

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr: 106 Bnr: 173



Bygningssakkyndig
Annfinn Helleberg

Rapport kode: 629370
Opprettet: 30.03.2026
Utskrift: 01.04.2026



Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TG IU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Annfinn Helleberg

Bygningssakkyndig

Takstingeniør 38 års erfaring i takstbransjen medlem Norsk Takst og Nito. Godkjennings område i skadetaksering, naturskader, verditakster, byggekontroll, våtroms kontroll e-takst m.m.

Godkjenningsmerker / logoer



Bygg / Tømmermester



Takstingeniør medlem Nito



Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten bygger på takstmannens egne registreringer og vurderinger av hyttens tilstand på befaringsdagen. Registrerte avvik er spesifisert i rapporten.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon som grunnlag for rapporten. Enkelte forhold og konstruksjonsoppbygninger er derfor basert på antakelser ut fra normal byggeskikk og observerte forhold.



Oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig.

TG 0 2 stk

Bad - Hovedbad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - Bad med vaskerom.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 14 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad - Hovedbad

Overflater - Gulv

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet) - Hemsrom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Bad med vaskerom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2 11 stk

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)



Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - Hovedbad

Badstue.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Bad - Bad med vaskerom.

Overflater - Gulv

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bygningen er oppført i 2002 og fremstår i hovedsak med tradisjonell konstruksjon og byggeskikk fra byggeåret. Grunnforholdene antas å være selvdrenerende, og bygningen er oppført med bindingsverksvegger, isolert konstruksjon og utvendig kledning med stedvis slitasje og vedlikeholdsbehov. Takkonstruksjonen er tradisjonelt oppbygget med torvtekking, hvor levetid i stor grad er avhengig av underliggende tettesjikt.

Vinduer og dører har normal elde og bruksslitasje, med behov for vedlikehold, særlig på koblede vinduer. Terrasser og utvendige konstruksjoner fremstår med slitte overflater og enkelte avvik fra dagens krav, blant annet rekkverkshøyde.

Innvendig fremstår boligen med gjennomgående normal standard fra byggeåret, med stedvis bruksslitasje på overflater og enkelte registrerte forhold som kuling i gulvbord. Våtrom er flislagt og vurdert med tilfredsstillende fallforhold, men har enkelte avvik fra dagens krav, blant annet knyttet til terskelhøyde og vannavrenning.

Tekniske installasjoner er i hovedsak skjulte, men vanninstallasjoner er delvis synlige og utført med rør-i-rør-system. Det er ikke registrert lekkasjer ved befaring. Avløpssystemet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr.: 106 Bnr.: 173

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 01.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Det foreligger begrenset dokumentasjon på bygningen. Flere forhold, inkludert ventilasjon, radonsikring og konstruksjonsoppbygning, er vurdert ut fra visuelle observasjoner og antakelser. Bygningen må sees i sammenheng med byggeåret, og avvik fra dagens forskriftskrav må påregnes.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Rolf Ivar Skår

Rekvirert dato: 19.02.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Vatnedalsvegen nr 20, 3660 Rjukan

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr	Bnr
106	173

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Rolf Ivar Skår

Kommentar til matrikelopplysninger

Matrikelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	953
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Tinglysningen.

Tomtebeskrivelse

Takstobjektet er en frittliggende eiendom i ett konsentrert hytteområde i Vatnedalen i kort avstand fra Gaustablikk område. Det er fin utsikt over nærområdet og mot Gaustatoppen fra eiendommen. Eiendommen ligger sentralt til nær Gaustablikk med kort avstand til alpinbakker, hotell, store fine frilufts areal til bruk sommer og vinter. Tomten er konkludert solrik. Det er tilordnet dels naturtomt med tilordnet egen biloppstillings plasser på egen grunn.



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår

2002

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Hovedetasje	99	2	30
Hemsrom	15		
Sum:	114	2	30
Sum BRA:	116		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Stue, kjøkken, entre, gang, 3 stk soverom, 1 stk bad m/vaskerom og 1 stk bad og badstue. Utvendige bod.
Hemsrom	BRA-i: Innredet hemsrom

Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring, det er skråtak i andreetasjen/ Hems som reduserer areal etter dagen måleregler.



Bygningsbeskrivelse

Fritidsbolig.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur antydes av leca, det antas støpt dekke på grunn. Terrasser med pilarer.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn av stein og jord-masser

Fundamenter

Det er registrert enkelte mindre sprekker i mur/fundament, noe som anses som normalt. Det er også observert bruk av skumisolasjon mellom mur og veggkonstruksjon. Disse forholdene ble registrert ved innsyn kontroll under terrasse og i bodrom.

TG IU

Grunnmur

Det er ingen registrert inspeksjons mulighet under hytten, kun begrenset innsyn under terrasser (ikke kryprom). Det er ingen registrert registrerte lufteluker i grunnmur som antydes att det er støpt dekke på grunn. Det er registrert noe mindre sprekker i mur, noen punkter med skum isolasjon ved sjekk under terrasse / bodrom.

Bilder





Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det antydes naturlig drenering av grunn, befaringssdag var ute området tildekket av snø.

Vurdering / Avvik

TG IU

Drenering og fuktsikring

Det antydes selvdrenerende grunn. Det er registrert pukkstein under terrassen, noe som indikerer god dreneringsevne. Det er imidlertid ikke synlig tilordnet drenering rundt grunnmuren.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Utvendig er veggene utsmykket med utskjæringer på hjørnestolper samt utskårne stolper og belistning rundt vinduer og dører, med bjelke/grime liggende mot grunnmuren. Hytten er oppført etter modell fra Buen Design hytter.

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Bygningen er oppført med bindingsverksvegger. Det antas at veggene har asfaltbaserte, vindtette plater med utlekting bak kledningen, og at de er isolert med mineralull. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bygningen, og det antas derfor en tradisjonell oppbygging i henhold til byggekravene som gjaldt rundt år 2002.

TG 2

Kledning

Utvendig er veggene utsmykket med utskjæringer på hjørnestolper samt utskårne stolper og belistning rundt vinduer og dører, med bjelke/grime liggende mot grunnmuren. Hytten er oppført etter modell fra Buen Design Hytter. Kledningen består hovedsakelig av stående, designet panel, med liggende kledning på gavlveggene. Det er registrert noe vridning og krymping, samt slitt overflatebehandling på deler av utvendige overflater.

Årsak / Konsekvens:

Ytterveggene gis TG2 på grunn av slitte overflate behandlinger.

Anbefalt tiltak:

Det ansees behov for overflate behandlinger.



Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer er av typen koblede vinduer med 2-lags glass, hvor ytterdelen har smårutete glass. Ytterdøren er skråpanelt med glass, og boddøren er en tett, skråpanelt dør. Terrassedører av enkel dør og dobbeldør har glassfelt. Alle vinduer og dører er overflatebehandlet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

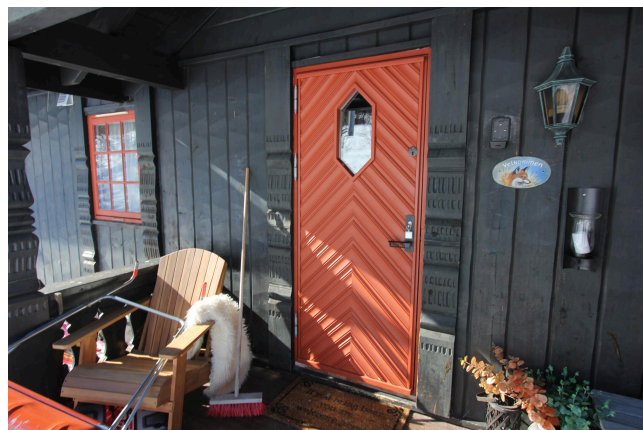
Vinduer er av typen 2-lags glass med koblet smårutet ytterdel. Det er registrert kondensmerker mellom glassene. Videre er det observert vannmerker og slitt overflatebehandling på ytterdelen av dører og vindusrammene. Låsemekanismene på vinduene har varierende stramming. Boddøren er registrert med skade rundt låskassen.

Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt pga det er konkludert med behov for vedlikehold, hovedsakelig av den koblede delen av vinduene, samt enkelte reparasjoner av skader på boddøren.



Bilder



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er terrasse ut fra stue og bad med takoverbygg. Gulvet er utført i spilegulv, og rekkverket har utsmykkede stolper. Terrassen har plass til flere sitteplasser. Ved hovedinngangen til bodrommet er det etablert en svalgang med takoverbygg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrassene er oppført på pilarer med bjelker og gulv av impregneret materiale, samt rekkverk med utsmykkede stolper og toppbord av bjelke. Alle overflater er behandlet. Svalgangen ved hovedinngangen er oppbygget med bjelker og spilegulv. Det er registrert slitt overflatebehandling på terrassene. Rekkverket har ikke tilfredsstillende høyde i henhold til gjeldende krav.

Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt på registrert manglende vedlikehold av overflate behandlinger, toppbord til rekkverk registrert slitt.

Bilder





Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygget med limtredragere og bjelker, med tilordnet luftespalte musetettet med netlon / netting.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er plassbygget og tradisjonelt oppført med limtredragere og bjelker, med undertak av rupanel og papp. Konstruksjonen er isolert. Det er tilordnet godt takutstikk fra ytterveggene. Det er registrert luftespalte som er musetettet med netting / netlon. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet for innvendig kontroll av konstruksjonen.

Takkonstruksjonen er oppbygget med flere oppløft. Det er registrert noen tiltak med reparasjon ved luftespalten til taket ved terrasse døren fra stue.

Bilder



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket er tildekket med torvtak. Vindskiebord med klosser og utsmykninger.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tak med undertak av rupanel, papp / knastepapp, torvvoller og tekking med torvtekking. Vindskiebord med klosser og utsmykninger. Torvtekkingen med underliggende papp anbefalles sjekkes da taket er over 24 år gammelt.

Årsak / Konsekvens:

Taktekkingen er ikke sjekket da taket var tildekket av snø. Taktekkingen er over 24 år og må forventes med noen vedlikehold.



TG 2

Utstyr på tak

Torrvoller av bjelker og firkant boks registrert med noen antydninger til overflateslitasjer, taket er kun sjekket fra bakkenivå.

Årsak / Konsekvens:

Det er konkludert behov for noe vedlikehold og oppgraderinger med overflate behandlinger av torrvoller.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner av tre renner med montert kjetting som nedløp fra renner. Det er montert blikk fra takrenne til taktroen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrennene er av tre-renner, det er registrert noe lekkasjer, vannstriper og slitt overflatebehandling. Nedløp med kjetting vurderes som en tilfredsstillende løsning som blir mye brukt på hytter.



Bad Hovedbad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Hovedbadet har fliser på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjnise med veggmontert dusj. Det er vegghengt innredning med servant samt gulvstående toalett. I tilknytning til badet er det badstue med glassdør. Fra baderommet er det dør ut til terrasse med takoverbygg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er belagt med fliser og har egen dusjnise. Det er målt nivåforskjell fra sluk til dørterskel, som er vurdert som tilfredsstillende. Videre er gulvoverflaten kontrollert og funnet å ha fall mot sluk. Det kan antydes noe skjevhet i gulv-flis i hjørne i dusjen og slitt elastisk fuge.

Overflater - Vegger

Veggoverflatene er kledd med fliser, og det er etablert flisbord rundt hele baderommet.

Overflater - Himling

Himling tildekket med panelt flate med utsmykket listverk, det er montert spot belysning i takhimlingen.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det foreligger ingen opplysninger om oppbyggelse av baderommet, det er ved sluk antydnet /registrert sluk membran under klemringen. Baderommet er brukt siden år 2002 ved fuktmålinger på overflater er det ingen utslag av fukt.

Avløp og vannrør

Vann og avløp til badet er montert som lukket system, det er kun røropplegg til innredning som er synlig.

Ventilasjon

Det er installert veggmontert elektrisk avtrekksvifte samt lufteventil i vindu, noe som anses som en tilfredsstillende løsning fra byggeåret.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegghengt skapinnredning med slette skapsider og fronter i furu fyllingsdører. Det er nedfelt servant i innredningen.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom soverom inn til dusjsone. Det ble ikke registrert fukt.

TG 2

Badstue.

Det er badstue i tilknytning til badet med montert glassdør, innvendig er badstuen innredet med panelte vegger og tak med tilordnet sittebenker. Gulv med trelem / spilegulv. Det er montert elektrisk badstue-ovn i rommet. Det er registrert manglende overdekking av membran-duk brettet opp på vegg under sitte benker i badstuen.

Årsak / Konsekvens:

Synlig membran med oppbrett på vegg bør skjermes under.



Bilder



Bad Bad med vaskerom.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Det er innredet bad kombinert med vaskerom, gulv og vegger tildekket med fliser. Det er gulvmontert toalett, vegghengt skapinnredning, dusj hjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er belagt med fliser og det er målt fallretninger mot sluk. Dusjsonen er avgrenset med monterte dusjdører som danner en fysisk sperre i gulvet. Ved vannsøl utenfor dusjsonen vil vannet derfor ikke ledes til sluk. Det er også registrert at høydeforskjellen fra topp sluk til dørterskel ikke tilfredsstillende kravet om minimum 25 mm. Bad med denne oppbyggelse krever 2 stk sluk.

Overflater - Vegger

Vegger tildekket med fliser.

Overflater - Himling

Panelt takhimling.



Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det foreligger ingen opplysninger om oppbyggelse av baderommet, det er ved sluk antydnet /registrert sluk membran under klemringen. Badet er brukt siden år 2002 ved fuktmålinger på overflater er det ingen utslag av fukt.

Avløp og vannrør

Vann og avløp til badet er montert som lukket system, det er kun røropplegg til innredning som er synlig.

Ventilasjon

Det er installert veggmontert elektrisk avtrekksvifte samt lufteventil i vindu, noe som anses som en tilfredsstillende løsning fra byggeåret.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

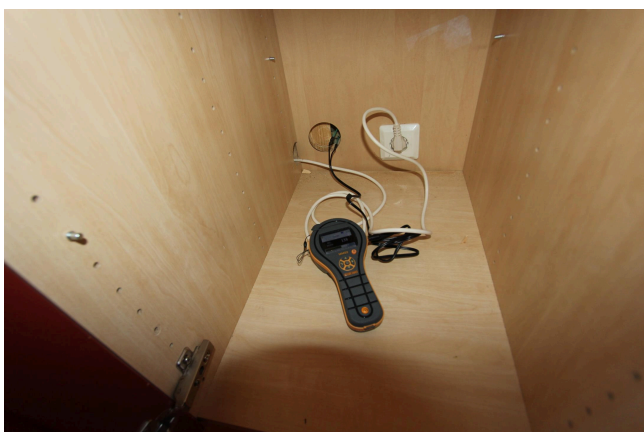
Vegghengt skapinnredning med slette skapsider og fronter i furu fyllingsdører. Det er nedfelt servant i innredningen.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom kjøkken inn til dusjsonen. Det ble ikke registrert fukt.

Bilder





Innvendige overflater

Beskrivelse

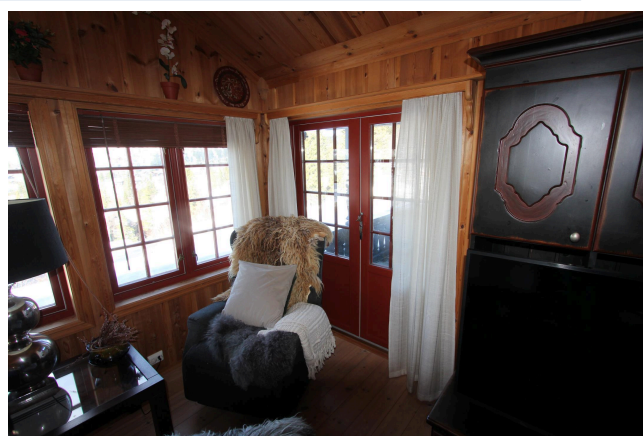
Innvendige overflater er behandlet furu gulv, og fliser. Vegger av panelte flater, det er registrert noen varierte typer panel på vegger, himlinger av panel, stue med dragere og noen skrå himling mot yttervegger, deler av takhimling i stue forhøyet. Det er skåtak himlinger i hems rom. Innvendige dører av furu fyllingsdører. Garderobe skaper med furu skaper med fyllingsdører.

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er registrert noe kuvede gulvbord i stuen, av ukjent årsak. Noe mindre ujevnhet i panelt himling fra stue mot gang. Det er også registrert normal bruksslitasje som følge av tidsbruk siden byggeåret 2002.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har laminerte furu-skrog og fronter med malte fyllingsdører, samt enkelte skap med smårutet glass. Benkeplaten er belagt med fliser. Det er montert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Det er registrert god skaplass i innredningen

Vurdering / Avvik

TG 1

Avtrekk

Montert skapehengt ventilator med avtrekk ut gjennom vegg.

TG 1

Innredning

Kjøkken innredning er registrert med liten slitasje etter tidsbruken fra år 2002. Det er registrert noen mindre bruker slitasje i benkeskap og noen mindre malings skader som ansees som normale etter tidsbruken.



Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Det antas att gulvbord er liggende på tilfarere på støpt gulv dekke, gulver i andreetasjen / hemsrom med gulvbjelker. Bodrom innredet med fliser på gulv. Det foreligger ingen byggebeskrivelse eller dokumentasjon på oppbyggelse av gulver med etasjeskiller, disse punkter er antatt da det er ikke mulig å sjekke uten dokumentasjon på oppbyggelsen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

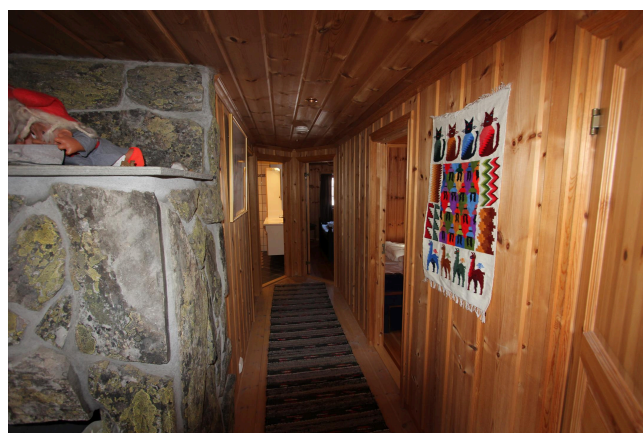
Gulver i hoved etasjen er antatt montert på tilfarer på støpt dekke, gulv overflater er nivellert og funnet innenfor avviks kravet. Etasjeskille til hems av bjelker.

TG 2

Gulv på grunn

Bodrom er registrert med fliser på gulv, gulv overflaten er registrert noe røff overflate med antydning til noe bom under enkle fliser, manglende tetning med gulvlist mot vegg.

Bilder





Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Furu lakkert tretrapp montert til hems-rommet, trappen er med åpne trinn med montert spile rekkverk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendig tretrapp er registrert smal med bredde avvik som ansees som avvik fra dagen krav til bredde på 80 cm

Bilder





Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Stue med montert peisinnsett forblendet med stor natursteinsmur, pipen er av element pipe forblendet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peisovnen er innmurt og forblendet med naturstein. Det er tilordnet og sikret tilstrekkelig avstand til brennbart materiale fra peisen. Det er synlig pipe gjennom hems-rom tildekket med puss.

Bilder



Loft (innredet og uinnredet) Hemsrom

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Det er innredet hemsrom med lakkerte furu tregulv samt vegger og skråtak kledd med panelte flater. Det er etablert knevegger med lav høyde mot skråtaket, noe som reduserer målbart areal i etasjen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Furu lakkerte gulver.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger tildekket med panelte flater, deler av vegger / knevegger med lav høyde.

TG 1

Overflater - Himling

Panelt skråtak himling.



Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Rommet anses som naturlig ventilert, med luftespalte i vindusrammen.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det fremgår av farekart at området har høy radonforekomst. Det er ukjent om bygningen er utstyrt med radonsperre.

Vurdering / Avvik

Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonsperre eller andre radonreduserende tiltak i bygningen. Krav om Radonsperre kom i år 2007.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannrør er registrert som plastrør inn til bodrommet, med overgang fra plast hovedledning inn i bygningen. Avløpsrør er ikke synlige, men antas å være av plast (PVC).

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Fra hovedvannrøret inn i boden er det overgang til kobberrør med montert stoppekran. Videre er det installert samlestokk til rør-i-rør-system som fører vannet videre inn i bygningen. Det er ikke etablert veggmontert skap for samlestokken. Ved befaring ble det ikke registrert skader eller tegn til lekkasjer på vann- og avløpsinstallasjonene.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpet antas å ligge i grunnen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2

Varmtvannsbereder

OZO varmtvannstank produksjonsår 2002 VVS tanken er over 20 år som forventet levetid. Det er sluk i gulv til avrenning ved lekkasje / trykk utblåsning,

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bygningen er utført med naturlig ventilering (vindu med monterte luftespalter) fra byggeåret. Det ansees som tilfredsstillende naturlig ventilering av bygningen fra da tidens krav til fritidsbruk.



Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er montert skjult i vegger. El anlegg er ikke sjekket da dette innbefatter annen faggruppe.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2002	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ukjent
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr.: 106 Bnr.: 173

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 01.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?		Ukjent
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		Ukjent
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		Ukjent
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Ukjent

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

El anlegget er ikke sjekket da dette innbefatter annen faggruppe. Det er ved befarng ingen registrert løse punkter.



Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og slukke apparat i bygningen.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	



Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det er konkludert ivaretatt brannteknisk sikring av boenheten.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Fritidsbolig.	4 476 660,-	1 062 560,-	0,-	3 414 100,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse		Tomteverdi inkl. opparbeidelse	
Tomt	1 850 000,-			1 850 000,-
Sum	6 326 660,-	1 062 560,-	0,-	5 264 100,-

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk beregning er utregnet på eks. bygningen hva det vil koste og bygge nytt etter dagens TEK17 krav, fradrag i er avvik på eks bygning og dagen krav til isolasjon, bærende konstruksjoner m.m.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Gaustablikk i Tinn kommune er et attraktivt og veletablert hytteområde med høyt etterspørselsnivå. Prisnivået varierer betydelig ut fra beliggenhet og standard, men ligger generelt i øvre sjikt sammenlignet med tilsvarende fjellområder. Markedet preges av god omsetning av moderne fritidsboliger, samtidig som eldre hytter omsettes til lavere prisnivå med hensyn til standard og vedlikeholdsbehov.

Vatnedalsvegen nr 20

3660 Rjukan

Gnr.: 106 Bnr.: 173

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 30.03.2026

Utskrift: 01.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 4 800 000,-

Signatur

Signatur

Rjukan - 01.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ANNFINN HELLEBERG