

Tilstandsrapport - NS 3600

Tveito Alle 3

3660 Rjukan

Gnr: 123 Bnr: 224 Aksje/Andelsnr: 6



Bygningssakkyndig

Annfinn Helleberg

Rapport kode: 594037

Opprettet: 18.09.2025

Utskrift: 23.09.2025



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 konsekven 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



Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten bygger på egen registrert tilstand av boligen. Avvik som er registrert er spesifisert i rapporten.

Forutsetninger

Takstrapporten bygger på opplysninger gitt ved befaring samt registrert tilstand.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
1 stk**Bad**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
20 stk**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

Tilleggpunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Bad

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Ventilasjon
Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater**Kjøkken**

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller



Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

TG 2 10 stk

Grunnmur og fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Bad

Avløp og vannrør

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3 0 stk

Tveito Alle 3

3660 Rjukan

Gnr.: 123 Bnr.: 224 Aksje/Andelsnr.: 6

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 18.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



TG IU
2 stk

Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Radon

Radon

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Alle leiligheter i borettslaget ble total rehabilitert i år 1992 med nye gulv, vegger med gipsplater med malt strie, takhimlinger av slette malte flater, nye baderom og kjøkken med innredninger. Nytt røropplegg og elektrisk anlegg. Det er totalt 6 stk boenheter i borettslaget av varierte størrelser.

Taksert leilighet er i andre etasjen av bygningen. Nåværende eier har utført større oppgraderinger av leiligheten i år 2020 med nye oppgraderte innvendige overflater, gulver med laminat gulv, vegger og himlinger oppgradert med slette malte overflater. Forblendet brannmur med stein fliser. Nytt toalettrom med fliser på gulv vegger med våtromsplater med gulvmontert toalett og innredning med vask. Bad med nye gulv fliser og varmekabel, vegger med våtromsplater, vegghengt dusj med montert glassdører, ny innredning med 2 stk nedsenket vasker, opplegg for vaskemaskin m. m. Stue med montert varmekabel i gulv, varmepumpe opplyst ny montert i år 2023. Leiligheten fremstår som en moderne boenhet med godt gjennomførte oppgraderinger. Viser til andre spesifiserte poster i rapporten. Alle innvendige felles areal og utvendige fasader av vegger og tak er borettslagets ansvar.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Hilde Svees- Terje Sanden

Rekvirert dato:

Kommentar til oppdragsopplysninger

Tilstandsrapport er opplyst i forbindelse med salg.

Tveito Alle 3

3660 Rjukan

Gnr.: 123 Bnr.: 224 Aksje/Andelsnr.: 6

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 18.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tveito Alle 3 , 3660 Rjukan

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
123	224	6

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Hilde Svees- Terje Sanden
Borettslaget / sameiets nr.:	Tveito-Alle 3 Borettslag.
Forretningsfører:	Rjukan og Tinn Boligbyggerlag
Andel fellesformue:	37 050
Månedlig andel fellesutgifter:	5 990
Andel fellesgjeld:	112 369
Inkludert i andel fellesutgifter:	Forsikring, felles strøm, brøyting m.m.

Kommentar til matrikelopplysninger

Matrikelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	2 116,8
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Opplyst felles tomteareal Rjukan og Tinn Boligbyggerlag

Tomtebeskrivelse

Det er felles gruset adkomstvei med opparbeidet biloppstillingsplasser, tomten er fint tilordnet plen med beplantninger av trær og hekker. Eiendommen er solløs ca 6 mnd i året



Bygninger på eiendommen

Leilighet.

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1916	1992	Totalrenovert.
	2020	Oppgradert og modernisert.



Kommentar til bygning

Takstobjektet er beliggende i andreetasjen av borettslaget på i alt 6 stk boenheter. Det er selveier leilighet med felles trappegang. Kjeller med felles areal og egne boder. Vann og avløp felles med forgreninger inn til hver boenhet. Boligen ble bygget i år ca 1916 etter da tidens byggekrav som tilsier ett stort avvik fra dagen byggekrav TEK17 til bærende konstruksjoner og isolasjon som er hensyntatt i rapporten. Leiligheten er ny renoveret i år 2020 med store på-kostnader med nye oppgraderte overflater og nytt bad og toalettrom, oppgradert noe elektrisk og noe røropplegg. Oppvarming av boligen med vedfyring og varmekabel i stue og badetrom. Leiligheten er konkludert som en oppgradert boenhet. Utvendige fasader, tak med tekking og innvendige felles trappeganger og deler av kjeller og loft areal er borettslaget ansvar. Det er registrert noe slitte overflate behandlinger utvendig og felles trappegang.



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.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Andreetasje	92	92	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Andreetasje	Stue, kjøkken, gang, 3 stk soverom, bad og toalettrom.	

Kommentar til arealopplysninger

Alle areal er målt på stedet på stedet ved befaring. Det er felles trappegang og bod-plasser i kjeller og loft til boenheten.

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
Andreetasje	92
Sum BRA:	92

Romfordeling

Etasje	Romtype
Andreetasje	BRA-i: Stue, kjøkken, gang, 3 stk soverom, bad og toalett-rom.

Kommentar til arealopplysninger

Alle areal er målt på stedet på stedet ved befaring. Det er felles trappegang og stor bod-plasser i kjeller og loft til boenheten.



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Terrenget rundt eiendommen er tilnærmet flatt terreng. Det antas ikke noe problem med vannoppsamling rundt grunnmuren. Det er off vann og avløp tilkoblet bygningen. Det er nytt vann og avløpssystem i området i år 2024, det antas nytt inn i kjeller 1992.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Betong-støpt solid grunnmur, det antas ut fra tykkelsen på grunnmur att den danner fundament selv. Grunnmuren er fra da tiden byggeskikk i år 1918. Grunnmuren er over 100 år fremstår som dels stabil etter så mange år, det ansees som flere leveår på grunnmur, det er naturlig avvik på denne type grunnmur i forhold til dagens Krav TEK17 som er dagens krav til fundamenteringer og grunnmurer vil naturlig denne grunnmur ha ett avvik.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn av løs masser av stein, jord grunn. Betong-støpte gulv på grunn i kjeller.

Fundamenter

Grunnmuren er registrert ut fra tykkelsen på grunnmur att det antas att den danner fundament selv

Grunnmur

Grunnmur av stein/betong solid tykk grunnmur, store deler av grunnmur er tildekket med fyllmasser på yttersiden, innvendig vegger i kjeller tidligere malt,

Det er skillevegger i tre til boder, vegger tildekket med panelte vegger, dører av plass-bygget. Det er noe røffe aldrende gulv-overflate og malt grunnmur.

Grunnmur av eldre årgang fra år 1916. Det må forventes noen sprekker i grunnmur enkle steder. Det er kun ett mindre område av grunnmur innvendig i kjeller som er sjekket, det er flere boder i kjeller. Det er opplyst og befart 3 stk bodrom tilhørende takstobjetet. Andre areal i kjeller til annen boenhet og felles areal.

TG 2



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Kjeller med nyere utvendig drenering. Det er registrert noen tidligere vanninntrenging gjennom grunnmur som ansees som tettet etter utført drenering. Ved befaring var det ingen fukt-inntrenginger registrert i kjeller.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i mur blokker av betong-stein med puss. Mur-blogger som er brukt til konstruksjonen er tidligere opplyst produsert lokalt til på Rjukan. Innvendig er yttervegger på-foret med lekter flere lag med papp, panel og plater. Det er ukjent isolerte yttervegger etter rehabiliteringen i år 1992.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Yttervegger er oppført i mur blokker med hul rom av betong-stein med puss. Noen sprekker i puss på utvendige fasader er registrert, dette ansees som normalt på fasader på over 100 år. Det må forventes vedlikehold av utvendig fasader, dette ansees som borettslagets ansvar. Alle utvendige overflater er malt.

Kledning

Alle utvendige overflater er malt.

Bilder





Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer er registrert fra år 1992, doble glass kan ut fra alder nærme seg faresone for punktering i glass.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Det er registrert noen utvendige slitasje på vindus behandling, innvendige malte foringer godt vedlikeholdt. Det må forventes noen oppgraderinger/ vedlikehold av malte utvendige vinduer. Felles hoved ytterdør i tre med glass, utvendige malt. Terrasse dør ut fra soverom malt med glass. Noe overflate behandlinger på terrasse dør og ytterdør må påregnes, noe større slitasje på hoved ytterdør registrert,. Dette ansees som borettslaget ansvar.

Bilder



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Nyere oppført veranda i år 2004, verandaer er oppført i stål trekonstruksjoner med tredekke, rekkverk skjermet med Plexi-glass i rammer.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Veranda er oppbygget ny i år 2014, det er noen antydninger til noen overflate slitasjer, gulv av impregnert spile-gulv.

TG 2

Ved hoved inngangen er utvendig felles trapp med tre-trinn og rekkverk, repos av spilegulv. Noen registrert overflate slitasje.

Tveito Alle 3

3660 Rjukan

Gnr.: 123 Bnr.: 224 Aksje/Andelsnr.: 6

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 18.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er fra år 1916 plass bygget med bjelker/ firkant boks, spikerslag/ bord for undertak.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er oppbygget etter da tidens byggeskikk. Det er registrert noe mindre vannmerker på tak-troen inne på loft, sannsynlig tegn på noe mindre kondensering gjennom tid. Det er ette ombygninger beskrevet isolering av himlinger i boenhetene i år 1992. Det er registrert og forventet noen mindre fuktskjold og rustutslag fra innfestninger på undertaket variert innvendig på loft. Det er ukjent isinger på ut-stikket av taket på vinterstid.

Bilder





Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekking av takstein med undertak er fra år 1916, det må forventes noe reparasjoner og vedlikeholdsarbeid. Dette ansees som borettslagets ansvar. Bygningen er en vernet bygning som tilsier at utvendig taktekking må ivaretas.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Taktekking av takstein med undertak er over 100 år gammel, det må forventes noe reparasjoner og vedlikeholdsarbeid. Dette ansees som borettslagets ansvar. Bygningen er en vernet bygning som tilsier at utvendig taktekking må ivaretas.

TG 2

Utstyr på tak

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men huseier er ansvarlig for sikring av taket. Det ansees ikke behov for stige trinn med plattform for feier da det er mulighet for feiing av pipe på loft. Det er registrert tilordnet avrenning i bakke fra takrenne nedløp. Takrenner med nedløp ble utskiftet i år 1992 etter at boenhetene ble ombygget og modernisert dels innvendig.

Bilder





Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Ny modernisert bad i år 2020. Gulv overflater er tildekket med fliser, vegger med våtroms-plater. Ny veggmontert innredning med nedsenket vasker, tilordnet dusj-nisje med veggmontert dusj og glassvegger. Elektrisk avtrekks vifte montert tilordnet kasse ved takhimlingen. Takhimling med monter spottlys. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Eier opplyser att nytt gulv er er støpt oppå eks linoleumsbelegg (uten å punktere dette) dette for å få bedre fall, nye varmekabler og fire lag smøre-membran før legging av flisene.

TG 1

Overflater - Vegger

Eks veggene er opplyst av eier med utført tre strøk smøremembran (+ enda et par strøk i dusjområdet) før nye våtromplater ble montert. Monterte våtromplater er godkjent for baderom.

TG 1

Overflater - Himling

Himling av slette malte plater, det er montert nye spott lys i himlingen.

TG IU

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Gulv er opplyst oppbygget på tidligere linoleumsbelegg som vann-sikring med nyere støpt gulv med påsmurt flere lag med smøre membran. Det er registrert linoleumsbelegget er tilknyttet under låseringen til sluk som vannsikring. Oppbyggelse av nytt gulv er ikke dokumentert kun opplyst av eier.

TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør av kobberør malt montert åpen innvendig bad. Avløpsrør av plast / pvc rør. Det antas alder på røropplegg fra tiden da takstobjektet ble ombygget og totalt renoveret i år 1992.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert ikke tilfredsstillende vannsikring av rør gjennom gulv. Ved oppgradering av bad bør vannrør skiftes og sikres etter dagen våtroms krav.

TG 1

Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i kanal ved takhimlingen ved dusjnisjen og lufterist i vinduet. Badet vi ha ett avvik fra dagens krav til balansert ventilasjon.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegghengt innredning med skuffer, nedsenket vasker i benkeplate. Overskap med speilfronter montert på vegg.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke boret i skillevegg inn til våtsonen i dusj, dette pga påstøtende rom er toalettrom oppbygget med våtomsplater. Andre skille vegg er mot nabo leilighet. Ved fuktmålinger er det ingen utslag av fukt på baderommet.

Tveito Alle 3

3660 Rjukan

Gnr.: 123 Bnr.: 224 Aksje/Andelsnr.: 6

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 18.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

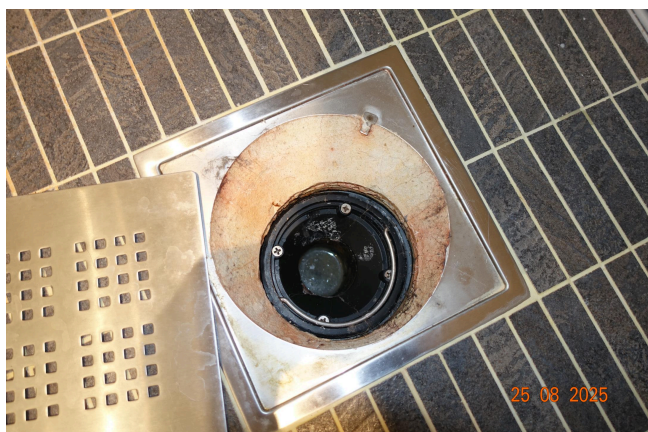
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Nyere innredet toalettrom med fliser på gulv, vegger tildekket med våtromsplater. Rommet er opplyst modernisert i år 2020.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv tildekket med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggflater av våtromsplater.

TG 1

Overflater - Himling

Slett malt himling med montert taklys.

TG 1

Ventilasjon

Det er montert avtrekks-kanal ved himling med elektrisk avtrekk.

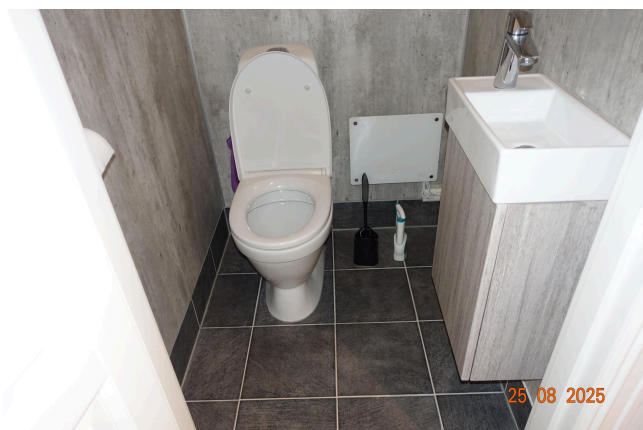
TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert skapinnredning med nedsenket vask.



Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater nye oppgradert hel-sparklet i år 2020. Vegger av malte slette plater, tak himlinger av slette malte flater. Nytt profilert listverk rundt vinduer, dører og gulv og tak, stue med tilordnet list fritt vegg / takhimling. Kjøkken med eks overflater fra år 1992 ny malte.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater fremstår som nye med godt fargevalg og gjennomførte arbeid.

Bilder



Innvendige overflater.



Garderobeskap.

Tveito Alle 3

3660 Rjukan

Gnr.: 123 Bnr.: 224 Aksje/Andelsnr.: 6

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 18.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

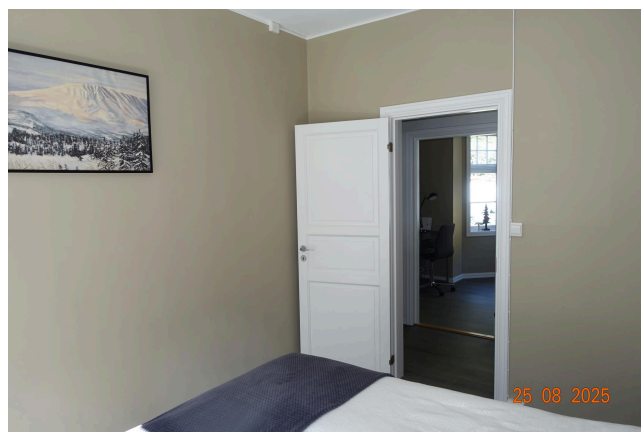
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Dør til felles trappegang.



Innvendige dører.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken innredning ny montert i år 1992 etter større oppgradering av boligen. Innredning med slette malte skaper med god skaplass, benkeplate av laminat. Det er tilordnet fliser mellom skaper. Komfyr og oppvask montert til innredningen. Det er skap-montert ventilator med avtrekk ut gjennom vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv av nyere belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Nyere malte slette overflater.

TG 1

Overflater - Himling

Slett malt himling.

Avløp og vannrør

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast / pvc rør fra år 1992.



Avtrekk

Skap montert ventilator med avtrekk ut gjennom vegg, annen ventilering naturlig med luftespalte i vindu.

TG 1

Innredning

Kjøkken innredning fremstår som godt ivaretatt etter tidsbruken fra år 1992. Det er registrert noen mindre antydning til bruker slitasje enkle steder på innredningen.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasje skille av tre bjelker, etter ombygginger i år 1992 er det ut fra beskrivelse isolerte etasje-skiller mellom boenheten i bygningen. Det er gips plater i himlinger under boenheten som danner etasje-skiller til boenheten over.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det er registrert kun noen mindre høydeforskjeller variert på innvendige gulv ved nivellering med lasermåler. Gulver tildekket med nye laminat gulv, det er opplyst montert varmekabel i gulv stue.

Tveito Alle 3

3660 Rjukan

Gnr.: 123 Bnr.: 224 Aksje/Andelsnr.: 6

Byggningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 18.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Det er felles trapper mellom etasjer malt tretrapper tildekket med belegg i trinn, kjeller trapp behandlet med malte vanger og opptrinn.

Vurdering / Avvik

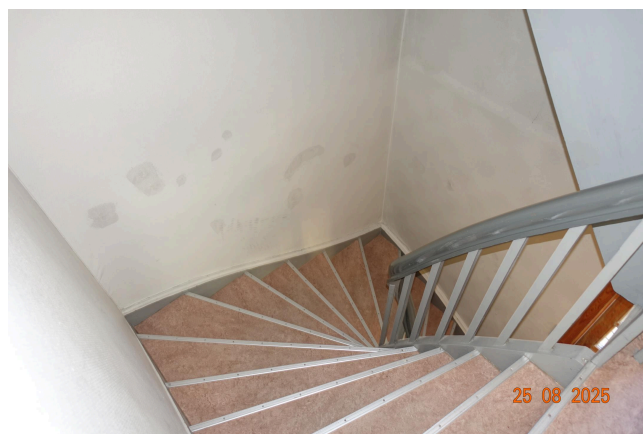
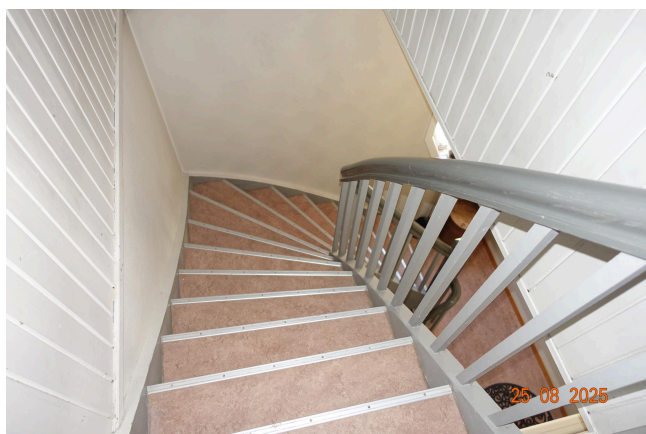
Innvendige trapper

Det er registrert noe slitt overflate maling i felles trapp til kjeller. Hoved trapp registrert tilfredsstillende.

TG 2

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bilder



**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Pipe av mursteins pipe med puss. Det er montert nyere vedfyring i stue. Det er opplysninger nyere rehabilitert pipe med nytt røykrør i år 2003, det er registrert pipe oppført av murstein med overflate tildekket med i boenheten av fliser. Pipen er opplyst godkjent av branntilsynet med nytt pipeløp, det er registrert ny feie-luke montert i kjeller. Utvendig pipe over tak tildekket med heldekkende beslag.

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

Vedfyring med utsmykket glassdør montert i stue med montert glassplate til knist-fanger på gulv. Nyere tildekket brannmur med flis-steiner.

Skorsteiner inne i huset

Pipen har flere monterte ildsteder fra annen boenhet i bygningen.

Bilder**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak. Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området, kartdata av radonkart over området kan værer av usikkerhet av radon for området..

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

Boenheten er i andreetasjen, det antas liten eller ingen Radon fremkomst i boenheten da Radon fremkomsten kommer fra grunnforhold. Det anbefales Radon målinger for å sikre fremkomsten i boenheten.



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Eiendommen ligger innenfor 5000 år skredfaresone ut fra NVE kartoversikt.

Vurdering / Avvik

Skredfare

Eiendommen ligger innenfor 5000 år skredfaresone ut fra NVE kartoversikt.

Flomfare

Området ansees ikke som Flomfare utsatt område.-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vann og avløp inn til eiendommen felles fra off vann og avløpsnett tidligere opplyst nytt i år 1992. Det er foretatt utskiftning av hoved-vann og avløp i området i år 2024.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Hoved vann inn i bygningen er ikke sjekket, det er registrert forgreninger av vannrør av kobber til boenhetene anslått fra år 1992.

TG 1

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

Avløpsrør inn i kjeller er antatt av plast, dette ikke sjekket da det er flere boenheter tilknyttet felles avløpsnett. Forgreninger til boenhetene av plast rør.

TG 2

Varmtvannsbereder

300 liters felles vvs tank av type Hotwater til første og andreetasjen fra år 1992.

Årsak / Konsekvens:

VVS tanke er 33 år gammel, det er anslått levetid på 20 år.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bygningen er utført med naturlig ventilering med lufterister i vinduer fra år 1992. Det er registrert noen lufteluker i vegger.



Bilder



Frittstående byggverk Egen leilighet.

NS 3600 - Pkt. 21

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Ny innmat i sikringsskap byttet. (Elektro kontakten) El kabler og punkter registrert nyere.

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?	1992-2020	Elektro kontakten AS
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Elektro kontakten AS
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ikke fremvist.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	Elektro kontakten AS
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ikke opplyst eller fremvist.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	



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?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
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.	Nei	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

El anlegg er ikke sjekket da dett innbefatter annen faggruppe. Det er utført tiltak opplyst i år 2020 med nye automatsikringer og flere el punkter etter oppgraderinger i år 2020.



Bilder



Nyere automatsikringer.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og slukke apparat i 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
Bygning 1	0,-	0,-	0,-	0,-
Egen leilighet.	4 310 104,-	1 674 290,-	0,-	2 635 814,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Sameie til tomt.	50 000,-			50 000,-
Sum	4 360 104,-	1 674 290,-	0,-	2 685 814,-

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

Tveito Alle 3

3660 Rjukan

Gnr.: 123 Bnr.: 224 Aksje/Andelsnr.: 6

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 18.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Områdebeskrivelse

Eiendommen er beliggende ca 2 km fra sentrum av Rjukan med butikker, legesenter, apotek m.m. Det er ungdomsskole i nærområde, det er kort avstand til barneskole og barnehage fra området. Eiendommen er solløs ca 6 mnd i året. Det er konkludert med normal trafikkstøy gjennom området. Takstobjektet har en fin beliggenhet tett/nær ved Tveito-parken med fint tilordnet parkanlegg med bademuligheter og aktiviteter. Fra området er det er ca 20 minutters kjøre tid til Gaustablikk området med store utbygget alpinbakker, skiløyper, friareal til bruk sommer og vinter, hotell og store hytte områder med stor aktivitet og utvikling.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 300 000,-

Signatur

Signatur

Rjukan - 23.09.2025

Sted - Dato

ANNFINN HELLEBERG