

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Beitemyrvegen 9, 2953 BEITOSTØLEN
 ØYSTRE SLIDRE kommune
 gnr. 16, bnr. 73

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 21462-1293

Referansenummer: GS1128

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025111



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 straktiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger sentralt på Beitostølen i Øystre Slidre kommune med gode solforhold og utsikt. Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår er 1989. Den består av en etasje og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det er innhentet opplysninger fra kommunen som viser til kontroll av setninger i bygget. Registrerte planavvik må derfor sees i sammenheng med dette og det antas derfor at setningsskader har stabilisert seg, men de bør holdes under oppsikt. Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuksikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

ØVRIG:

Det ble utført målinger av setninger i hytta tilbake i 1994 og 1995. Her viser mine målinger at setninger ikke har stabilisert seg og det må påregnes tiltak med stabilisering av grunn/grunnforhold og utbedring av skader i ringmur før eventuelle opprettningsarbeid med selve hytten igangsettes.

Egenerklæring er ikke fylt ut da eiendommen har vært en firmahytte.

Fritidsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ringmur i betong med innvendige stripemurer under hytta. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet kledning. Saltak bygget i trekonstruksjon med sperretakkonstruksjon og takstoler. Taket er tekket med torv og med takrenner og nedløp i lakkert stål.

Trevinduer med glass i rammer 1+1.

Malt hovedytterdør og balkongdør i tre med glassfelt.

Veranda oppbygd i trekonstruksjon over påler i tre og stripefundament av betong. Bjelkelag og terrassebord oppbygd i impregnert materiale og behandlet rekkverk med stående spiler. Utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv belagt med heltre furubord. Vegger er kledd med behandlet panel og det er behandlet panel i himlinger med røsta himling i stue/kjøkken.

Etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft over kryperom. Kryperom under trebjelkelag med stubbeloft.

Elementpipe i lettklinker tilkoblet med vedovn, åpen peis og sotluke.

Innvendige malte fyllingsdører i tre. Oppvarming med strøm og vedfyring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Gulv er belagt med fliser og med varmekabler. Vegger er kledd med behandlet panel og med sokkelflis ned mot gulv. Behandlet trepanel i himling med integrerte downlights. Det er montert innredning med servant og vegghengt speil som har integrert belysning, dusjkabinett i hjørne, elektrisk håndklær-tørker og vegghengt toalett. Avtrekksvifte i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med malte profilerte fronter i tre. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Gulv belagt med fliser. Vegger og himling kledd med panel, samt plassbygget innredning. Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast. Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i badstue. Stoppekran, fordelerkolbe for vannrør og varmtvannsbereder er plassert under badstue-innredning.

Bygningen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Elektrisk anlegg med jordfeilautomater med sikringsskap i bod. Montert brannslukningsutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert. Bygget fremstår oppført uten utvendig drenering.

Eiendommen er planert med gruset innkjøring og parkering. Ellers lett skrånende naturtomt/plen. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger i plast (PEL).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

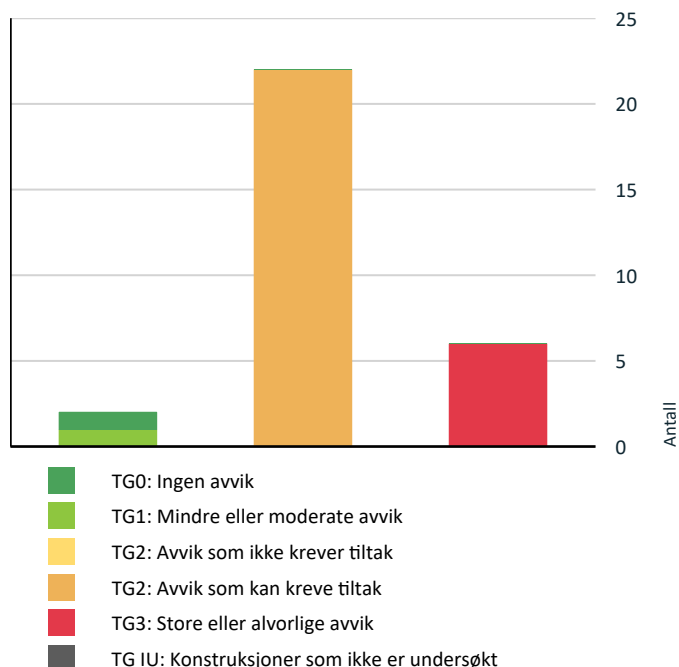
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

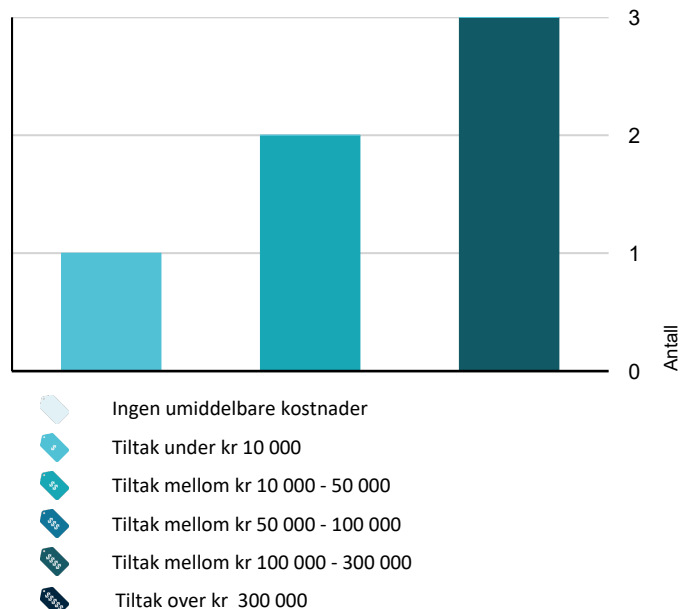
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport av bygning på eiendommen 16/73 i Øystre Slidre kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet og gjennomgang av innhentet dokumentasjon. Formålet med takseringen er ifølge rekvirent salg av eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil/svikt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert.

Eier er en bedrift og de har litekjennskap til eiendommen og egenerklæring er ikke utfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Firmahytte

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå og stikkprøver ved takfot. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Torvtaksmembran på vindskier er stedvis løs.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Torvtaksmembran bør festes og det må monteres israftbord/beslag.



Løs torvtaksmembran.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Enkelte frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

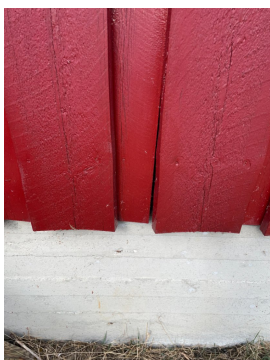
Tilstandsrapport



Kledning går stedvis ned til terreng.



Manglende lufting/vedlikehold av kledning



Sprekker i ytterkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperrekonstruksjon og takstoler av tre med luftet kaldtloft.
Himling i stue/kjøkken har rausta himling. Kaldtloft er besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med oppretting av skjevheter må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt grunnmur/fundamenter og etasjeskille.



Synlige skjevheter i takkonstruksjon mot vest

TG 2 Vinduer

Trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.



Vinduer har manglende vedlikehold



Vinduer har manglende vedlikehold

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør av tre, heltre boddør og verandadør med treramme og glassfelt i dørblad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vedlikehold



Ytterdører har manglende vedlikehold.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppbygd i trekonstruksjon med bærende tresøyler på stripefundament av betong. Bjelkelag og terrassebord i konstruksjonsvirke av tre. Det er rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Høyden avviker mot krav fra byggeår, her 0,9 meter, samt dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Rekkverkshøyde under krav for bygge



Værslitte overflater

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Port i rekkverk er vanskelig og åpne/lukke.
Rekkverk har værslittasje i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold.



Trapp opp til veranda.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulver belagt med heltre furubord. Vegger er kledd med behandlet trepanel og det er behandlet trepanel i himlinger. I stue/kjøkken er det rausta himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom i fliser i gang. Det er stedvis større sprekker i furugulv. Sprekker i gulver må sees i sammenheng med setninger i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved tiltak med oppretting av skeivheter bør utbedring av overflater vurderes. Forholdene bør ellers holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg

Tilstandsrapport



Sprekker i gulvskjøter

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft over kryperom. Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken/spisestue og stue, gang og soverom. Disse viser ca. 50 mm avvik på ca 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 85 mm gjennom hele rommet som største avvik. Det er registrert planavvik i samtlige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tiltak med oppretting må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'Grunnmur/fundamenter' Estimert gjelder oppretting. Ved igangsetting av arbeider vil lokal utbedring av overflater være en naturlig del av arbeidsoperasjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "usikre" forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker og med tilkoblet vedovn, åpen peis i stue og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Enkelte ildfaste-steiner innvendig i peis er løse.

Det er registrert løsnet puss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsteder og pipe av det lokale brann/feievesen.



Sprekk i pipe



Ildfast plate mangler under sotluke.

! TG 3 Krypkjeller

Kryperom under trebjelkelag med stubbeloft. Kryperom er kontrollert i første del og fra luke i sentrert stripemur under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er registrert avvik på stubbeloftsplater og fuktsperre mot grunn. Fuktsperre mot grunn er stedvis mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Terrengefall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Manglende fuktsperre bør utbedres.

Stubbeloftsplater bør utbedres og manglende stubbeloftsplater må festes.

Se også tiltak under kontrollpunkt; 'Grunnmur/fundamenter' og 'Terrengeforhold'.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende fuktsperre



Avvik i stubbeloft

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører i tre.

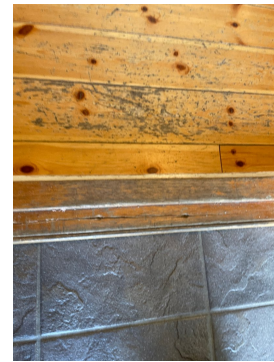
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Stedvis høy slitasje og skade på enkelte terskler mellom rom.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Skade/slitasje på terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med fliser og har gulvvarme med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med behandlet trepanel og med sokkelflis ned mot gulv. Himling kledd med behandlet trepanel.

Det er montert baderomsinnredning med benkeservant og vegghengt speil med integrert belysning, dusjkabinett i hjørne, elektrisk håndklær-tørker og vegghengt toalett. Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Det er fall til sluk, men med noe motfall mot/ved dør.

Det er ca. 30 mm oppkant ved dør.

Baderommet er bygget uten tettesjikt i våtsoner på vegger.

Det er registrert sprekker i flisfuger og enkelte fliser med bom (hullrom/løs flis).

Rommet mangler tilluft.

Det er registrert skjevhet i himling.

TG3 er gitt grunnet alder og registrerte avvik, Kostnadsestimat gjelder for full renovering av baderom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett



Baderom

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltagning er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak er lagt under kontrollpunkt 'Generell'.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med malte profilerte fronter i tre. Benkeplate av laminat med trefylling og nedfelt oppvaskkum. Det er integrert komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert noe slitasje i overflater på fronter og hakk/svelling i skjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kjøkken/Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men det må påregnes noe vedlikehold.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er skade på utvendig ventil og på tilkoblet avtrekkskanel for kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig veggventil og avtrekkskanal bør byttes.



SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue har gulv belagt med fliser og med sluk under innredningen. Vegger og himling kledd med trepanel, samt plassbygget innredning i tre. Det er stoppekran, fordelerkolbe for vannrør og varmtvannsbereder under benkinneinnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

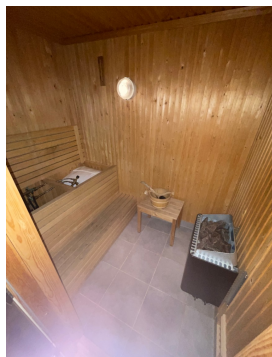
Enkelte fliser har bom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg

Tilstandsrapport



Badstue

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør) med samlestock på badstue. Vannrør fremstår modernisert etter byggeår, men det er ikke kjent når dette er gjort. Stoppekran under benkinnredning på badstue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Manglende tettemuffer på varerør på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler i rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert på badstue.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i bygning og med sikringsskap i bod. Kursoversikt i skap og sikringer av jordfeilautomater. Spørsmål til eier er ikke besvart, da eier er en bedrift og hytta er benyttet som firmahytte.

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

Generelt om anlegget

2. 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
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

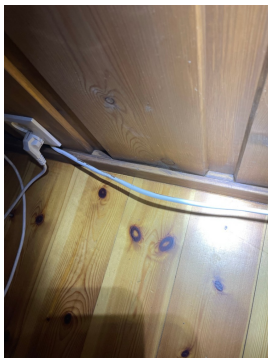
Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert en løs strømførende ledning på kjøkken. Grunnet alder anbefales det at anlegget får en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Løs ledning.



Sikringsskap i bod

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr og røykvarslere i bygget. Brannvarsling fremstår tilkoblet brannsentral el. lignende og er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

! TG 2 Drenering

Bygget fremstår oppført uten utvendig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemelist.

Tiltak må sees sammen med tiltak lagt under kontrollpunkt grunnmur/fundamenter og terrengforhold.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong med innvendige stripemurer under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigging av masser under grunnmuren.

Tilstandsrapport

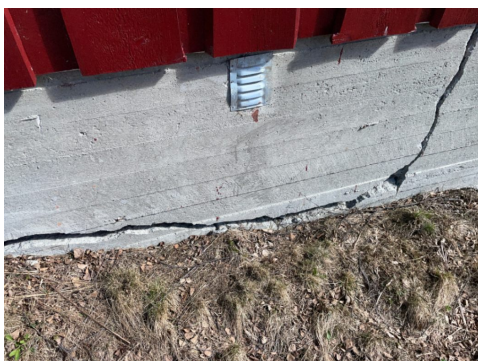
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat satt for utbedring av skader i mur. Tiltak må sees i sammenheng med tiltak lagt under etasjeskille og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skader i ringmur etter setninger



Sprekk i mur etter setninger

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen er planert med gruset innkjøring og parkering. Ellers lett skrånende naturtomt/plen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terreng faller inn mot yttermur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger i plast(PEL).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/78 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, Stue/kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad, Badstue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Beitemyrvegen 13 ,2953 BEITOSTØLEN 0 m ² 1970 2 sov	05-10-2023	2 650 000	2 800 000		2 800 000	
2 Bjelbølsvegen 38 ,2953 BEITOSTØLEN 0 m ² 0 4 sov	10-11-2024	3 950 000	4 200 000		4 200 000	54 545
3 Markavegen 3 A ,2953 BEITOSTØLEN 61 m ² 1969 3 sov	16-07-2023	3 250 000	2 950 000		2 950 000	48 361
4 Bjelbølsvegen 8 ,2953 BEITOSTØLEN 76 m ² 1986 4 sov	21-10-2024	3 800 000	3 650 000		3 650 000	45 625

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	16 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	20 000
Hytteforening og evt. løypelag kommer i tillegg og er ikke medtatt/stipulert.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 210 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 750 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 750 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

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

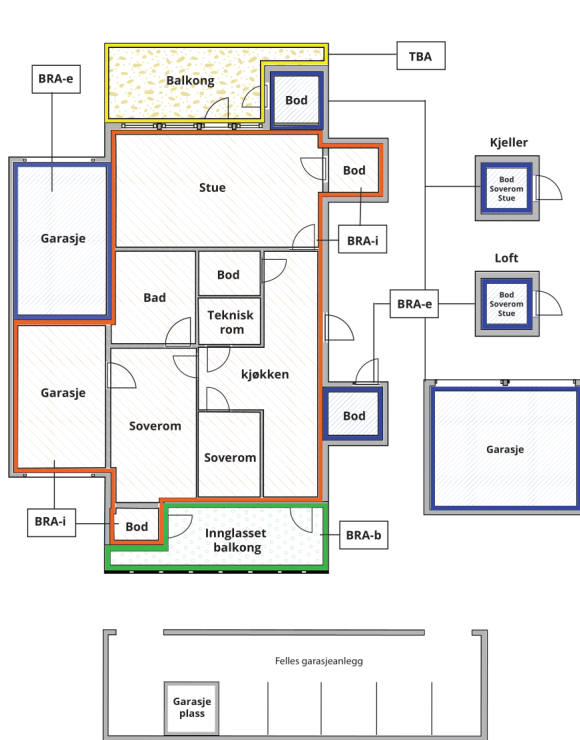
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78	3		81	31
SUM	78	3			31
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, kjøkken/spisestue, Stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, badstue	Utvendig bod	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	16	73		0	800.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Beitemyrvegen 9

Hjemmelshaver

Wilhelmsens Idrettslag 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen er beliggende på Beitostølen i Øystre Slidre kommune, med adkomst via Beitemyrvegen. Den har sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum med bla. nærbutikk, restauranter og mange andre lokale tilbud. I tillegg er det mange muligheter i nærområdet med bl.a. maskinpreparerte skiløyper inkl. skistadion med lysløype, alpinanlegg og turmuligheter sommerstid. Eiendommen ligger ca. 840 m.o.h. og har gode solforhold og utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen. Se Kommunedelplan for Beitostølområdet.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og gruset innkjøring og parkering. Eiendommen har lett skrånende tomt og inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
815 000	1999	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no (Ambita)	09.04.2025	Opplysninger i matrikkel.	Innhentet	3	Nei
Teknisk etat	01.09.1995	Måling av setninger	Innhentet	7	Ja
Kommunale opplysninger via megler	07.11.2022	16. vedlegg mottatt 9.5.2025	Fremvist	12	Nei
Tegninger	02.11.1989	Vedlagt	Innhentet	3	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

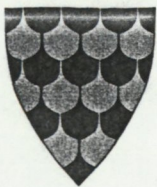
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GS1128>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Kopi
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
2940 Heggenes

Dato
01.09.1995

Tlf. 61 34 00 00

Ref.
.

Fax 61 34 06 95

Hyttekomiteen i Wilhelmsen Lines AS
v/Vidar EK
Postboks 1359 Vika
0113 Oslo

VEDR. HYTTE PÅ GNR. 16, BNR. 73, BEITOSTØLEN.

Vi viser til brev av 8. juni 95.

Vedlagt følger målinger for hytta foretatt i sommer.

Det er kun små endringer fra de målinger som ble utført i 1994. Det kan virke som om bygget har "stabilisert" seg, med en viss overhøyde hjørne "spis". Nivået her er imidlertid ca. 1 cm "bedre" enn fjordårets målinger.

Så lenge sommernivået er såpass stabilt, er det lite trolig at det er behov for større utbedringstiltak. Dersom bygget imidlertid er ustabilt vinterstid, vil dette stille seg annerledes.

Vi har heller ikke nå vurdert eventuelle utbedringer av fundament. Dersom dette skal gjøres, regner vi med at De tar kontakt.

Håper dette er tilfredsstillende svar.

Hitsendte nøkler vedlegges i retur.

Med hilsen

Erik Gjerdalen

Øystre Slidre Kommune,
Teknisk Etat
v/Erik Gjerdalen,
2940 HEGGENES.

WILHELMSSEN LINES AS

Mail: P.O.Box 1359 Vika
N-0113 Oslo, Norway
Office: Olav Vs gt. 5
Oslo, Norway
Telephone: + 47 22 48 30 30
Telefax: + 47 22 48 30 80
Telex: 78788 - 78444
Cables: W LINES
Enterprise No.: 949001296

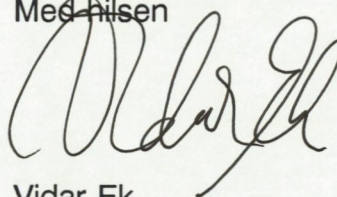
8. juni 1995
VE/hytte17

MÅLING - HYTTE BEITOSTØLEN G.NR. 16, B.NR. 73.

Jeg viser til Deres brev 24.10.94 og telefonsamtale 31.10.94, hvor vi ble enige om at ny måling må foretas våren 1995. Vedlagt følger nøkler til hytta.

Vi imøteser Deres snarlige svar.

Med hilsen



Vidar Ek
for Hyttestyret i WL



ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
TEKNISK ETAT

2940 Heggenes

Kopi

Dato
24.10.1994

Ref.
.

Tlf. 61 34 00 00

Fax 61 34 06 95

Hyttekomiteen i Wilhelmsen Lines AS
v/Hans Tore Brekke
Postboks 1359 Vika
0113 Oslo

VEDR. HYTTE PÅ GNR. 16, BNR. 73, BEITOSTØLEN.

Vi viser til Deres brev av 29. april 94 samt til telefonsamtaler.

Vedlagt følger nivellement utført 16.05.94 og 19.10.94. Som det går fram av disse er det ikke registrerbar forskjell på høydene vår og høst. Ut fra dette må det konkluderes med at grunn og fundamentering er stabil.

Dersom en ønsker å rette opp hytta kan dette derfor gjøres ut fra eksisterende fundament. Vi har ikke vurdert hvordan en slik oppretting best kan utføres. Dersom det ønskes nærmere dialog på dette bes De ta kontakt.

Håper dette er tilfredsstillende svar på de stilte spørsmål.

Vi beklager at det på grunn av arbeidssituasjonen ikke har vært mulig å svare på dette før nå.

Hilsen

Erik Gjerdalen
Saksbehandler

Vedlegg: Hyttenøkler i retur.



postkvittering

Ta godt vare på kvitteringen. De må vise den fram ved eventuell klage.

Ta godt vare på kvitteringa. De må vise ho fram ved eventuell klage.

☐ postanv/tilv

☒ rek. sending

☐ innsk.bok nr

☐ innbet.kort

☐ pakke

						serie	
--	--	--	--	--	--	-------	--

☐ verdibrev

☐ betalt
postoppkrav

☐

kroner

øre

kroner

øre

verdi-
beløp

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

post-
oppkrav

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

det er betalt for ☐ luftpost ☐ ekspress

til

Thy H. Kornilev.

0113 Oslo.

postnr og postkontor

nr.

vekt (p.p)

porto/postale avgifter

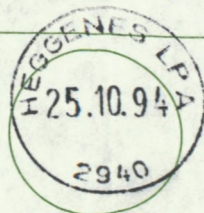
kg

kr

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Kvitteringstrykk fra skrankemaskin
erstatte datostempel og signatur.

Kvitteringstrykk fra skrankemaskin
erstattar datostempel og signatur.



[Signature]

.....
signatur

Øystre Slidre Kommune,
Teknisk Etat
v/Erik Gjerdalen,
2940 HEGGENES.

WILHELMSSEN LINES AS

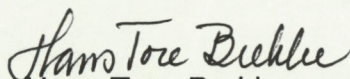
Mail: P.O.Box 1359 Vika
N-0113 Oslo, Norway
Office: Olav Vs gt. 5
Oslo, Norway
Telephone: + 47 22 48 30 30
Telefax: + 47 22 48 30 80
Telex: 78788 - 78444
Cables: W LINES
Enterprise No.: 949001296

29. april 1994
HTB/B1

MÅLING - HYTTE BEITOSTØLEN - G.NR. 16, B.NR. 73.

Viser til dagens telefonsamtale, og sender vedlagt nøkler til hytta på g.nr. 16, b.nr. 73.

Med hilsen



Hans Tore Brekke
for hyttekomitèen i Wilhelmsen Lines AS

Og den 19.10.94 og

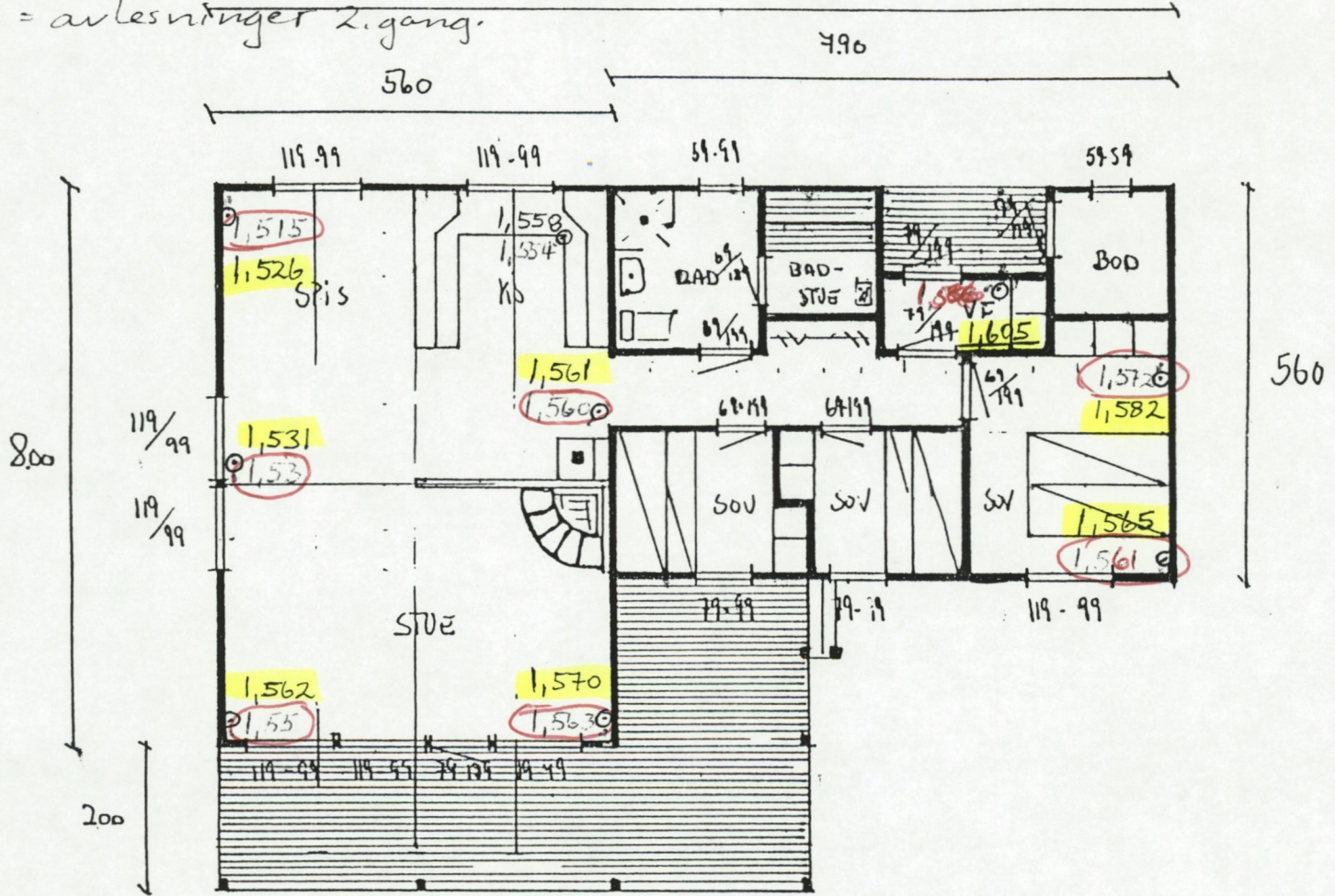
Nivellement av gulv i hytte på 16/73 den 16.05.94

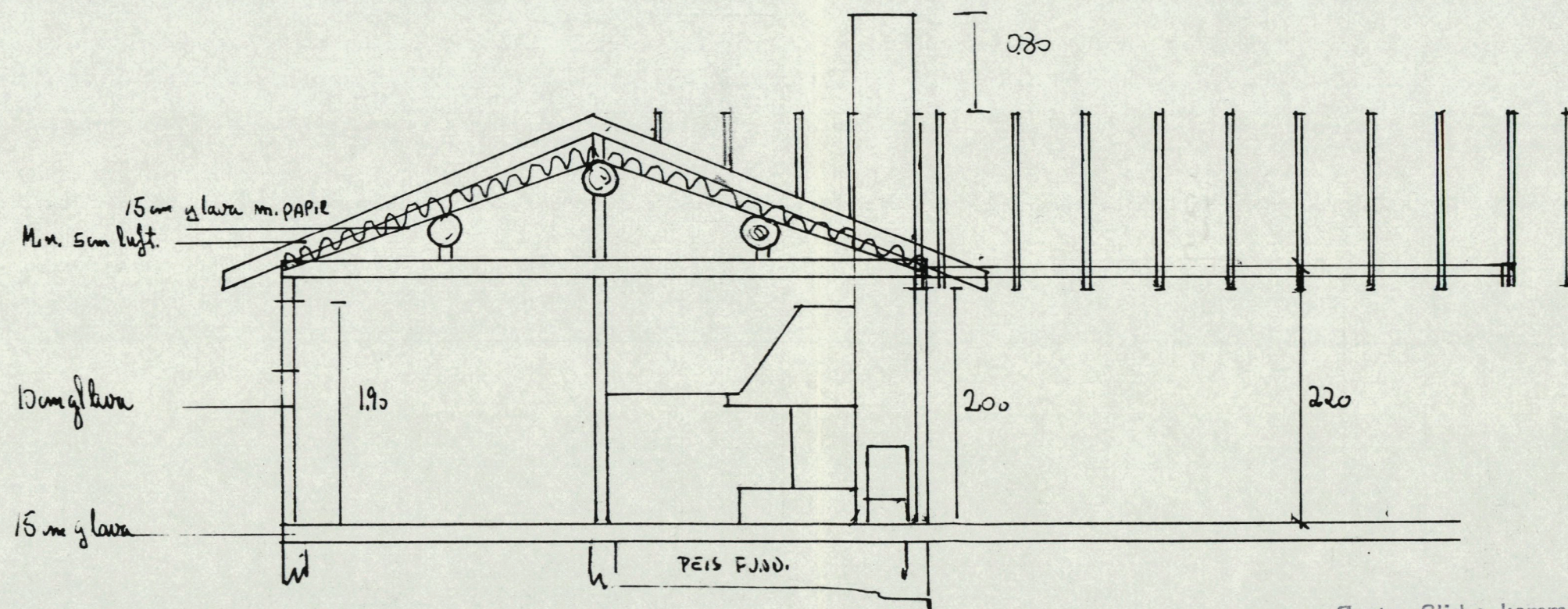
Arb

• x, xxx = avlesninger 1. gang

13.50

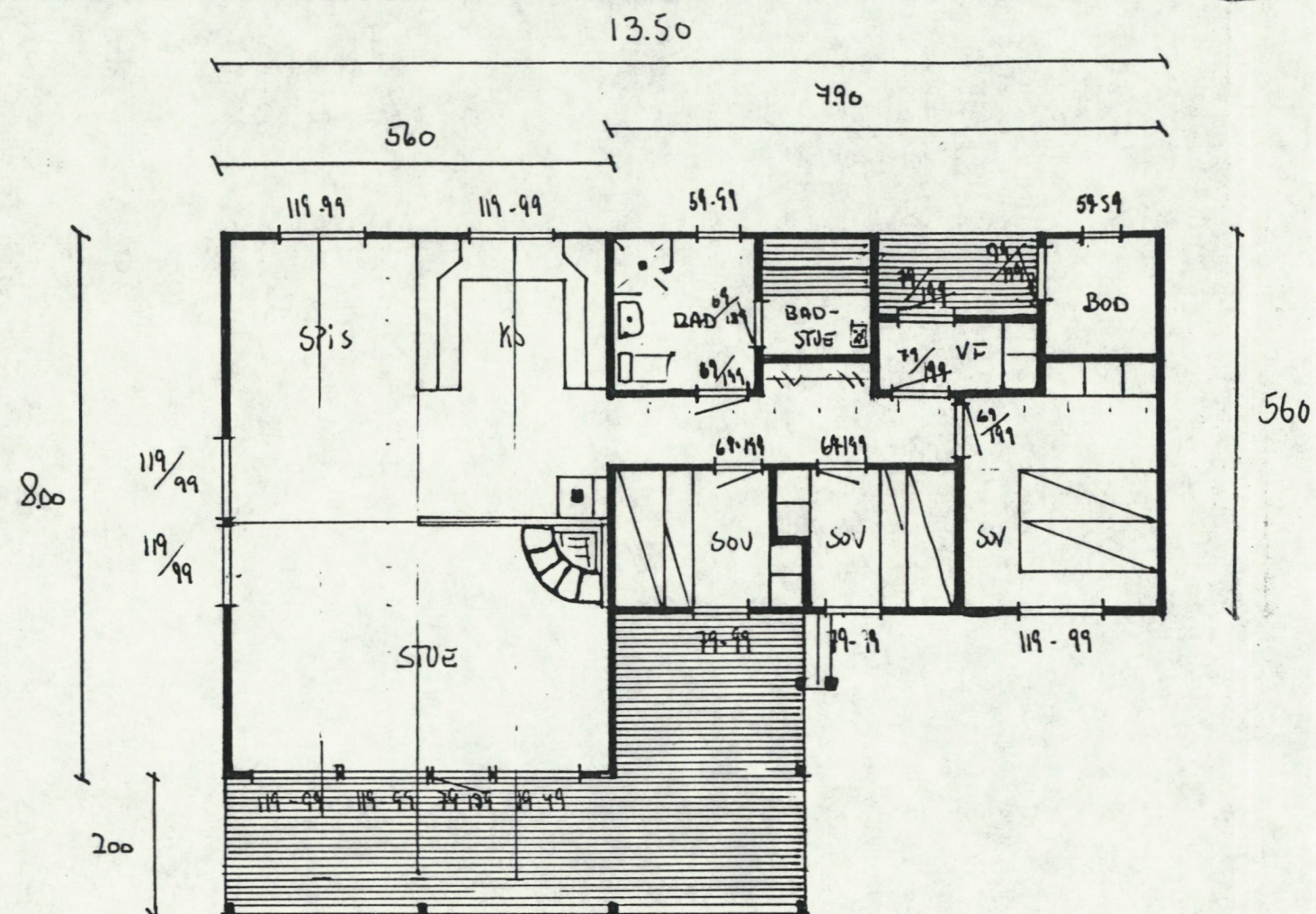
⊙ x, xxx = avlesninger 2. gang.



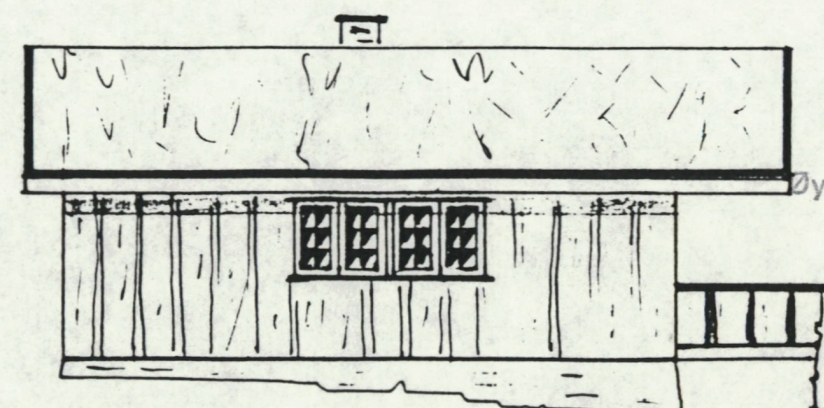
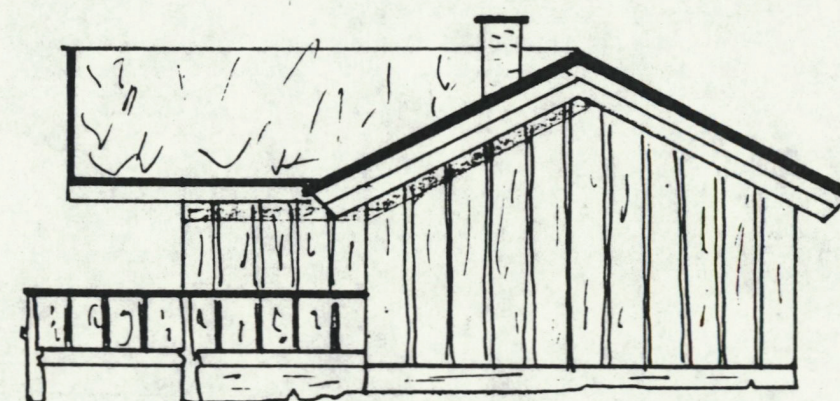
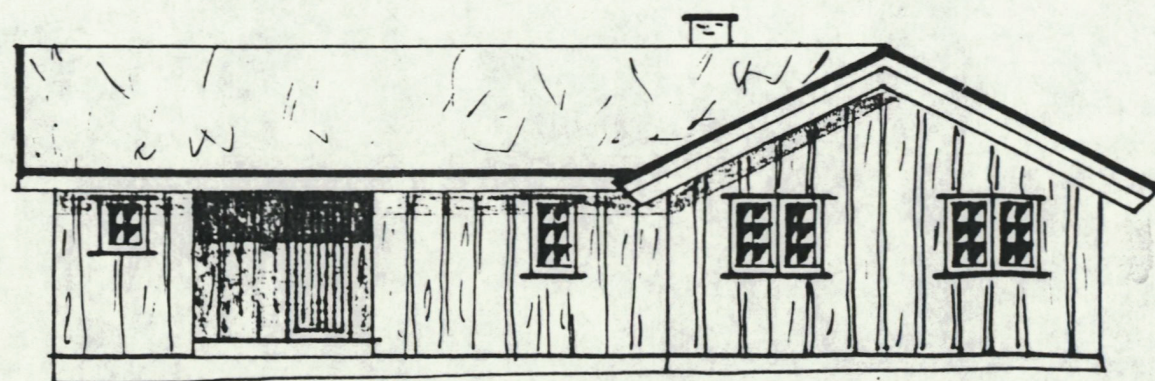
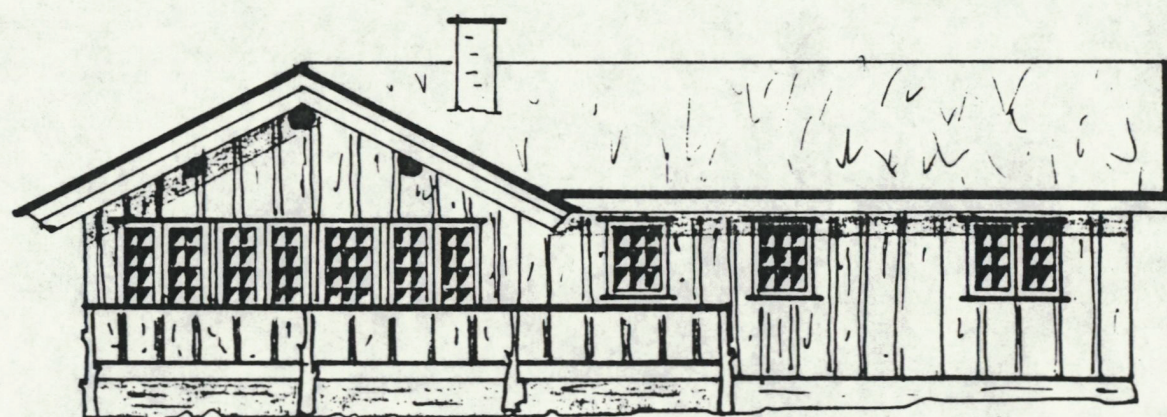


Øystre Slidre kommune
Bygningsrådet
2940 Heggenes

211-89 L.J. Kvern
Sutt



HYTTE 89.0
TERASSE 22.3.



Øystre Slidre kommune
Bygningsrådet
2940 Heggenes

2/11-89 L. J. Lønn

Vatn

§ 16. FA 1 - FA 6 skal nyttast til tur, sport og lek.
Det er ført ein avlaupsledning gjennom område etter
"korridoren" FA 4 - FA 6.

Evt. anlegg og inngrep i dei felles aktivitetsområda, tilpassa
allmenn bruk, må vere godkjend av bygningsrådet.

