

Tilstandsrapport - NS 3600

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr: 122 Bnr: 409



Bygningssakkyndig
Annfinn Helleberg

Rapport kode: 299305
Opprettet: 11.06.2025
Utskrift: 13.06.2025



Takstmann Annfinn Helleberg

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



- Pro Verk AS

Side 1 av 25



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser 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 håndverktjenester
- § 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 Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig 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
- manglende 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.

TGIU 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

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bygningssakkyndig - Annfinn Helleberg

Bygningsansvarlig

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

NITO

Takstingeniør medlem Nito

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
11 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Kledning

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Vaskerom

Ventilasjon

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Innvendige overflater

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Frittstående byggverk - Skjul-bygning

Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

TG 2
7 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Ytterdør

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Ildsteder og skorsteiner

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 3
1 stk

Kjøkken

Avtrekk

10 000,-

Estimerte kostnader på TG3

10 000,-

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannh.no
Telefon: 95081510



TG IU
1 stk

Radon
Radon

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bygningen er oppført i år 1981 med tegninger fra da tiden Drammens hytte. Bygninger fra da tidens byggekrav har ett stort avvik fra dagen byggekrav TEK 17 til konstruksjon og isolasjoner som er hensyntatt i rapporten. Hytten er registrert godt ivaretatt etter tidsbruk fra år 1981. Det er konkludert gjennomførte arbeid innvendig og utvendig.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Arne Bakken

Rekvirert dato: 12.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Arne Bakken

Besiktigelsesdato: 12.05.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Eiere av hytten har fremstått med opplysninger av takstobjektet.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Hyldalen 395, 3660 Rjukan

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr Bnr
122 409

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Arne Bakken

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 002
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kartdata Tinn kommune.

Tomtebeskrivelse

Frittliggende tomt i Hyldalen beliggende ca 930 m.o.h. Det er spredt bebyggelse av hytter i området, det ansees som liten/ ingen andre hytter som sjenanse på eiendommen. Det er gruset sommervei inn i området fra riksveien. Tomten er konkludert solrik. Det er store fine frilufts areal til bruk sommer og vinter i området med opparbeidet lysløype etter veitraseen / sommerveien. Det er ca 150 meter gå-sti frem til tomten fra sommerveien.

Kommentar til tomteopplysninger

Tomten er av fint tilordnet natur tomt i rundt takstobjektet med fin utsikt over nærområdet. Området er av fjell-terreng med bjørketrær rundt eiendommen som skjermet innsyn inn på tomten.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår

1981



Skjul bygg

Byggeår

1981

Årstall for
andre tiltak

Kommentar til andre tiltak



Kommentar til bygning

Frittstående skjul

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Billebu.

Areal skjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Hovedetasje	59	59	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Hovedetasje	Stue, kjøkken, 3 stk soverom, gang, vaskerom, do-rom	

Kommentar til arealopplysninger

Alle areal er målt på stedet, det er registrert skåtak himling i Entra/ gang med tilfredsstillende høyde som ikke påvirker arealet.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



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
Hovedetasje	59
Sum BRA:	59

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Stue, kjøkken, 3 stk soverom, gang, vask-do rom.

Skjul bygning.

Arealskjema

Etasje	BRA-e
Hovedetasje	8
Sum BRA:	8

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-e: Skjul om ikke innredet.

Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Hytten er oppført på pilarer, med antatt støpte punkter under pilarer.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn av stein, grus og aur masse ansees som kjent grunnforhold på stedet. Byggegrunn er konkludert som dels selv drenerende masser.

TG 1

Fundamenter

Pilarer med antatt støpt betongsåle punkt. Det er registrert noen mindre skjevheter i enkelte pilarer under hytten. Det er ingen avvik funnet på innvendige gulver ved nivellering av overflate.

Bilder



**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i 2x4" bindingsverk vegger, det antas vindtette plater på yttersiden av bindingsverket, det er opplyst isolerte vegger med 10 cm mineralull isolasjon. Kledning av behandlet stående tømmermanns-kledning

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjon**

TG2 er gitt på avvik fra dagen krav til isolering: Yttervegg konstruksjon av 2x4" opplyst isolert med 10 cm mineralull. Vegger med 10 cm isolering har ett stort avvik fra dagens krav TEK17 som er hensyntatt i rapporten.

TG 1**Kledning**

Kledning av behandlet stående tømmermanns-kledning, kledningen fremstår som godt vedlikeholdt med overflatebehandling. Det er registrert noen varierte sprekker og antydning til vær-slitasje som forventet på yttervegger etter 44 år.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer av 2-lags glass fra år 1980 med utenpåliggende sprosser av type. Utvendig malt karmen med sprosser. Det er tilordnet vann-brett med beslag under og over vinduer. Ytterdør tildekket med panelt overflate utvendig, innvendig med malt sponfylling.

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduer med 2-lags glass registrert fra år 1980 kan være i faresone for punktering etter alder og betrakte. Vanlig levetid er mellom 20 og 30 år på glass som er risiko for punktering.

Årsak / Konsekvens:

TG2 gis pga alder som tilsier avvik på tetthet og fare for punktering. Det er ingen registrerte symptomer ved befarings.

TG 2**Ytterdør**

Ytterdøren er av type fyllingsdør tildekket med panelt ytterside. Døren er konkludert med avvik til tetthet ut fra dagens krav.

Levetider

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

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Panelt behandlet ytterdør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er terrasse med plass til flere sitteplasser, terrasse ut fra hovedinngang med takoverbygg, rekkverk av liggende bord, det er tilordnet levegg på deler av terrassen

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrassen er oppført på pilarer med bjelker og spile-gulv, gulv overflater er behandlet, deler av terrasse med slitt overflate. Det er registrert beiset bjelker som kan indikere ikke impregneret material. Rekkverk av liggende lekter / bord med topp-bord. Det er oppført skrå bygget levegg til skjerming av deler av terrassen.

Arsak / Konsekvens:

Det er registrert slitt overflate behandling på del av terrasse gulv.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Takkonstruksjon

102 5000 - Del 12

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon med 2x6" bjelker med avstivninger. Undertak av rupanel, konstruksjonen er isolert med mineralull isolering.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er registrert gjennom luke i vegg, registrert konstruksjon er plassbygget med avstivning, undertak av rupanel, hele himlingen er isolert med mineralull isolasjon opplyst 20 cm tykkelse. Konstruksjonen er registrert med avvik på luftsirkulasjon etter dagen krav, det er kun luftluke montert til konstruksjonen. TG2 gis pga att tak konstruksjonen har avvik fra dagen TEK17 krav til luft sirkulasjon, bæring av snølast.

Bilder



Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket med undertak tekket med papp-shingel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket er kun inspisert fra bakkenivå.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Sorte ståltakrenner med nedløp, monterte takfotbeslag fra tak til takrenne, isbord med blikk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner med nedløp registrert i tilfredsstillende stand, nedløp tilordnet med avrenning i bakke.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom tilordnet i eget rom med tilordnet benkeplate med nedsenket vask, vegghengt skaper malt med fyllingsdører og speil til innredningen.

Vurdering / Avvik

Avløp og vannrør

Det er ikke installert vann eller avløp til vaskerommet.

TG 1

Ventilasjon

Vegg ventil montert.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige gulver tildekket med behandlet tregulv, det er registrert noen varierte overflatebehandlinger. Vegger tildekket med panelte flater i alle rom. Himlinger av panelte flater, himling i entre/ gang og toalett med skrå takhimling. Innvendige dører av spon fyllingsdører med malt fylling.

Vurdering / Avvik

TG 1

Gulv overflater registrert med noen krympinger som ansees som normalt, alle vegg og himlinger tildekket med panelte flater registrert i tilfredsstillende stand godt ivaretatt etter 44 år bruk.

Bilder



Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annnfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annnfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken innredning åpen løsning mot stue, innredningen er plassbygget malt innredning med slette dører og skuffer, benkeplate av heltre lakkert furu. Det er montert vask til innredningen. Innredningen er registrert med tilfredsstillende skaplass.

Vurdering / Avvik

Avløp og vannrør

Det er ikke tilkoblet fast vann eller avløp til bygningen.

TG 3

Avtrekk

Det er ingen montert avtrekk / ventilator til kjøkken innredningen.

Årsak / Konsekvens:

Komfyren er plassert under vindu som tilsier vanskelighet med montering av ventilator.

Estimert kostnad:

10 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Ventilator kostnad med montering.

TG 1

Innredning

Kjøkken innredningen er plassbygget malt innredning med slette malte dører og skuffer, skyvedører til overskap. Innredningen er tilordnet med åpen løsning mot stue med panelt front. Innredningen er registrert med tilfredsstillende skaplass.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre-bjelker opplyst isolert, det er stubbelofts gulv tilordnet gulv bjelker. Dimensjonen på gulv bjelker er av ukjent dimensjon det antas 2x6" bjelker.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Gulv overflater er nivellert og funnet med kun mindre avvik godt innenfor kravet.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Det er oppført element pipe med puss, pipen er forblendet med teglsteiner i stue. Det er registrert noen antydning til avskalling av behandling / puss på pipe over tak.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Montert vedfyring i stue stående på kobberplate.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorsteinen med brannmur er forblendet med antikk-tegl steiner i stue.

TG 2

Feie-luke montert til pipen på vaskerom, feie luken montert til pipe har ikke tilfredsstillende knist sikring til gulv.

Årsak / Konsekvens:

Det er krav til 30 cm klaring til treverk fra feie luken og ildfast plate til knist sikring.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Takstobjekter er ikke sikret med Radon sperre.

Vurdering / Avvik

TG IU

Radon

Det er ukjent fremkomst av radon i området. Hytten er oppført på pilarer som tilsier begrenset radon fare.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Det er innredet eget do-rom med tilordnet som ut-do, eier opplyser om tømning av egen do til tider. Det er tilordnet god av-luftning over tak fra do-kammer. Innvendig er rommet panelt med malt panelt skråtak himling, oppvarming med elektrisk varmeovn.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er lufte-spalte i vindu som ventilering av do-rommet, egen luftning tilordnet fra do-kammer, det er montert vindu som kan benyttes til avluftning. Ut fra krav er det avvik på tilordnet til og avluft til rommet.

Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt pga att det er kun luftespalte i vindu og åpning av vindu for ventilering av rommet, dette tilfredsstillter ikke til ventilering av rommet ut fra krav til ventilering med mekanisk (elektrisk vifte) avtrekk.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler elektrisk vifte i vegg.

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Frittstående byggverk Skjul-bygning

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Skjul bygning oppført nær ved hoved hytten på pilarer, vegger av bindingsverk vegger med stående behandlet kledning. Tak plassbygget med undertak, utvendig tekket med papps-hingel med montert takrenner med nedløp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Skjul bygningen er registrert tilfredsstillende som skjul. Bygningen er ikke innredet.

Bilder



Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:
Annfinn Helleberg
Opprettet: 11.06.2025
Utskrift: 13.06.2025

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



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det er installer elektrisk åpen anlegg med sikringsskap med monterte automatsikring.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1951	Ukjent
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent
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	
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?		

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?	Ja	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		Ikke relevant.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Nei	Det er ikke opplyst om kontroll på el. anlegget.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Elektrisk installasjon innbefatter annen faggruppe.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

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?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215

3660 Rjukan

E-post: post@takstmann.no

Telefon: 95081510



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 brannsluknings apparat og røykvarslere montert i bygget.

Bilder



Viser brannslukkings apparat.

Teknisk beregning

Hyidalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510



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
Bygning 1	2 312 000,-	809 000,-	10 000,-	1 493 000,-
Skjul-bygning	60 000,-	0,-	0,-	60 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Egen opparbeidet naturtomt.	150 000,-			150 000,-
Sum	2 522 000,-	809 000,-	10 000,-	1 703 000,-

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk beregning er ca summen hva det vil koste og bygge nytt etter dagens TEK17 krav, fradrag er ut fra alder på bygningen med svekkelser med slitasje med avvik fra dagen krav TEK 17 til isolasjon, bærende konstruksjoner m.m.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:

"Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Brannkrav til bygningen er antatt ivaretatt etter byggekrav år 1981.

Markedsanalyse

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 650 000,-

Hyldalen 395

3660 Rjukan

Gnr.: 122 Bnr.: 409

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 13.06.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Signatur

Signatur

Rjukan - 13.06.2025

Sted - Dato

ANNNINN HELLEBERG