.
Bad er bygget ihht TEK 10.

ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er tekket med fliser i dusjsonen og panel på øvrige veggflater.
Taket er tekket med panel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

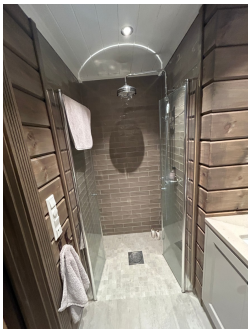
Treverk som er utsatt for fuktighet kan over tid bli svekket dersom det ikke behandles og vedlikeholdes riktig.
Mindre overflateavvik er noe som kan påregnes.

Konsekvens/tiltak

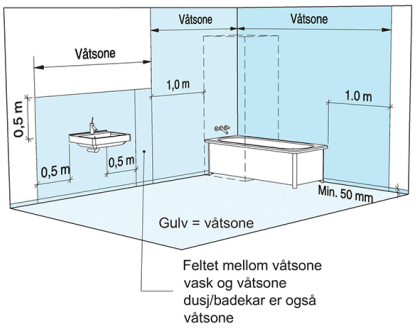
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnet materiale. Eventuelt må det dokumenteres at panelet med overflatebehandling er egnet i våtsoner. Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater. Bruken vil være avgjørende.





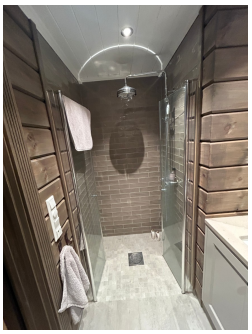


ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Betonggulv med varme og fliser, nedsenket våtsone.
Det er målt 25mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.





ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig tegn til membran i sluk.
Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen av membran bak fliser.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert vegghengt toalett og dusjvegger



ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Monter el vifte i tak.



ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport









ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/vaskerom fra byggeår.
Våtrom er bygget ihht TEK 10.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er tekket med fliser i dusjsonen og panel på øvrige veggflater.
Taket er tekket med panel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

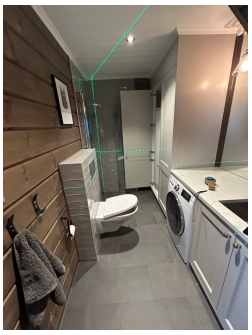
Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

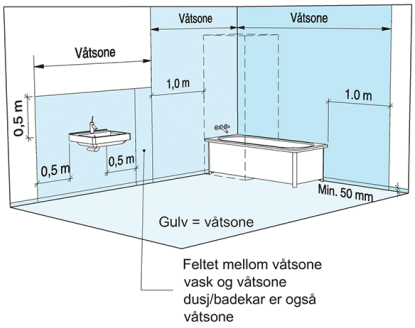
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnet materiale. Eventuelt må det dokumenteres at panelet med overflatebehandling er egnet i våtsoner. Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater. Bruken vil være avgjørende.

Tilstandsrapport



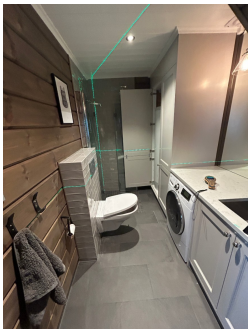


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Betonggulv med varme og fliser, nedsenket våtsone.
Det er målt 30mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

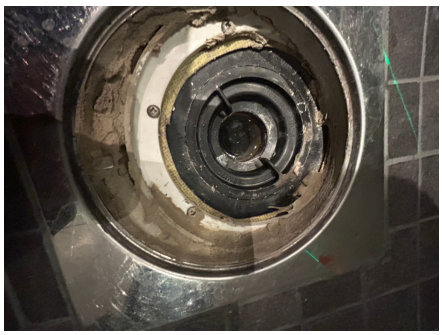


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig tegn til membran i sluk.
Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen av membran bak fliser.



ETASJE > BAD/VASKEROM

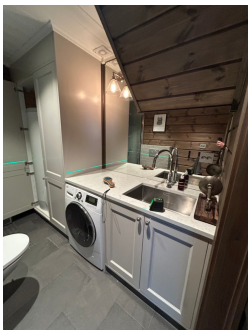
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er behandlet innredning med servanttopp.

Tilstandsrapport

Det er montert veggehngt toalett og dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin, montert bereder og rør i rør skap.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el vifte i tak

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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







ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra byggeår.
Badstue tilgang fra bad.
Badet er bygget opp ihht TEK 10



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er tekket med fliser i dusjsonen og panel på øvrige veggflater.
Taket er tekket med panel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

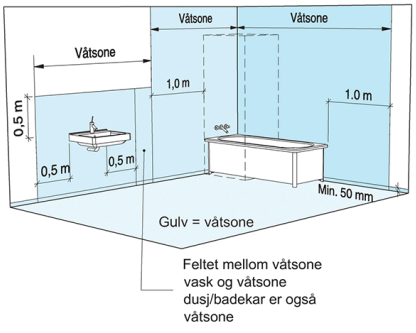
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnet materiale. Eventuelt må det dokumenteres at panelet med overflatebehandling er egnet i våtsoner. Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader på overflater. Bruken vil være avgjørende.







Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Betonggulv med varme og fliser, nedsenket våtsone.
Det er målt 25mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Ved dusjveggen er det synlig mangel på fuge i sokkelflisen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ny fuge i sokkelflisen ved dusjveggen for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.





ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig tegn til membran i sluk.
Det er fremlagt bilde dokumentasjon på utførelsen av membran bak fliser.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

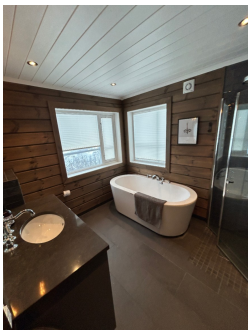
Beskrivelse

Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert vegghengt toalett og dusjvegger
Det er montert badekar.
Inngang til badstue fra bad.

Tilstandsrapport





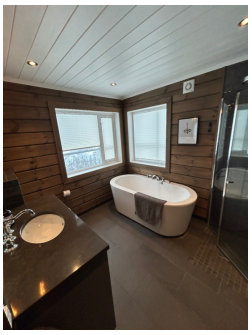


ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el avtrekk i vegg.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport







KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Strai kjøkken.
Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: ja



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

Tilstandsrapport





SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue gulv består av betong tekket med fliser.
Badstue panel på vegger.
Badstue panel i tak.
Plassbygde benker.
Glass dør inn fra bad.



ETASJE > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er montert badstue ovn.
Badstue ovn er ikke kontrollert på befaring .



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er standard rør i rør system i hytten. Rørfordelerskap er på bad.
Stoppekran og vannmåler står i skap.
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet.
Det er anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert ventiler i ytter vegg

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

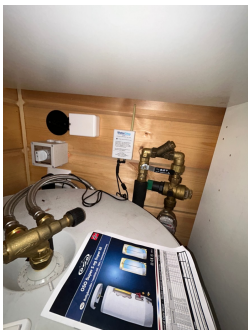
Oppvarming skjer med strøm og ved.
Varmesentralene er ikke kontrollert utover at de fungerte ved befaring.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en standard 300 liters varmtvannsbereder, plassert i skap på bad/vaskerom.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er på bod.
Anlegg er nytt i 20 018og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

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.
   2018

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyser eier.

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

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

Tilstandsrapport

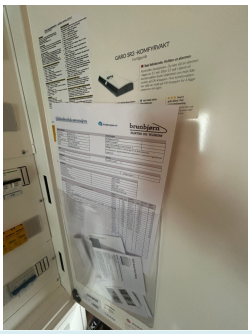
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

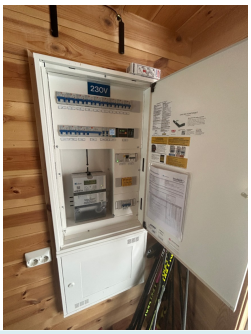
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Jeg er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Byggegrop skal være oppbygget med selvdrenerende masser.
Bygegt har plate på mark, og innegulv ligger høyere en terreng ute.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Mindre riss og sprekker i plater kan forekomme.
Hele muren er ikke kontrollert grunnet snø rundt hytten.

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

Tilstandsrapport



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er felles vann og avløp for hytte sameiet.
Det opplyses at det er planlagt å knytte hele sameiet til offentlig anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

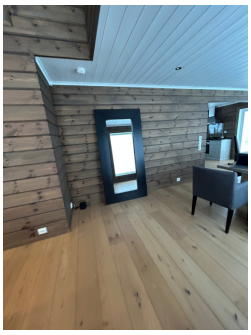
Beskrivelse

Rekkverk på terrasse er ikke kontrollert grunnet snødekket tomt og terrasse.
Innvendig trapp fører til et areal som ikke er målbart, og trappen har derfor unntak fra krav til trapp.
Bygget er oppført med radonsperre. Området er markert som grått på radonkartet, noe som tilsier usikker forekomst av radon.
Det er montert brannslukker og brannvarslere i bygget.

Tilstandsrapport







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

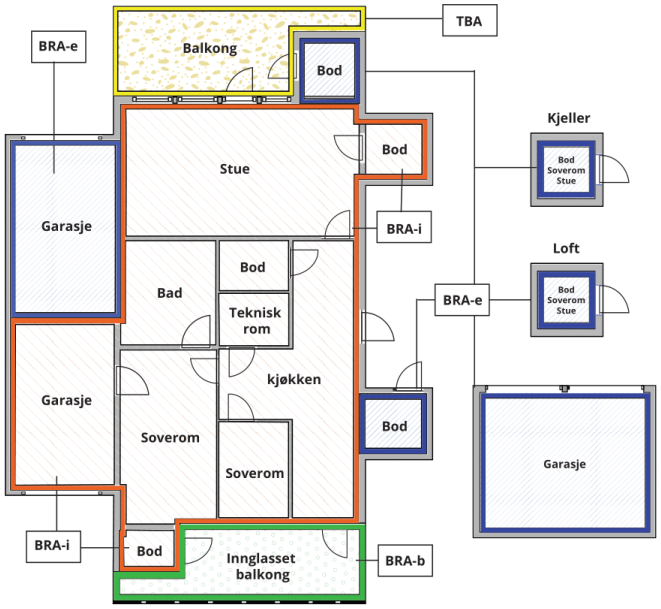
Hva er måleverdig areal?

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)
Etasje	122	3		125	43		125
Hems						66	66
SUM	**122**	**3**			**43**	**66**	**191**
SUM BRA	**125**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, bad til soverom, gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bad, soverom 2, soverom 3, badstue	Bod	
Hems	Hems, gang, hems, kott		

Kommentar

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

Det er hems som ikke regnes som målbart areal grunnet lav takhøyde.
Hems har et gulvareal på 66m² og har en takhøyde på 1.89m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra fremlagte tegninger.
Fra hovedsoverommet er det på tegning vist dør til kjøkken, men denne er ikke montert. Døren til soverommet er i stedet plassert i gangen, og skap er flyttet til området hvor døren opprinnelig er tegnet inn.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	122	3

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Gaute Garnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3326 HEMSEDAL	83	77		0	1136.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hydalsvegen 235

Hjemmelshaver
Rose Cato Richard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles vannforsyning for sameiget.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg for sameiget.
Det opplyses at i løpet av neste år vil avløp bli på koblet Grøndalen vvs anlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomt var snødekket under befaring og er derfor ikke besiktiget.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr eiendommens grunndata.
Eier har eiet Fritidsboligen siden 2017. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Egenerklæring

Hydalsvegen 235, 3560 HEMSEDAL

26 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hydalsvegen 235	Hydalsvegen 235	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Nyoppført og eid fritidsbolig 2017 med kun meg som eier.

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.

Nyoppført og eid fritidsbolig av meg siden 2017

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 selger

Selger

Rose, Cato Richard

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Fjellstølli vann og avløp. I prosess med å knytte avløp til offentlig.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse av 23.02.2018 (Hemsedal kommune, sak 16/00867), gitt for hele tiltaket.
Forholdet gjelder manglende dokumentaskjon på mønehøyde ved bygging, og selger er i prosess med kommunen om ferdigstillelse.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Cato Richard Rose	**2026-09-26**

Identification

Cato Richard Rose

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Hydalsvegen 235, 3560 HEMSEDAL	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264120**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300572674**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **77**
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 **2017**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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
139,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
167,64 kWh/m²	**21 960 kWh**



Hydalsvegen 235, 3560 HEMSEDAL

Detaljering

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

Hydalsvegen 235, 3560 HEMSEDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Fjellstøllien vann- og avløpslag SA

Protokoll

Innkalling til årsmøte i Fjellstøllie vann- og avløpslag SA

Årsmøtet ble avholdt 17. juni kl. 2000 på MS teams. Der ikke annet er angitt er vedtak fattet enstemmig. Fort

Saksliste

1. **Godkjenning av innkalling og saksliste**
   Innkallingen og sakliste ble godkjent

2. **Konstituering**

   a. Valg av møteleder

   Per Magne Strandborg ble valgt

   b. Valg av referent

   Anders Hole ble valgt

   c. valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen
   Kjetil Fjeldstad og Halvor Sørby ble valgt.

3. **Styrets årsberetning og godkjenning av regnskapet**

Årsmøtet godkjente årsregnskapet.

4. **Valg av styre**

Sittende styret ble gjenvalgt, med unntak av Terje Braathen som fratrer.

***

Etter det formelle årsmøte ble det gitt en orientering om status for arbeidet med tilkobling til Grøndalen Miljøanlegg. A-konto fakturering for tilknytning Grøndalen Miljøanlegg er sendt medlemmene. Det kan komme noe ekstra kostnader knyttet til kontroll av eksisterende anlegg og opprydding av deler av anlegget som ikke lenger skal benyttes.

Son, 17. juni 2026

Halvor Sørbye

Kjetil Fjeldstad

Fjellstøllien vann- og avløpslag SA

Fortegnelse over møtende:

Tilstede	Fullmakter
Per Magne Strandborg (3 hytter)	Geir Sagemo
Anders Hole	Preben Gulbrandsen (2 hytter)
John Wøllo	
Kjetil Fjeldstad	
Halvor Sørbye	
Petter Nilsen	
Truls Christensen	

Cato Rose (deltok etter det formelle møtet)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 83, Bruksnr 77	**Kommune:**	3326	Hemsedal
Adresse:				
Veiadresse:	Hydalsvegen 235, gatenr 1099 3560 Hemsedal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	104 1	Grøndalen Hemsedal
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4080302	Hemsedal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.08.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 136,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3326/83/77	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3326/83/77	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.10.2011	Avgiver	3326/83/76	-1 136,4
	Matrikkelført:	21.08.2012	Mottaker	3326/83/77	1 136,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.10.2011	Avgiver	3326/83/76	-962,2
	Matrikkelført:	21.08.2012	Berørt	3326/83/77	0,0
			Mottaker	3326/83/78	962,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hydalsvegen 235	Fritidsbolig	124,0	Kjøkken	4	2	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	139,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.06.2016
Energikilde:		BRA annet:	124,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	23.02.2018
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300572674			Antall etasjer:	1

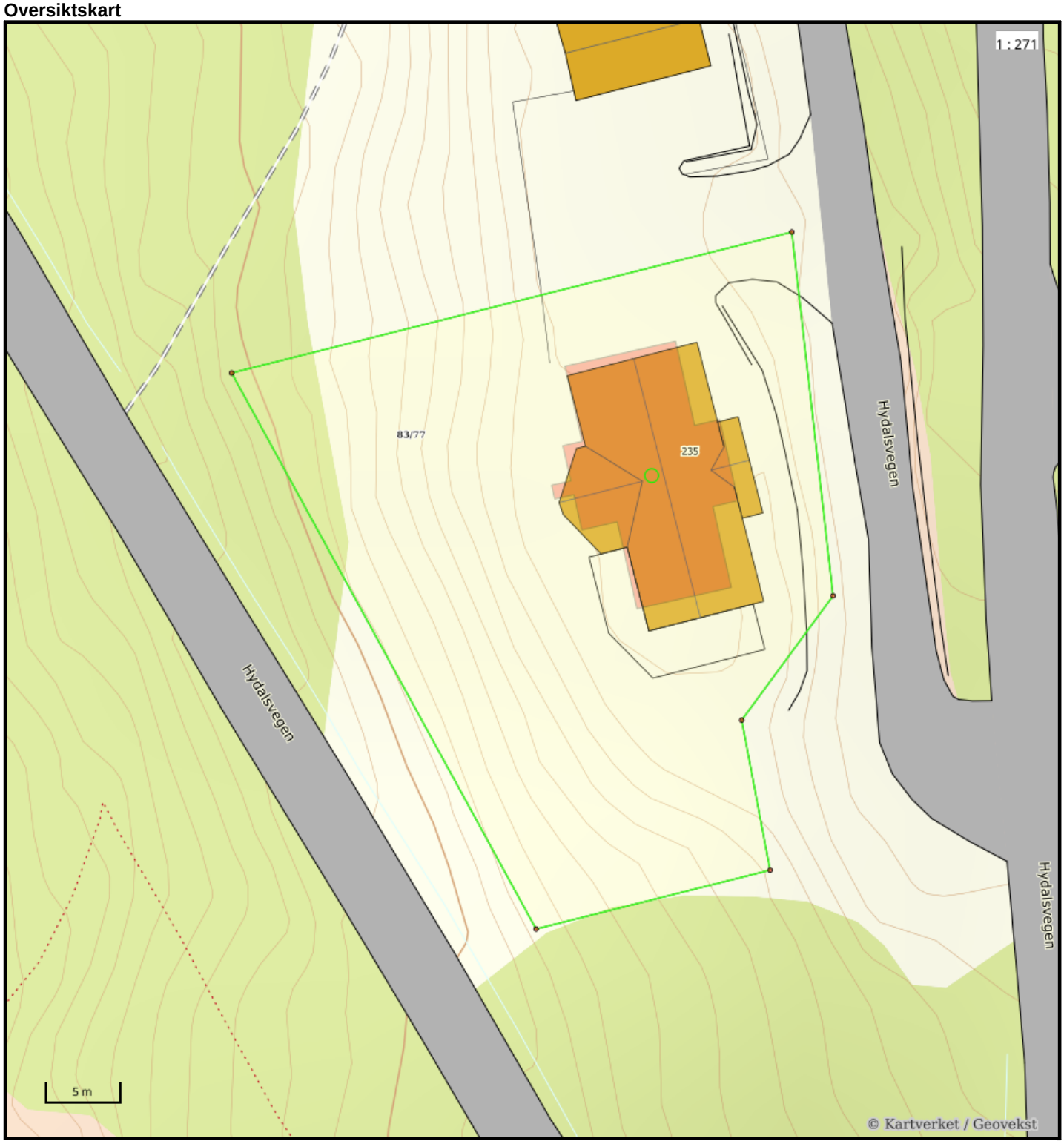
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			124,0	124,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



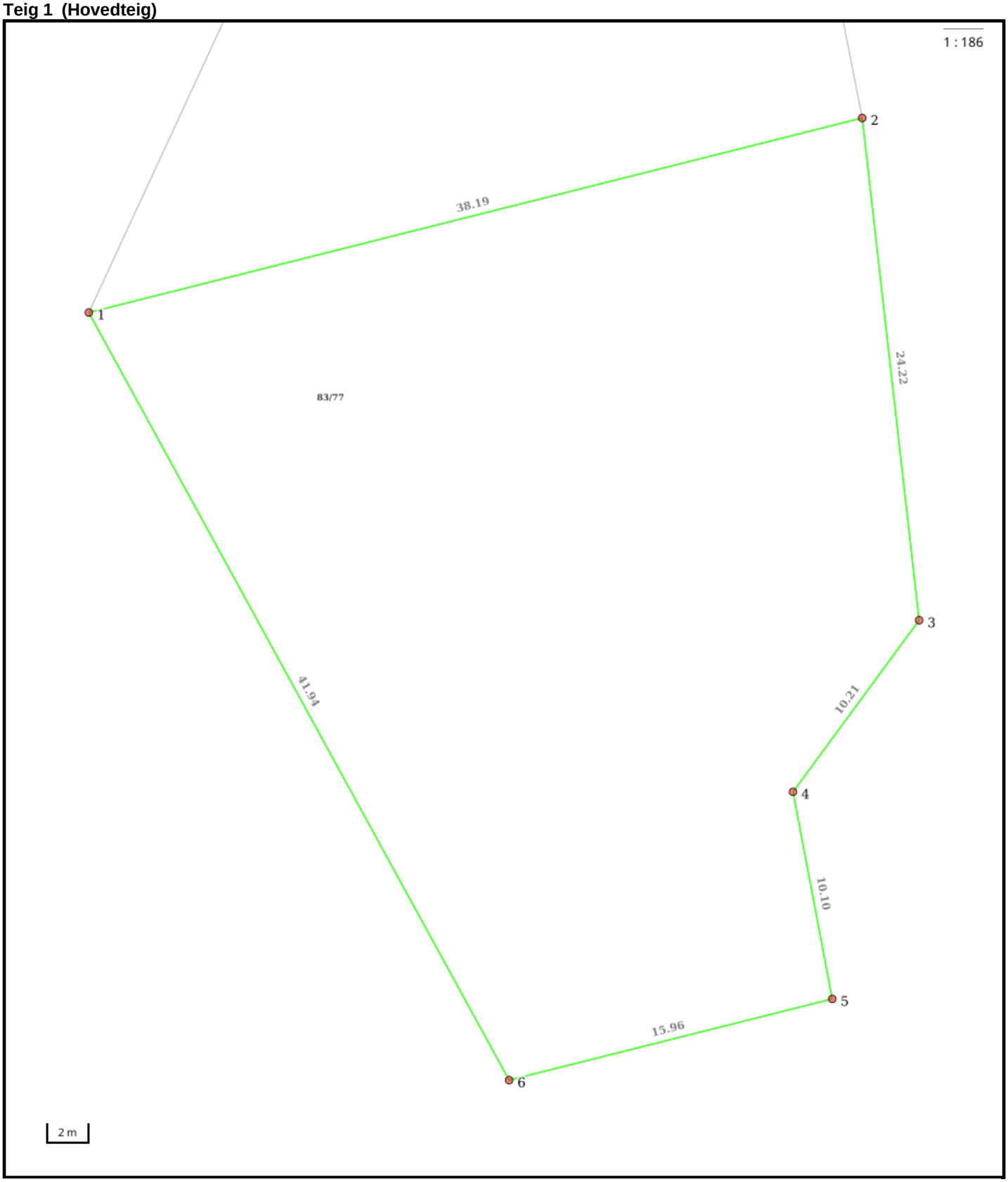
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 136,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 754 858,42	470 030,22	38,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 754 871,09	470 066,25	24,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 754 847,37	470 071,17	10,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 754 838,62	470 065,91	10,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 754 828,91	470 068,69	15,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 754 823,62	470 053,63	41,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Hemsedal kommune

Tiurtoppen Hytter AS
Elvegt. 19
2609 LILLEHAMMER

Dykkar ref.	Vår ref. 16/00867-7	Dato 23.02.2018	Delegert sak Hovudutval for Plan og Ressurs

83/77 - MIDLERTIDIG BRUKSLØYVE FOR HYTTE, HYDALSVEGEN - ANNE FOLKESTAD OG CATO ROSEN

Byggeplass: Hydalsvegen 235

Tiltakshavar:	Anne Folkestad, Cato Rose	**Adresse:**	Micheletsvei 110A/1368 STABEKK,
Søkar:	Tiurtoppen Hytter AS	**Adresse:**	Elvegt. 19/2609 LILLEHAMMER
Tiltakstype / Tiltaksart:	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Nytt bygg – Fritidsformål over 50 m²		

Vedtaksnr:	16/00867-2	**Løyve dato:**	06.06.2016	**Bygningsnr:**	300572674

Til informasjon:
Før ferdigattest blir gitt må oppfylling og endringsløyve med dispensasjon vera sendt inn.

VEDTAK OM MELLOMBELS BRUKSLØYVE:

Mellombels bruksløyve er gjeve med grunnlag i ny gjennomføringsplan revidert: 23.02.18 - jfr. plan- og bygningslova § 21-10 og Forskrift om byggesak § 8-1.

Mellombels bruksløyve er gjeve til:	
X	Heile tiltaket
	Følgjande del(er) av tiltaket:
Før det kan gjevast ferdigattest skal attståande arbeid vera utført, med ny gjennomføringsplan innsendt innan **02.07.2018**	

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

Vedtaket kan påklagast av part eller annan med rettsleg klageinteresse. Jf. plan- og bygningslova§ 1-9 og forvaltningslova § 28. Etter forvaltningslova § 29 er frist for å klage 3 veker frå det tidspunkt underretninga om vedtaket har kome fram til vedkommande part. Klage skal sendast skriftleg til Hemsedal kommune.

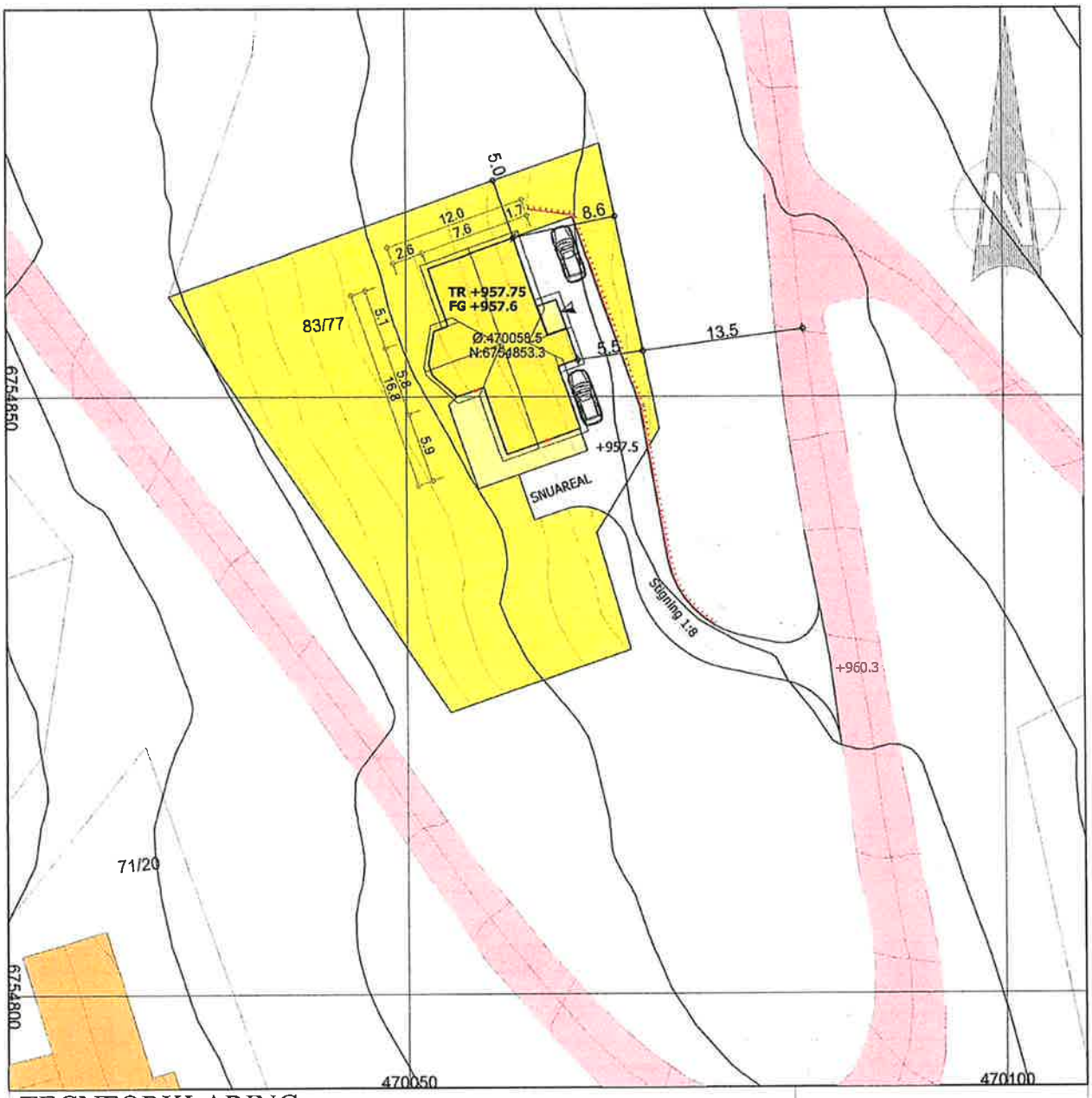
Med helsing

Ola Frogner
leiar, teknisk etat

Lars Einar Intelhus
Byggesakshandsamar
Lars.Einar.Intelhus@hemsedal.kommune.no

Godkjent og ekspedert utan underskrift

D1



TEGNFORKLARING

Fargesymboler

- Fasadeliv utvendig kledning
- Åpent overbygget areal og Balkonger
- Terrasser på bakken
- Tomteareal/Grøntareal
- Gårdsplass og gangveier

Linjesymbol

- Søknadspliktig Støttemur
- Måle- og avstandslinje

Punktsymbol

- Senterpunkt tiltak
- Hovedinngang

TR = Topp ringmur

FG = Ferdig gulv

Kilde for basiskart: Hemsedal kommune
Dato for basiskart: 19.05.2016
Koordinatsystem: UTM 32 Euref89
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Prosjekt:

Prosjekteringsfase

Type tegning:
SITUASJONSPLAN

Tiurtoppen Hytter
Adresse: Elvegata 19, 2609 LILLEHAMMER
E-post: post@tiurtoppen.no
Web: www.tiurtoppen.no

Ekstern referanse:
TTH 192

Målestokk:
1:500

Tiltakshaver:
Anne Folkestad
Cato Rose

Byggeplass:
Hydalsvegen
3560 Hemsedal

Gnr./Bnr./kommune
83 / 77 Hemsedal

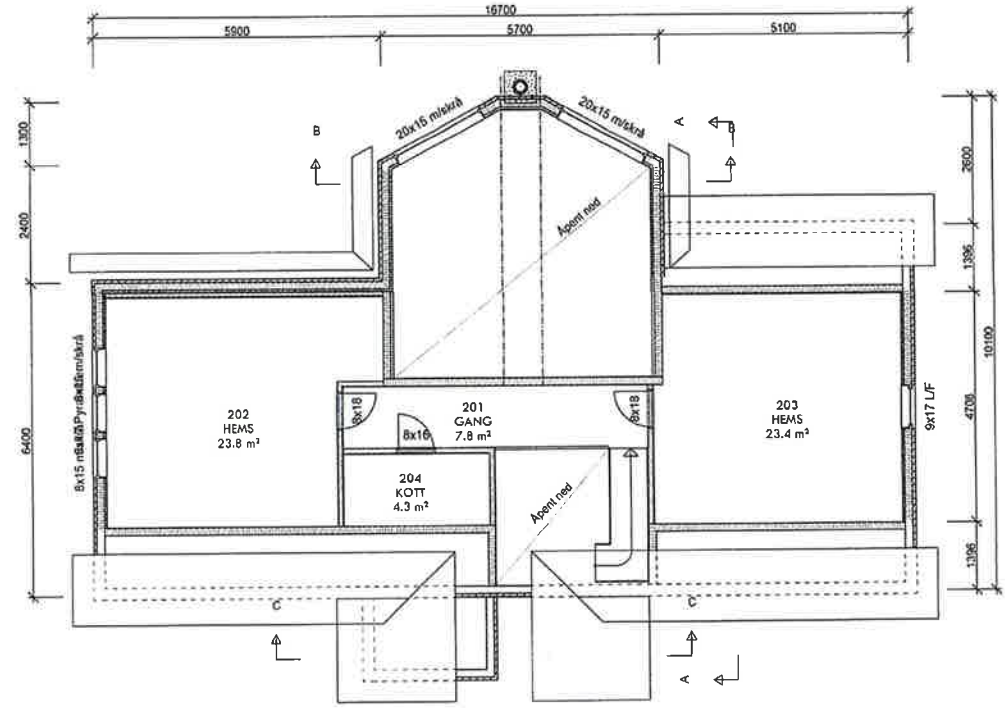
Revisjonsbeskrivelse

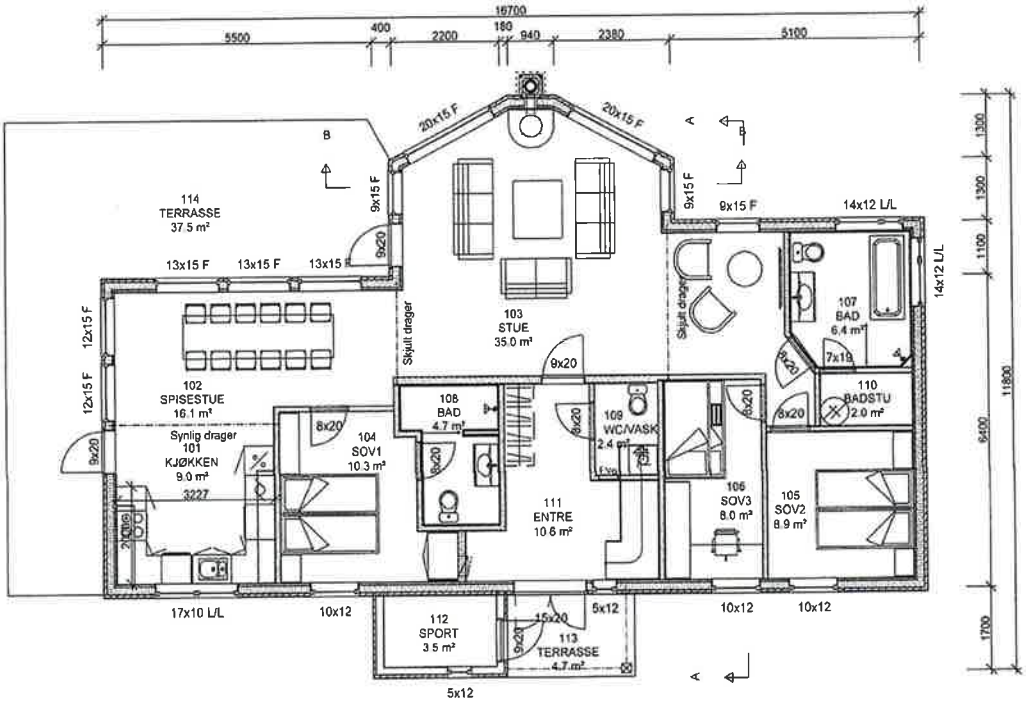
Prosjekt-/Saksnummer:	Tegningsdato:	Kontroll dato:
16167	27.05.16	
Tegning nummer: L- 03	Rev.:	Signatur: dj
		Signatur:

Arkitekt:
LEITE HOWDEN

Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk av 12.05.1961 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©

E1



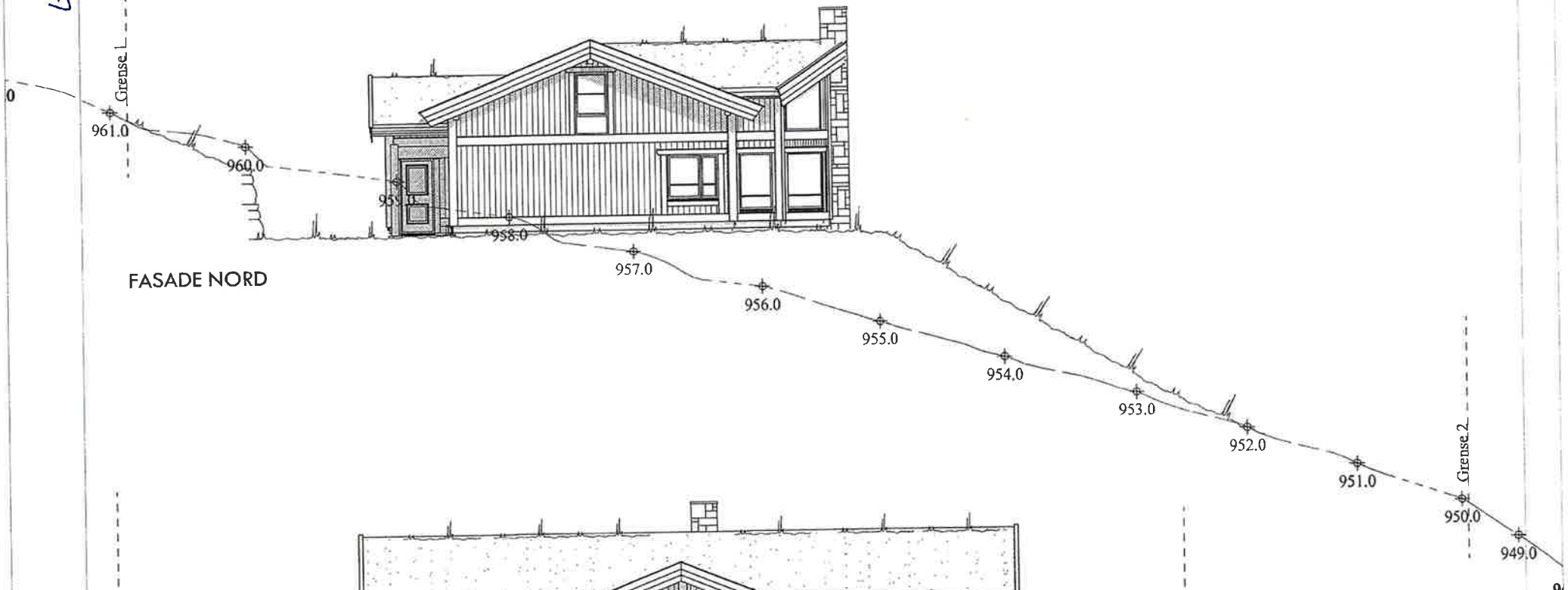


Prosjekt:	Eiendom/adresse: TTH 192	Målestokk: 1:100	Prosjekt-/sak/ordrenr: 16167	Tegningsdato: / Signatur:
Prosjektfase:	Tiltakshaver: Anne Folkestad, Cato Rose		Tegning nummer: A- 02 Revisjon:	Kontrollert dato: / Signatur:
Antall:	Byggested: Hydalsvegen 3560 Hemsedal		Type tegning: PLANER	
Tiurtoppen Hytter	Gnr./Bnr./kommune: 83 / 77 Hemsedal		LEITE HOWDEN	

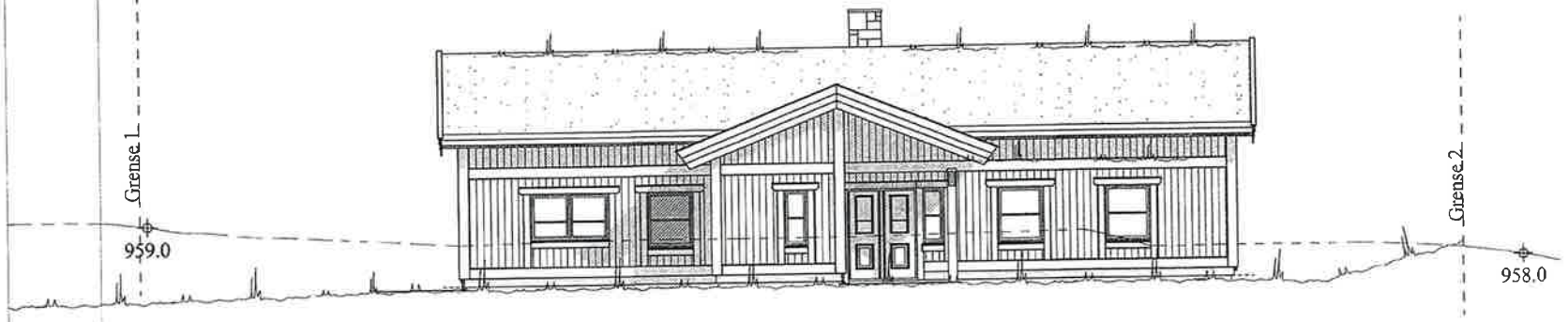
Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk av 12.05.1961 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©

D2

E2



FASADE NORD



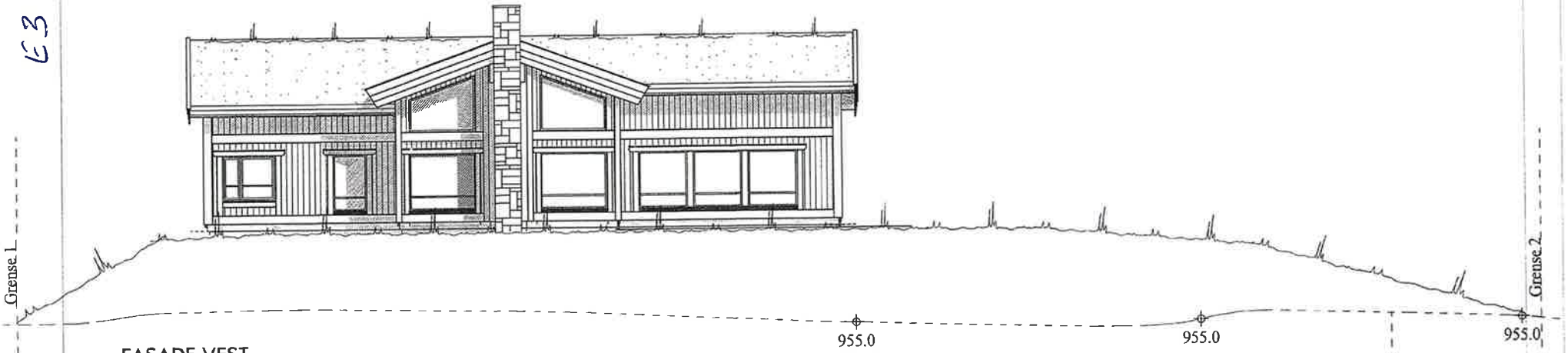
FASADE ØST

Prosjekt:	Eksisterende: TTH 192	Målestokk: 1:100	Prosjekt-/Sakanummer: 16167
Prosjektansvarlig:	Tiltakshaver: Anne Folkestad, Cato Rose	Byggested: Hydalsvegen 3560 Hemsedal	Tegning nummer: A- 02
Adresse:	Gnr./Bnr./kommune: 83 / 77 Hemsedal		Type tegning: FASADE NORD OG ØST
Tiurtoppen Hytter			LEITE HOWDEN

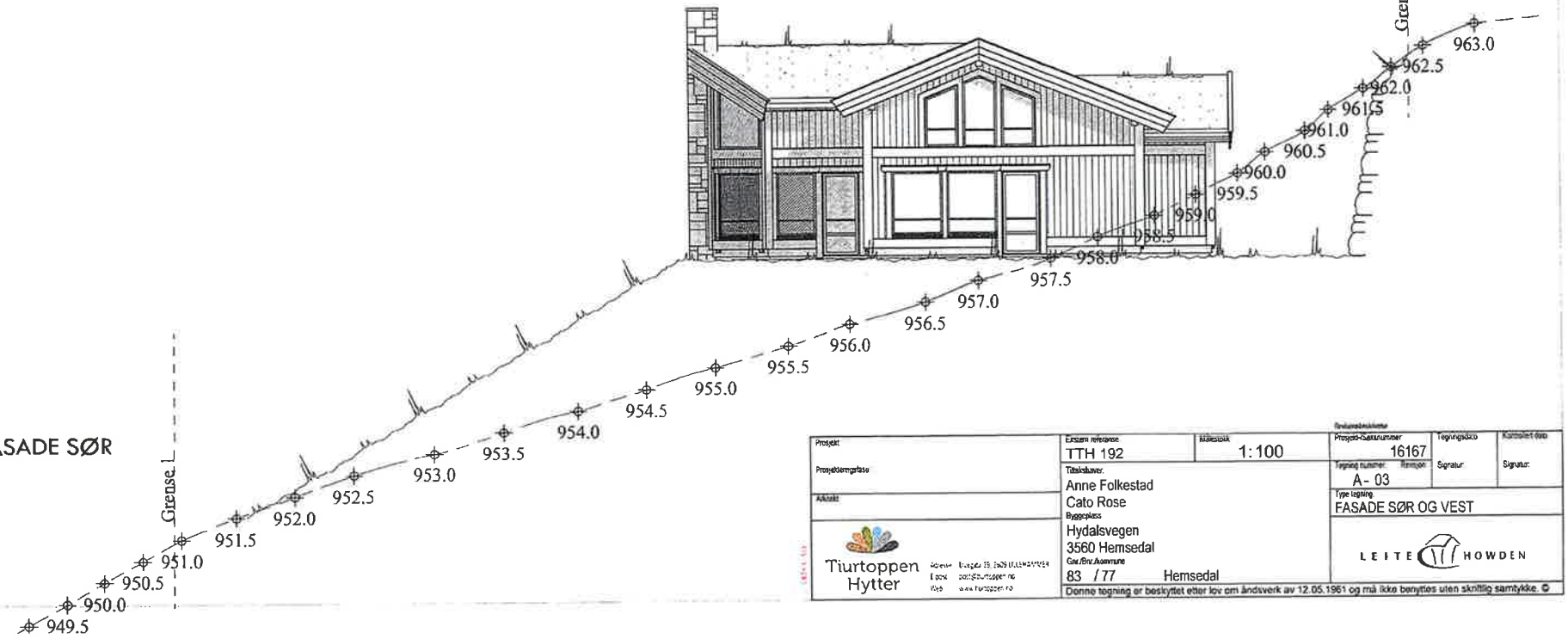
Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk av 12.05.1961 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©

D3

E3



FASADE VEST

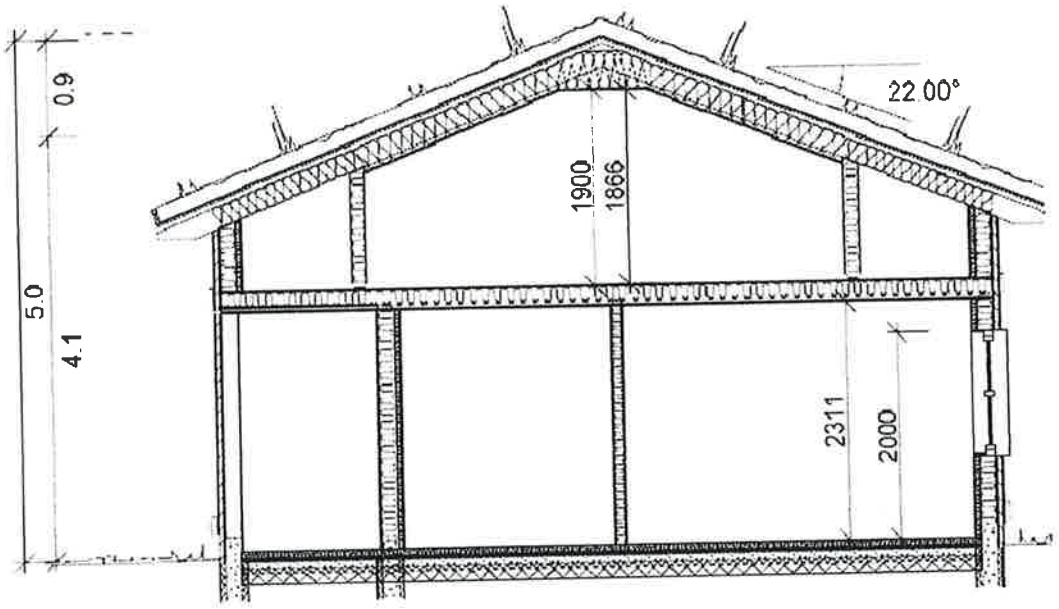


FASADE SØR

Prosjekt	Eksisterende referanse: TTH 192	Målestokk: 1:100	Prosjekt-/Saksnummer: 16167	Tegningsdato
Prosjektleveransefase	Tiltakshaver: Anne Folkestad, Cato Rose		Tegning nummer: A- 03	Signatur
Arkitekt	Byggeplass: Hydalsvegen 3560 Hemsedal		Type tegning: FASADE SØR OG VEST	
Tiurtoppen Hytter	Gnr./Bnr./Kommune: 83 / 77 Hemsedal		LEITE HOWDEN	

Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk av 12.05.1961 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©

E4



Tiurtoppen Hytter	TTH 192	1:100	16167
	Anne Folkestad Cato Rose		Snitt
	Hydalsvegen 3560 Hemsedal		
	83 177 Hemsedal		HOWDEN

Utskriftsdato: 24.02.2026

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hydalsvegen 235, 3560 HEMSEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	10 447,00 kr
Feiing	352,12 kr
Renovasjon	3 249,00 kr
Sum	**14 048,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon hytte/støl	25%	1 Stk	3907.50	1/1	0 %	3 907,50 kr	0,00 kr
Branntilsyn fritid	0%	1 Stk	1620.00	1/8	0 %	202,50 kr	0,00 kr
Feiing pipe, fritid	0%	1 Stk	570.00	1/6	0 %	95,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	2985100 prom	3.50	1/1	0 %	10 448,00 kr	0,00 kr
Deler slamtank hytter	15%	1 Stk.	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**14 653,00 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Utskriftsdato: 24.02.2026

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hydalsvegen 235, 3560 HEMSEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	5 693 000,00 kr
Skatt	10 447,00 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: 24.02.2026

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	561068548	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300572674	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Hydalsvegen 235, 3560 HEMSEDAL

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Peisinnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
29.06.2021	Tilsyn	15.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bygning
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.

Utskriftsdato: 24.02.2026

Hemsedal kommune

Adresse: Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Telefon: 31408800

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3326	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hydalsvegen 235, 3560 HEMSEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

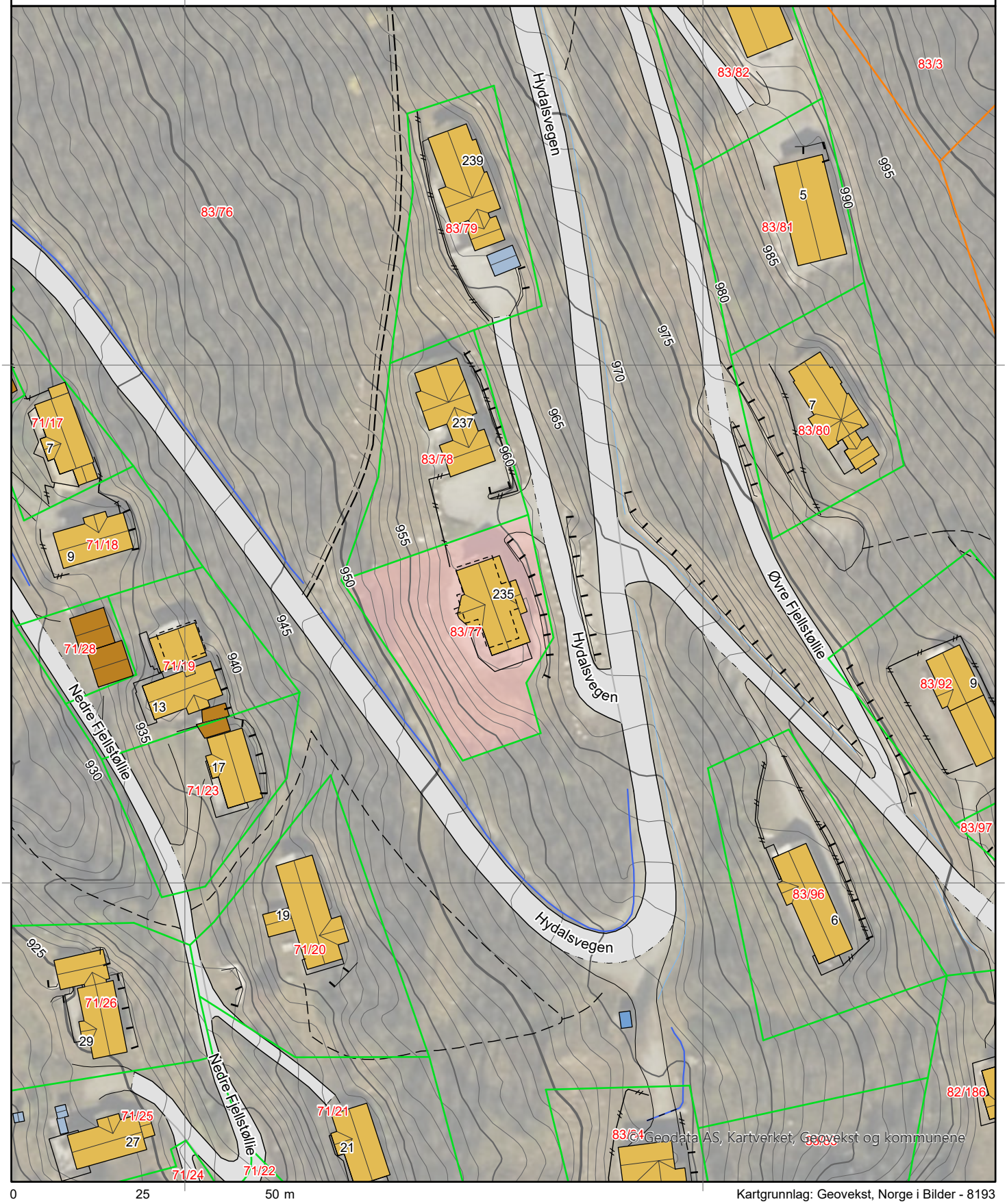
Kommune: 3326 Hemsedal
Eiendom: 3326/83/77/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.2.2026



0 25 50 m

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

ambita

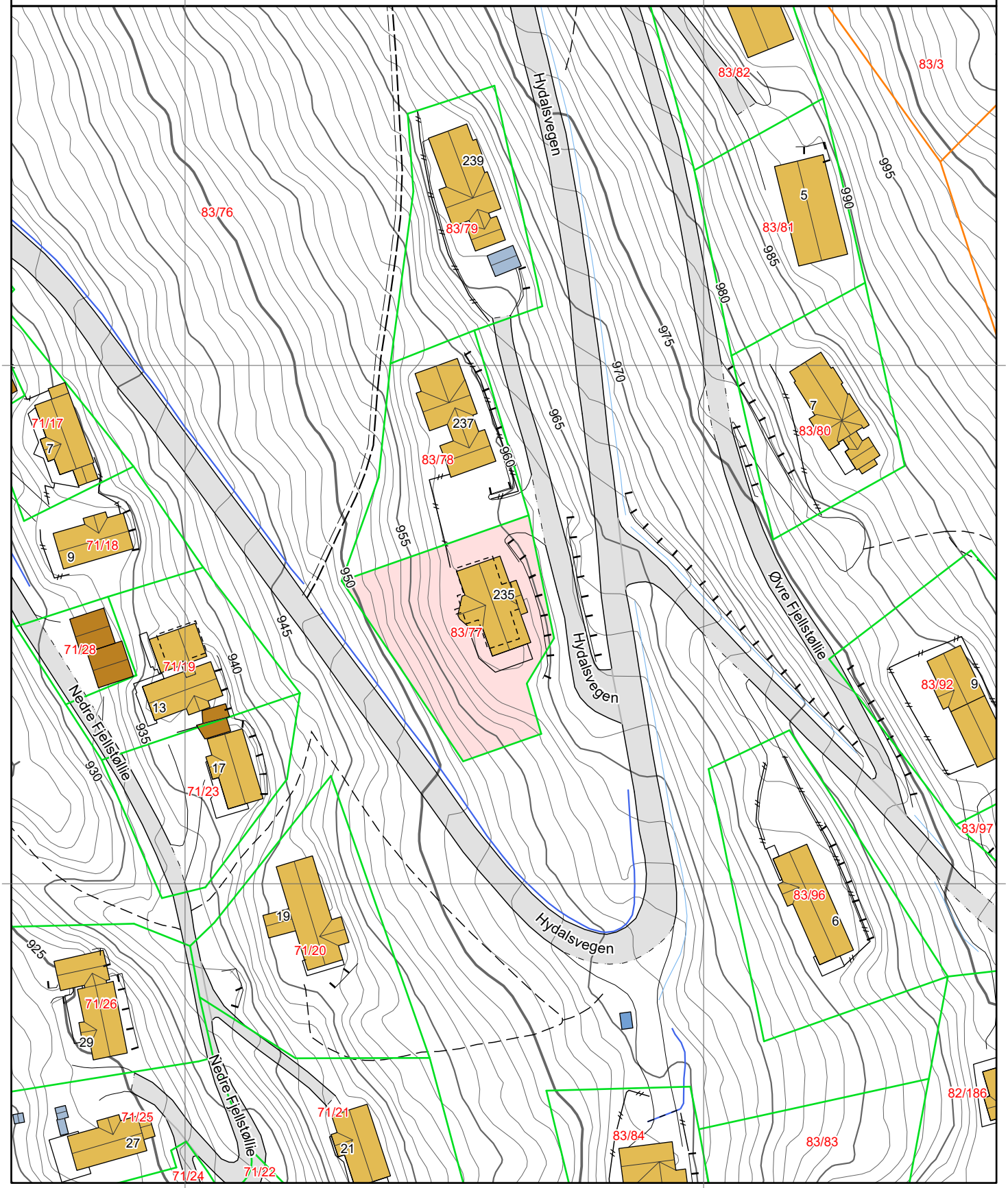
Kommune: 3326 Hemsedal
Eiendom: 3326/83/77/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.2.2026

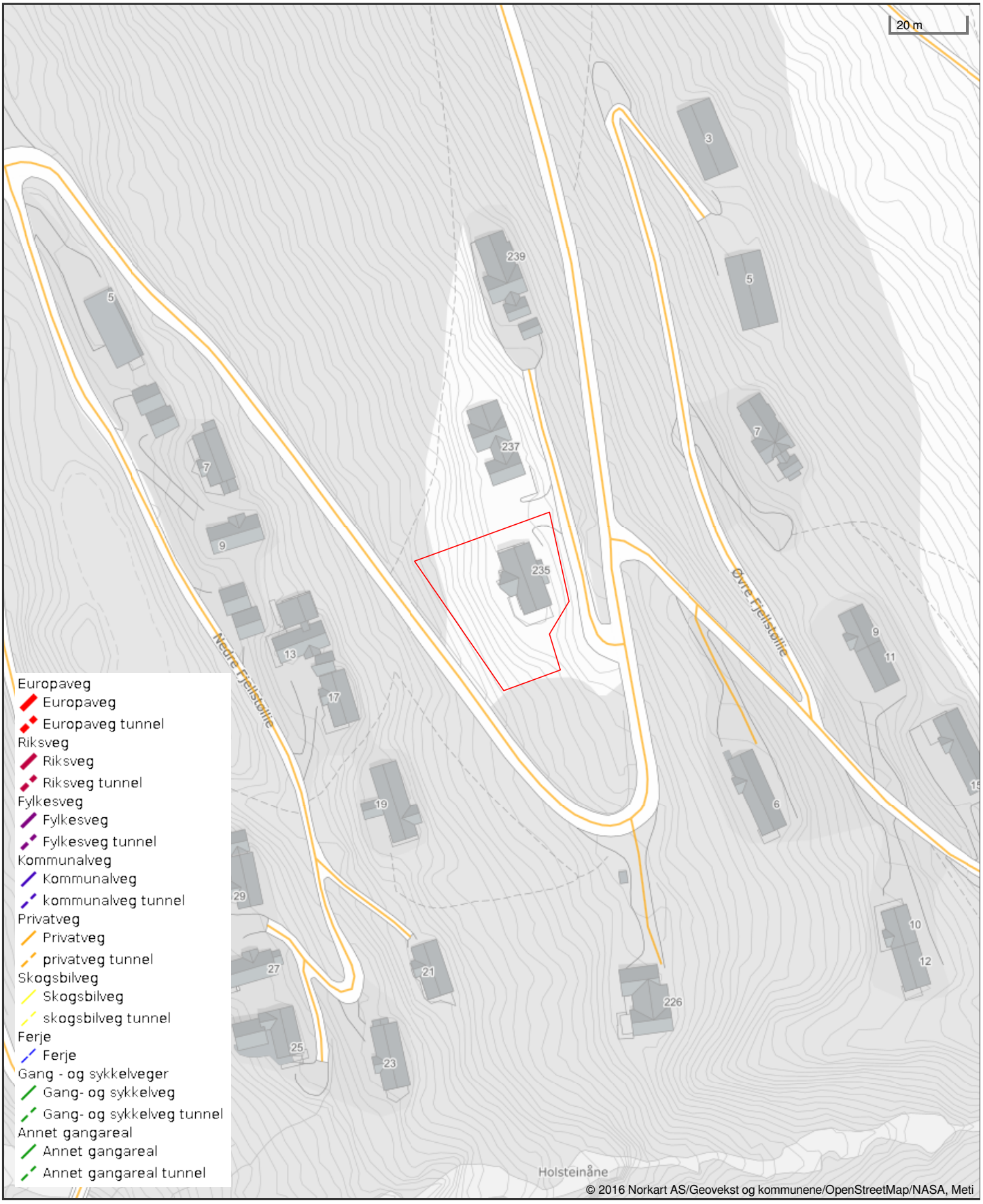


0 25 50 m

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

Utskriftsdato: 24.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3326 - 83/77//



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.

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR FJELLSTØLANE OG HOLSTEIN SAMEIGE.
Dato: 11.06.2009. Revidert: 14.09.2011

	Politisk organ	**Dato**	**Sak**
1.gangshandsaming	Planutvalet	25.06.09	61/09
Offentleg ettersyn		30.09.2009- 31.10.2009	
2. gangshandsaming	Planutvalet	16.12.2010	104/10
Eigengodkjenning	Kommunestyre	03.02.2011	11/11

INNLEIING

Desse reguleringsføresegnene gjeld for dei områda som på planane er vist med reguleringsgrense. Reguleringsplanen for Fjellstølane og Holstein sameige er i målestokk 1:10.000, men for dei delane av sameiget som det er planlagt hytteområder er det utarbeidd eigen reguleringsplan i målestokk 1:2000.

Det regulerte arealet omfattar fylgjande eigedommar:

- gnr. 67, bnr. 1, 7
- gnr. 71, bnr. 1, 2, 10, 12, 17 – 26, 28, 29
- gnr. 72, bnr. 1
- gnr. 77, bnr. 1, 2
- gnr. 78, bnr. 1, 2
- gnr. 82, bnr. 1, 8, 11, 42 – 44, 47, 57, 59, 68 – 70, 75, 76, 81
- gnr. 83, bnr. 1 – 3, 7, 30, 34, 35, 38, 52, 58 – 60
- gnr. 84, bnr. 5
- gnr. 85, bnr. 6, 24
- gnr. 86, bnr. 56

Områda er regulert til:

Byggeområde	- fritidsbebyggelse, fellesanlegg.
Landbruksområde	- jord- og skogbruk
Spesialområde	- privat vei, avløpsanlegg, friluftsområde, naturvernområde.
Felles område	- felles avkjørsel, parkeringsplass.

§ 1. BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE (H1.1, H1.2, H2.1, H2)

§ 1.1 Det skal utarbeidast detaljplan etter § 12-3 i plan- og bygningslova, for felt H2 før søknad om tiltak etter § 93 i plan- og bygningslova (85-lov).

§ 1.2 På kvar tomt kan det byggjast ein frittliggande hytte, med éin etasje og evt. loft (hems). Maksimal utnyttelse for kvar tomt er BYA=175m². Det er tillat med anneks/uthus. Garasje og oppstugu er ikkje tillat.

§ 1.3 Maksimal høgd frå gjennomsnittlig planert terrengnivå til møne er 5 meter. Det skal nyttast saltak med vinkel 18-35 grader. Eventuell utgravd kjellar skal ikkje ha høgare utvendig synleg kjellarmur enn 70 cm. Hyttene skal ha grunnmur.
Skjæringer skal ikke overstige 1,5m og utførast med tørrmur.

Fyllingar skal tilpassast terrrenget og skal ikkje være framtredande element i høve til til omgjevnadane. Eventuell fylling skal ha ei skrånin g med stigningstilhøva 1(h):2(l). Maksimal høgdeskilnad frå bunnfylling til toppfylling skal vere 1,5 meter.
Fyllinger skal tilsåes med stedegen vegetasjon.

§ 1.4 Maksimal utnyttingsgrad gjeld heile feltet og er påført planen.

§ 1.5 Areal til biloppstillingsplasser skal inngå i maksimal utnyttelse av kvar tomt.
Det skal opparbeidast to biloppstillingsplasser pr. tomt, 18m² pr. plass.

§ 1.6 Hyttene skal tilknyttast vatn- og kloakksystemet for området.

§ 1.7 Eigedom gnr/bnr 71/29 skal nyttast til biloppstillingsplasser/garasje og lager/bod for gnr 71/bnr 17 og bnr 18.

§ 1.8 Før det blir satt i gang tiltak etter §20-1 bokstav a-g, j-m i plan- og bygningslova skal det dokumenterast at avlaupsanlegget har kapasitet for påkopling til gnr/bnr 71/29.

§ 1.9 Ved søknad om tiltak etter pbl kap. 20 skal det foreligge situasjonsskisse som viser opprinneleg terreng, bygningar sin plassering i terrenget med eventuelle skjæringar og fyllingar, veg og biltilkomst.

§ 2 <u>BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE/UTLEIGEHYTTER (H3.1 – H3.2)</u>

§ 2.1 Det kan byggjast 10 fritidsbygg/hytter, med maksimal utnyttelse for kvar tomt på BYA=175m². På kvar tomt kan det byggjast ein hytte. Det er tillat med anneks/uthus. Garasje og oppstugu er ikkje tillat.

§ 2.2 Maksimal høgde frå gjennomsnittlig planert terrengnivå til møne er 5 meter. Det skal nyttast saltak med vinkel 18-35 grader. Eventuell utgravd kjeller skal ikkje ha høgare utvendig synleg kjellarmur enn 70 cm. Hyttene skal ha grunnmur.
Skjæringer skal ikke overstige 1,5m og utførast med tørrmur.
Fyllingar skal tilpassast terrrenget og skal ikkje være framtredande element i høve til til omgjevnadane. Eventuell fylling skal ha ei skrånin g med stigningstilhøva 1(h):2(l). Maksimal høgdeskilnad frå bunnfylling til toppfylling skal vere 1,5 meter.
Fyllinger skal tilsåes med stedegen vegetasjon.

§ 2.3 Maksimal utnyttingsgrad gjeld heile feltet og er påført planen.

§ 2.4 Areal til biloppstillingsplasser skal inngå i maksimal utnyttelse av kvar tomt.
Det skal opparbeidast to biloppstillingsplasser pr. tomt, 18m² pr. plass.

§ 2.5 Hyttene skal tilknyttast vatn- og kloakksystemet for området.

§ 2.6 Ved søknad om tiltak etter pbl kap. 20 skal det foreligge situasjonsskisse som viser opprinneleg terreng, bygningar sin plassering i terrenget med eventuelle skjæringar og fyllingar, veg og biltilkomst.

§ 3 <u>BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE (H4)</u>

§ 3.1 På kvar tomt kan det byggjast ein frittliggande hytte med maksimal BYA=160m² og med éin etasje og evt. loft (hems). Det er tillat med anneks/uthus. Garasje og oppstugu er ikkje tillat.

§ 3.2 Maksimal høgde frå gjennomsnittlig planert terrengnivå til møne er 5 meter. Det skal nyttast saltak med vinkel 18-35 grader. Eventuell utgravd kjeller skal ikkje ha høgare utvendig synleg kjellarmur enn 70cm. Hyttene skal ha grunnmur.
Fyllingar skal tilpassast terrrenget og skal ikkje være framtredande element i høve til til omgjevnadane. Eventuell fylling skal ha ei skrånin g med stigningstilhøva 1(h):2(l). Maksimal høgdeskilnad frå bunnfylling til toppfylling skal vere 1,5 meter.
Fyllinger skal tilsåes med stedegen vegetasjon.

§ 3.3 Areal til biloppstillingsplasser skal inngå i maksimal utnyttelse av kvar tomt.
Det skal opparbeidast to biloppstillingsplasser pr. tomt, 18m² pr. plass.

§ 3.4 Hyttene skal tilknyttast eksisterande vatn- og avlaupsanlegg for område.

§ 3.5 Ved søknad om tiltak etter pbl kap. 20 skal det foreligge situasjonsskisse som viser opprinneleg terreng, bygningar sin plassering i terrenget med eventuelle skjæringar og fyllingar, veg og biltilkomst.

§ 4 OMRÅDE FOR LANDBRUK

§ 4.1 Områda skal nyttast til tradisjonelt landbruk.

§ 4.2 Bygg og anlegg som har tilknytning til landbruksdrift kan innpassast i områda.

§ 5 SPESIALOMRÅDE - PRIVAT VEG

§ 5.1 Vegen skal opparbeidast med minimum kjørebredde på 3,0m.

§ 6 SPESIALOMRÅDE - AVLØPSANLEGG

§ 6.1 Området skal nyttast til infiltrasjonsanlegg.

§ 7 SPESIALOMRÅDE - FRILUFTSOMRÅDE

§ 7.1 Friluftsområdet skal brukast til ski-/turløype og anlegg for leik.

§ 7.2 Det kan ikkje oppførast bygg i friluftsområdet.

§ 8 SPESIALOMRÅDE – NATURVERNOMRÅDE

§ 8.1 Naturvernområdet dekkjer det meste av planområdet. Grensene for området er omtala nærare i orienteringa.

§ 8.2 Alle inngrep som vesentleg kan forandre landskapet sin art eller karakter er forbode. Døme på slike inngrep er dyrking, drenering, uttak eller utfylling av masse, bygging av vegar, framføring av luftleidningar, oppføring av bygninger, anlegg eller andre innretningar, samt innføring av framande tresortar.

§ 8.3 Føresegnene i § 7.2 er ikkje til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ verksemd og tiltak i ambulanse-, politi-, brannvern-, sikrings-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsformål.
2. Utnytting av beiteressursane, herunder også medrekna reindrift.
3. Skogsdrift i samsvar med skoglova.
4. Jakt etter viltlovas føresegner og forsøksverksemd i viltskjødsel og vegetasjonsfornying.
5. Utnytting av fiskeressursane.
6. Vedlikehald av Hydalsvegen.
7. Uttak av massar i grustak ved Oset til vedlikehald av Hydalsvegen.

§ 9 ANDRE FØRESEGNER

§ 9.1 Hovedankomsten til hytteområda er frå Hydalsvegen, som har samband med Grøndalsvegen. Felles parkeringsplassar skal ha 1,5 biloppstillingsplassar til kvar hytte.

§ 9.2 Dersom det fremkommer automatiske fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles.

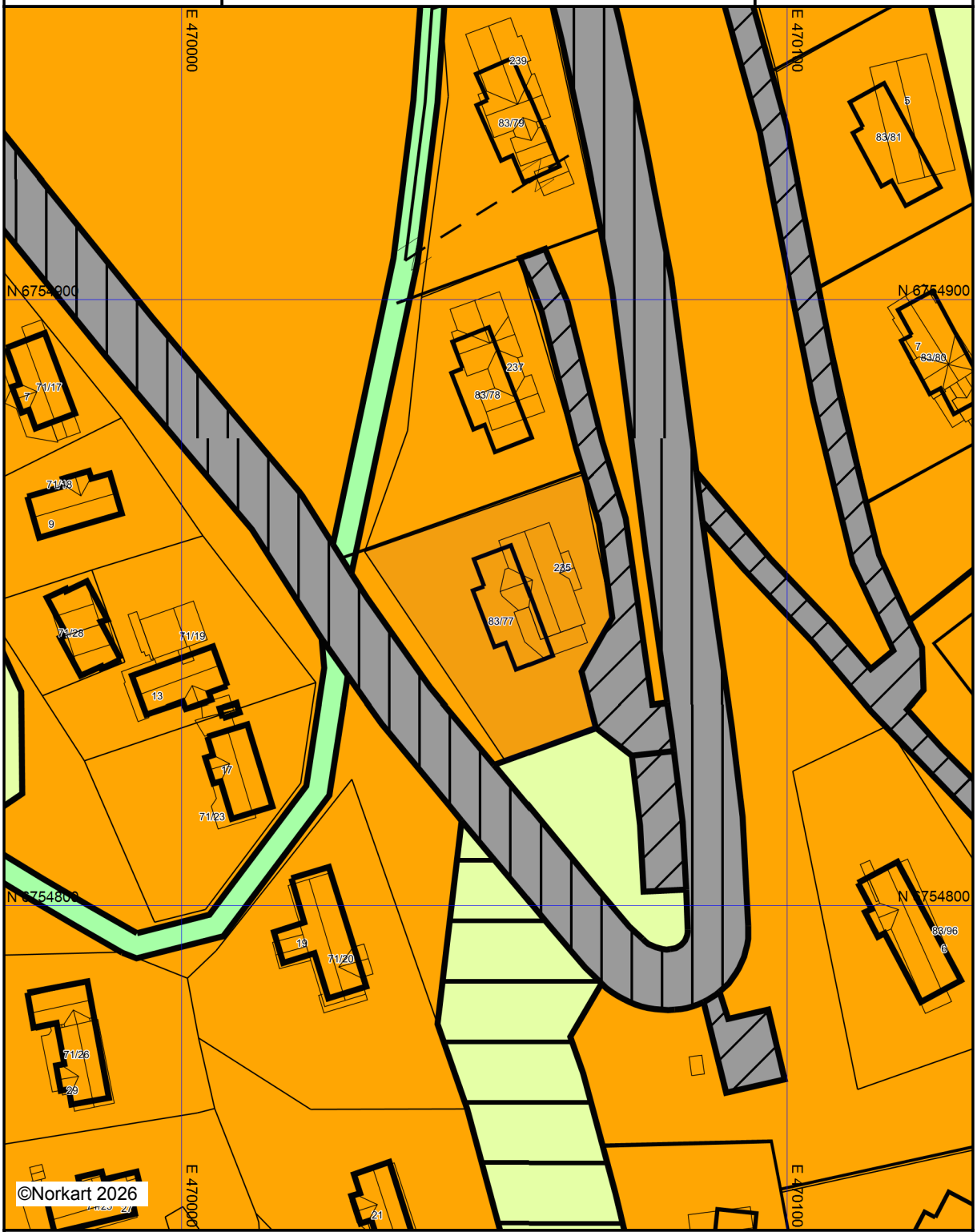
Hemsedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 83/77
Adresse: Hydalsvegen 235
Utskriftsdato: 24.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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



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.