

Tilstandsrapport - NS 3600

Finntoppvegen 48

3650 Tinn Austbygd

Gnr: 31 Bnr: 50



Bygningssakkyndig

Annfinn Helleberg

Rapport kode: 855980

Opprettet: 30.09.2025

Utskrift: 01.10.2025



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 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
- mangelfull 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



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

Egen hytte

TG 0
1 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
22 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak



Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)

TG 2
7 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Bad

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Ildsteder og skorsteiner

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon

Radon

Radon

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Hytten er oppført i år 1998 etter da tiden bygge krav som er konkludert med noe avvik fra dagen TEK 17 krav til konstruksjoner og isolasjon. Det er registrert noe utradisjonell fundamenter av bygningen. Utvendig er hytten oppført med særegen fasade med tilnærmet stav konstruksjon med tilført eldre solide laftet tømmer på noen utvendige punkter. Tilpasset enkel stående solid kledning med noen solide hjørne-stolper. Belistning rundt vinduer godt tilpasset utvendige fasader. Det er oppført tilbygg i forbindelse med nyere utvidelse av bad med vaskerom. Stor terrasse med plass til flere sitteplasser ved hoved inngangen. Innvendig er det tradisjonell innredet hytte med lakkerte furu gulver, vegger tildekket med panelte flater, noen variert panel typer registrert innvendig, tak himlinger panelt, skråtak himling med ås tak i stue. Åpen kjøkkenløsning mot stue med tilfredsstillende skaplass. Oppvarming av vedfyring, elektrisk varme og varmepumpe. Det er tilordnet nytt baderom med nedsenket nivå til vaskerom i nytt tilbygg. Det er registrert noen avvik i forhold til Bygge-kravet Tek17 som er spesifisert i rapporten.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Hilde Ålykkja og Anders Skrindebakke

Rekvirert dato:

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Finntoppvegen 48, 3650 Tinn Austbygd

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr

31

Bnr

50

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Hilde Ålykkja og Anders Skrindebakke

Inkludert i andel fellesutgifter:

Tilknyttet felles vann og avløpssystem i området, vei og brøyte utgifter opplyst til kr. 20 000, pr år.

Kommentar til matrikkelopplysninger

Matrikkelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 914
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Tinglysningen.

Tomtebeskrivelse

Frittliggende egen opparbeidet naturtomt med tilordnet egen biloppstillingsplass på egen grunn. Tomten er beliggende i Skrivedalen med konsentrert bebyggelse av hytter i nær området, det ansees som liten/ ingen andre hytter som sjenanse på eiendommen. Det er gruset bomvei inn i området. Tomten er konkludert solrik. Det er store fine frilufts areal til bruk sommer og vinter i området med opparbeidet skiløyper i nærområdet.

Kommentar til tomtedopplysninger

Eiendommen er beliggende ca 400 meter fra Skirvedalsveien gjennom området. Området ligger ca 15 km fra tettstedet Tinn Austbygd med butikk, bank, bensin, m.m. Fra tomten er det fin utsikt over nærområdet og mot Gaustatoppen i bakgrunn. Området er konkludert med normale solforhold.



Bygninger på eiendommen

Egen hytte

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1998	2024	Det er bygget nytt bad med vaskerom i år fra 2022-2024



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.

Egen hytte

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Førsteetasje	54	50	4

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Førsteetasje	Stue med kjøkken, gang, 2 stk soverom , bad og vaskerom/ teknisk rom.	Bod-rom, tidligere do rom.



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
Førsteetasje	50	4
Sum BRA:		54

Romfordeling

Etasje	Romtype
Førsteetasje	BRA-i: Stue med kjøkken, gang, 2 stk soverom , bad og vaskerom/ teknisk rom. BRA-e: Bod-rom, tidligere do rom.

Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring



Bygningsbeskrivelse

Egen hytte

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Hytten er oppført på stein pilarer og murblokker av leca.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn av løs masser av stein, jord og aur masser.

Fundamenter

Hytten er oppført på naturstein blokker til pilarer og murblokker av Leca

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Hytten er oppført på stein murte pilarer og Leca pilarer som tilsier ikke behov for drenering og fuktsikring.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bygningen er oppført med særegen stav-konstruksjon av eldre solide lafte-stokke, noe laftet konstruksjon på gavel vegger, solide montert hjørnestolper på deler av bygningen. Andre deler av konstruksjonen med tilpasset nyere grimer, kledning av stående enkel kledning behandlet med Tjæralin behandling som gir utvendige fasader en særegen overflate. Det er registrert en særegen og godt tilpasset eldre og nyere utvendig konstruksjon.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Bygningen er oppført med noen aldrende tilpasset laftet tømmer-konstruksjon tilpasset ny konstruksjon. Vegger er oppført i bindingsverk vegger med vind - sperre sikring og isolasjon.

TG 1

Kledning

Stående enkel kledning med solide klednings bord. Noen tilpasset eldre laftet tømmer vegger og grime av solid tømmer. Alle utvendige overflater behandlet. Det er registrert eldre slitt tømmerstokker som er tilpasset bygningen. Slitte tømmer stokker er sikret inn til nyere konstruksjon.



Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer av smårutet koblede glass med malte vindus rammer, det er utsmykket belistning med tilordnet trebrett til vann-brett til vinduer. Ytterdør med glass tildekket med panel, bod dører panelt

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer med malte utvendige vindusrammer registrert med noen avskallinger i malte flater. Utvendig behandling av vinduer og dører antydnet med noen slitte behandlinger.

Årsak / Konsekvens:

Utvendig behandling av vinduer og dører antydnet med noen slitte behandlinger, TG2 er gitt pga manglende behandlet vindu og dører utvendig.

Bilder



**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Det er stor terrasse med plass til flere sitteplasser ut fra hovedinngangen. Terrassen er oppført i impregnerte material av bjelker, gulv av spile-gulv. Det er trappet deler av terrassen som ansees som lett atkomst. Det er tilordnet og bygget sitte-benker til terrassen, rekkverk av stolper med montert liggende bord.

Vurdering / Avvik**TG 2****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Terrassen er oppbygget på variert fundamentering av steiner og varierte tre-stolper og stubber. Det ansees som noe avvik på understøtte og fundamenteringer. Det er ved befarings ingen svikt eller skjevheter i gulv til terrassen, men det kan antas noen svikt på enkle under støtter på sikt.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon av bjelker og undertak, skåtak med tak åser / rund stokker i stue, andre rom med rette himlinger. Nytt tilbygg innredet med bad og vaskerom med skråtak med noe lav takhøyde.

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråtak i stue og gang med rette himlinger i andre rom, det er ingen mulighet for inspeksjon av konstruksjonen da det ikke er noen inspeksjonsluke. Det er noe synlig deler av konstruksjonen i bod rommet. Det er ingen registrert skader eller ned bøyninger ved registrering.

TG IU

Oppbygget takkonstruksjon er konkludert med noen avvik fra dagens TEK17 krav til konstruksjoner med last beregninger til snølast som er endret etter byggetiden 1998. 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 loft osv.



Bilder



Plassbygget takkonstruksjon synlig i bod rommet.



Plassbygget tak med runde åser til takkonstruksjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket er tildekket med papp-shingel på undertaket. Det er pappet grad-renner på taket. Vind-skie bord med påmontert is-bord. Nyere oppført tilbygg med nyere papp-tekking av overlagspapp.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Underlag til papptekkingen er antatt rupanel. Papp av shingel papp på hoved taket, det inn-skjøtet nyere overlagspapp til oppført tilbygg. Papp shingelen på hoved taket er 27 år gammel, pappshingel har garanti på 25 år som tilsier tid for utskiftning nærmer seg, det er registrert noe antydninger til slitt overflate på papp-tekkingen. Inn-skjøtet overlagspapp under pappshingel registrert med synlig innfestning av papp stift, dette ansees som svekket punkt. Det er registrert noen manglende tilordnet veggbeslag på nyere papptekking mot overgang til vegg.

Årsak / Konsekvens:

Det må forventes noen utbedringer av papp-tekkingen på bygningen.

TG 2

Utstyr på tak

Det er registrert noen enkel monterte takrenner på tak over hoved inngangen, det er ingen monterte blikk mellom takrenne og takteking. Tilordnet avrenning av nedløpsrør registrert med skjevhet. Det anbefales montering av takrenner med blikk for vannsikring.

TG 1

Skorsteiner over tak

Murt element pipe med puss over møne, det er monterte sokkel-beslag og buet pipetopp for vann beskyttelse av pipen.



Bilder



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Ny innredet bad med fliser på gulv, veggefliser i egen dusj sonen med glassdører, vegg-montert dusj, andre vegger tildekket med panelte flater. Det er vaskerom med teknisk rom nedsenket gulvnivå fra badet, begge rom er dels sammenkoblet. Begge gulvnivåer er utstyrt med sluker i gulv.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Bade gulv tildekket med fliser, det er registrert fall til sluk på gulv inne i dusj-nisjen på ca 16 mm, hoved gulvet med svakt fall på ca 5 mm på hele gulvet som indikerer at vann vil renne til sluk, det er oppbygget vannsikret terskel til dør 12 mm, dette vil tilfredsstille dagens våtromskrav. Vaskerom med teknisk innstallasjoner har fallretninger til sluk på 11 mm. Det er tilordnet sokkel-fliser på begge våtrom.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger tildekket med behandlet panel, det er kun dusj-nisjen som har veggfliser med sikret våt-soner. Dusj nisjen er sikret med glassdører som forhindrer vannsøl på vegger utenfor dusjnissen. Panelte vegger har avvik fra våtroms-kravet da det ikke er brukt fuktbestandige materialer, dette er en forutsetning for å sikre rommene mot vannskader.

TG 1

Overflater - Himling

Himlinger av malt panel, skråtak himling i vaskerom, deler av himling med lav takhøyde som reduserer arealet på rommet.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er registrert membran / sluk mansjetter rundt klemringer til sluker. Det er ikke dokumentert oppbyggelse eller beskrivelse på sikring av våtsonen på vegger.

TG 2

Avløp og vannrør

Avløpsrør av plast / pvc rør. Vannrør av rør i rør system tilknyttet vegg montert rør skap. Det er registrert åpning i panelt vegg til rør kobling innvendig i vegg hengt skap innredning med vask på vaskerommet. Manglende mansjett rundt avløpsrør gjennom gulv flis ved oppbygget kant til vaskemaskin. Noe ujevnheter i fuge rundt avløp i gulv.



TG 1

Ventilasjon

Vegg montert elektrisk avtrekksvifte. Dør til bad er uten terskel som vil gi tilufts-løning til rommet, men avvik i forhold til balansert ventilert våtrom.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vask montert til vegghengt skap-innredning på vaskerommet. Gulv montert toalett. Det er registrert noe åpning i panel ved rør koblinger innvendig i skap innredningen.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Badet er opplyst minimalt brukt fra år 2024. Det er ingen utslag av fukt ved fukt målinger på overflaten innvendig baderommet.

Bilder



Vask montert i vaskerommet



Dusj-nisje med glassdører



Bade gulv med flsier.



Sluk vaskerom



Sluk i dusj.



Vannsikret dørterskel.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv av lakkerte furu gulv, vegger panelt, det er registrert noe varierte typer panel på vegger. Himlinger panelt, noen panelte flater malt. Stue med skråtak med rund-stokk åser med avstivninger med kubbinger til åser. Soverom med plassbygget senger.

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er registrert godt gjennomførte arbeid på innvendig innrednings arbeid.

TG 1

Innvendige dører av furu fyllingsdører, ytterdør malt fyllingsdør.

Bilder



Finntoppvegen 48

3650 Tinn Austbygd

Gnr.: 31 Bnr.: 50

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 30.09.2025

Utskrift: 01.10.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Åpne kjøkken løsning mot stue med montert hvit malt kjøkken innredning med god skaplass. Det er integrert utstyr til innredningen med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl og fryseskap.

Vurdering / Avvik

TG 1

Avløp og vannrør

Avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør system.

TG 1

Avtrekk

Ventilator skap montert med avtrekk ut gjennom vegg.

TG 1

Innredning

Kjøkken innredningen fremstår som tilnærmet nytt med tilfredsstillende skaplass.

Bilder





Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Gulv er oppbygget med bjelker understøttet med tre-dragere, stubbeloft med tilnærmet god lufting under hytten. Det antas 20 cm isolering av bjelker til gulv. Innvendige gulver tildekket med furu gulver. Tilbygg innredet til vaskerom med ringmur støpt på grunn.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Innvendige gulver er nivellert med laser og funnet med avvik på 10 mm gjennom hele innvendig areal som ansees som tilfredsstillende avvik.

Bilder



**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Det er montert frittstående peis med innstas omrammet med peis element i stue, pipe av element pipe. Det er montert feie-luke til pipen.

Vurdering / Avvik**TG 1****Ildsteder**

Vedfyrings peis med innstas med glassdører, det er registrert noe manglende montert knist fanger innenfor kravet foran peis-ovnen

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Det er registrert sprekk i tilordnet brannmur og ene elementet til pipen. Registrert sprekk er konkludert å ha liten ingen innvirkning på pipen da det eget røykrør innvendig i pipen..

TG 2

Montert feie-luke til pipen er registrert ikke montert med tilfredsstillende avstand til gulvbord. Krav til avstand er 30 cm. Det er ingen ildfast plate montert på gulv under feie-luken.

Bilder**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke foretatt Radon målinger i hytten, det er ingen Radon sikring i grunn.

Vurdering / Avvik**TG IU****Radon**

Det kan være høye forekomster av Radon i området, det er ingen fare-kart over området, det anbefales radon måling. Hytten er oppført på pilarer med tilfredsstillende avstand fra grunn som vil avskjære Radon fremkomst inn i boenheten.



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Hytten er plassert på dels flat tomt, det antydes fall fra grunn, bakkant på hytten er mot skrånet terreng som kan til tider være utsatt for fukt og større snømengder.

Vurdering / Avvik

Skredfare

Det ansees ikke som skred-utsatt område.

Flomfare

Ingen utsatt flomfare område, det kan til tider være noe større mengder vann rennende fra skånet terreng mot fundamenteringen mot nytt tilbygg.

Bilder



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vann og avløpssystem i området tilknyttet felles anlegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av plast med montert stoppekran

TG 1

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

Avløpsrør av plast / pvc rør.

TG 1

Varmtvannsbereder

OZO hotvatter tank på 200 liter, produksjon år 2022

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig ventilt bygning. Elektrisk avtrekk montert til bad / vaskerom.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Det er montert varmepumpe med oppheng på vegg over innredning på kjøkken.



Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det er montert sikringstavle med automatsikringer i bodrom. El. anlegget 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 inninstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1998	Det er utført el arbeid i forbindelse med nytt bad 2024.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Tinn Energi.
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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Nei	
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?	Nei	
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 befaring ingen registrert løse punkter. det er registrert noen løse lednings ender inne på vegg i bodrom.

Bilder





Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og slukke apparat i bygningen.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) 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 (branndetektor) 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 vindus-rømning 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.



Bilder



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
Egen hytte	2 465 217,-	564 235,-	0,-	1 900 982,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Egen tomt	1 100 000,-			1 100 000,-
Sum	3 565 217,-	564 235,-	0,-	3 000 982,-

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk beregning er utregnet på eks. bygningen hva det vil koste og bygge nytt etter dagens TEK17 krav med fradrag avvik på eks bygning fra da tidens byggekrav til dagens krav TEK17. m.m.

Markedsanalyse

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 850 000,-

Finntoppvegen 48

3650 Tinn Austbygd

Gnr.: 31 Bnr.: 50

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 30.09.2025

Utskrift: 01.10.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Signatur

Signatur

Rjukan - 01.10.2025

Sted - Dato

ANNNINN HELLEBERG