

Tilstandsrapport - NS 3600

Villaveien 6

3660 Rjukan

Gnr: 125 Bnr: 158



Bygningssakkyndig
Annfinn Helleberg

Rapport kode: 602803
Opprettet: 03.10.2025
Utskrift: 06.10.2025



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 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 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 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 og opplysninger gitt av eier av boligen. Avvik som er registrert er spesifisert i rapporten.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
27 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad

Overflater - Himling

Vaskerom

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Ventilasjon

Innvendige overflater



Kjøkken

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

TG 2
16 stk

Grunnmur og fundamenter

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Vaskerom

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Kjøkken

Avtrekk

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig byggeår 1930 etter da tidens byggeskikk. Grunnmur av støpt betongmur med utført utvendige tiltak med isolering under grunn. Yttervegger av antatt reisverk vegger tildekket med liggende behandlet kledning. Plassbygget takkonstruksjon med undertak, utvendig tekket med takstein med montert taksikring. Vinduer av 2-lags glass med utvendig sprosse. Det er tilordnet terrasse ut fra stue med plass til flere sitteplasser. Innvendig er det påkostet nye gulv overflater av massive Eike gulv, laminat og belegg, Vegger av tapet/ slette malte flater, himlinger av panel og slette malte flater. Nyere montert kjøkkeninnredning av type Huseby heltre eik innredning med god skaplass. Nyere innredet bad med fliser på gulv og vegger, med tilordnet dusjhjørne, toalett og vegghengt innredning. Det er tilordnet eget toalett rom ved trappegangen. Boligen er innredet med trappegang og soverom andreetasje. Oppvarming av boligen med vedfyring og elektrisk varme og varmekabel. Boligen fremstår som en godt ivaretatt boenhet.

Garasjen er oppbygget på støpt dekke, vegger av betong støpte vegger forblendet med liggende kledning. Selvbærende takkonstruksjon tildekket med takstein, det er tilordnet lagringsplass over himling. Leddport med elektrisk styring.

Ny oppført verksted bygning på støpt dekke, vegger av bindingsverk vegger tildekket med stående lekte kledning, plassbygget tak tekkete med papp. Innvendig betong gulv, vegger og himling av slette finer plater, bygningen er isolert med montert strøm.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Aase Marie og Hans-Petter Tomas
Hørsæther Woldøen

Rekvirert dato: 15.09.2025

Besiktigelse

Til stede: Aase Marie og Hans-Petter Tomas
Hørsæther Woldøen

Besiktigelsesdato: 15.09.2025



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Villaveien 6, 3660 Rjukan

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr	Bnr
125	158

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Aase Marie og Hans-Petter Tomas Hørsæther
Woldøen

Kommentar til matrikelopplysninger

Matrikelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

1 425

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Kartdata Tinn kommune.

Tomtebeskrivelse

Frittliggende opparbeidet egen tomt, tomten er opparbeidet med gruset atkomstvei med egen parkering, belegningssteiner, gressplen og naturtomt. Det er flere natursteins murer mot skånet terreng på tomten. Området er solløst ca 6 mnd i året. Eiendommen ligger i kort avstand fra sentrum med varierte butikker, legesenter, apotek, bensinstasjon m.m. Det er ca 2-3 km til barneskole og ungdomsskole fra stedet.

Frittliggende opparbeidet tomt i ett konsentrert eldre boligområde i Villaveien i øvre bydel av Rjukan. Tomten er opparbeidet med plen med egen bilplass på egen grunn. Det er asfaltert felles atkomstvei inn på tomten med tilordnet belegningssteiner på egen tomt. Det er hovedsakelig eneboliger og to-manns boliger i nærområdet til boliger. Bebyggelsen i området har en særegen arkitektur fra bygge oppføringen fra 1913-20. Boliger i området er vernet etter att Rjukan ble tilknyttet Unesco verdensarv. Eiendommen ligger i kort avstand fra sentrum av Rjukan med butikker, apotek, legesenter m.m. Det er barneskole, ungdomsskole, barnehage ca 2-3 km avstand fra eiendommen. Området er solløst ca 5 mnd i året. Det er konkludert redusert trafikkstøy gjennom området. Det er ca 20 minutters kjøretid til Gaustad området med store utbygnings området med flere alpinbakker, hytter og hoteller med store friluftsareal til bruk sommer og vinter.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1930	2001	Enebolig byggeår 1930 oppgrader og modernisert fra år 2001.



Kommentar til bygning

Enebolig byggeår 1930 etter da tidens byggeskikk. Det er etter år 2001 foretatt store moderniseringer av boligen

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Kjeller	61	31	30
Førsteetasje	113	113	
Andreetasje	53	50,5	2,5
Sum:	227	194,5	32,5

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller	Vaskerom og gang.	Kjellerrom.
Førsteetasje	Stuer, kjøkken, entre, gang, toalett-rom, bad, 2 stk soverom	
Andreetasje	2 stk soverom og trapperom	Kottrom



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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i
Kjeller	61
Førsteetasje	113
Andreetasje	53
Sum:	227
Sum BRA:	227

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-i: Kjeller rom, vaskerom
Førsteetasje	BRA-i: Sturer, kjøkken, entre, gang, toalett-rom, bad, 2 stk soverom
Andreetasje	BRA-i: 2 stk soverom og trapperom

Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet i skånet-terreng med oppsatt natursteins-murer og andre stein-murer, flere opparbeidet skrånet terreng og bakkeplan.

Vurdering / Avvik

Forstøtningsmurer

Det er flere murte forstøtningsmurer på tomten.

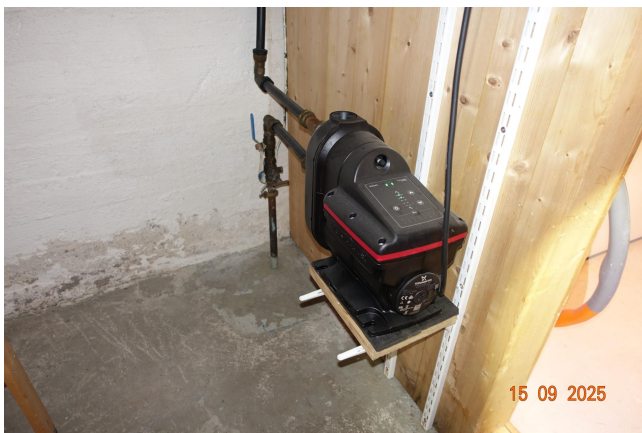
Terrengforhold

Tomten er beliggende i ett skånet terreng.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det er off vann og avløp tilkoblet bygningen. Vann tilkoblet egen vannpumpe i kjeller. Det er kobber vannrør fra off tilkobling, avløpsrør av pvc / plast rør med stakeluke i vaskerom kjeller.

Bilder



**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 1930. Det antas ingen drenert grunnmur. Eier har utført tiltak rundt deler av grunnmur som forhindrer vanninntrenginger.

Vurdering / Avvik**Byggegrunn**

Byggegrunn av løs masser av stein og jord masser.

Fundamenter

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

TG 1**Grunnmur**

Grunnmur av stein/betong solid tykk grunnmur, deler av grunnmur er tildekket med fyllmasser på yttersiden, innvendig i kjeller av malte overflater. Det er ved befaring ingen registrert fukt inntrengninger, kjeller er registrert tørr.

TG 2

Grunnmur på ene siden med tilordnet isolering i grunn. Det er registrert manglende montert overgangs list til isolasjon plater.

Bilder



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er tradisjonelt oppbyggelse med planke reisverk med flere lag med papp og ut-lektinger fra byggetiden 1920-1930. Denne konstruksjon ble brukt som en tradisjonell konstruksjon under oppbyggelse på Rjukan. Yttervegger av denne konstruksjon er ikke isolert. Det er ny kledning, asfalt vindtette plater og isolert på gavel-vegger. Utvendige overflater tildekket med liggende malt kledning. Det er nyere malte overflater utvendig. Det er registrert fornyet kledning på gavel-vegger.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Planke-reisverk er oppbygget med flere lag papp, luft spalte i ut-lektinger som danner en godt fungerende konstruksjon fra da tidens byggeskikk. Det er normalt ikke isolasjon i disse typer konstruksjoner. Det er stort avvik fra dagens krav til isolasjon og tetthet som er konkludert i rapporten.

TG 1

Kledning

Det er registrert noe original kledning og nyere deler av ytter-kledningen. Alle utvendige overflater behandlet. Det kan antydes noe punkter med slitt behandling på utvendige overflater.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer av nyere årgang side-hengslede vinduer av 2-lags glass med utvendig sprosser. Hoved ytterdør malt fyllingsdør, terrasse dør med utsmykket frest profil i front med glass og sprosse.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Det er opplyst noe defekt hengsle på ene vinduet i stue. Utvendig registrert noe antydning til slitt behandling. Kjeller vinduer med manglende slutførte beslag i underkant. Det er ved stikkprøver registrert noe råde i belistning rundt hoved ytterdør, noe antydning til slitt behandling.

TG 2

Kjeller vinduer med manglende slutførte beslag i underkant. Det er ved stikkprøver registrert noe råde i belistning rundt hoved ytterdør



Bilder



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Det er tilordnet terrasse / platting ut fra stue oppført i antatt Leca dekke elementer tildekket med fliser. Nyere rekkverk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Det er registrert noe løsnet fuger mellom fliser, noe antydning til bom under flis enkle steder, noen manglende fliser ved overgang til trapp. Noe avskallinger i malt toppbord til rekkverk, noen merker på innsiden av rekkverket opplyst etter bruk av høytrykk-spyler.

TG 2

Det er kryprom under støpte dekke elementer og gulv under terrassen. Det er registrert noen fukt forstyrrelser gjennom murt vegg.



Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygget av firkant boks med spikerslag til undertak. Det er gjennom tid/ alder forekommet antatt noen vannmerker og kondens merker på takbord som ansees som normalt etter 95 år. Det antas noen stille stående luft sirkulasjon inne i loftsrom, noen enkle punkter med vannmerker anslått gjennom tid før nyere takstein ble lagt på hovedtaket. Ved befaring var det ingen fukt registrert på loftet. Deler av loft er isolert over himling i andreetasjen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

TG2 er gitt ut fra datidens byggekrav i år 1930. Konstruksjonen er sjekket fra takluke i andreetasjen, det er registrert selvbærende konstruksjon med undertak med under støtte til knevegger, konstruksjonen er isolert over himling i andreetasjen. Det er avvik fra dagens TEK17 krav til isolering og bæringer og ventilering.

Bilder





Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket er opplyst nytt i år 2005 med papp, sløyfer og lekter, tekket med enkel krommet takstein. Det er montert snøfangere og nye blikk til taket.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Ny papp, sløyfer og lekter, tekket med enkel krommet takstein.

TG 1

Utstyr på tak

Det er montert snøfangere og nye blikk til taket, stige trinn til piper..

Skorsteiner over tak

Piper av tegl murte piper med puss, med montert sokkel-beslag og topp-plate som beskyttelse av røyk-åpning. Det antydes noe aldrende puss til piper. Piper er kun sjekket fra bakkenivå

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner med blikk og over-kroker, nedløp av stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner med nedløp og blikk til tak er registrert av nyere årgang, det er tilordnet avrenning til bakke for bort ledning av vann



Bilder



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjeller med betongstøpte gulver tildekket med malte overflater, vegger av betong / grunnmur med malte overflater, det er noen skillevegger i tre tildekket med malt panel. Himlinger av mur/ harpet overflate og malt panel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulver i kjeller med nyere opprettet med flyt masse.

TG 1

Overflater - Vegger

Grunnmurs vegger tildekket med malte overflater. Noen skillevegger tildekket med panel. Det er noen punkter registrert med avskalling på malte overflater i kjeller.

TG 1

Overflater - Himling

Himling av panel og harpet pusset malt overflate.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Kjeller rom med naturlig tilordnet ventilering av lufteluker og lufte spalter i vinduer. Det er ingen fukt registrert i kjeller.



Bilder



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderom innredet i hoved etasjen oppbygget med fliser på gulv og vegger. Takhimling av tak-ess plater med montert spott lys. Vegghengt dus med montert glassdører, gulv montert toalett, vegghengt skap-innredning med nedfelt vask. Ventilert med vegg montert elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Det er opplyst nyere oppbygget bade-gulv tildekket med fliser med nyere montert varmekabel. Det er registrert tilfredsstillende fallretninger til sluk innenfor dusjonen (glassdører). Det er avvik på fallretninger på hoved gulvet og vannsikret oppkant til dørterskel. Krav til vannsikring av gulv er fra topp slukrist til vannsikret dørterskel er 25 mm. Målt avvik er 11 mm.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger tildekket med fliser vertikal og skrå montert med avbrytning flis, det er flis monter del til utforing av vindu med utsmykket flis omramming som list til vindu. Det er registret noe mindre skader i flis til omramning til vindu, noe ujevn overflater foring til vindu, sprekk i flis i dusjonen.

TG 1

Overflater - Himling

Himling av tak-ess plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er registrert mansjett montert til gulv-sluk, eier opplyser att baderommet er oppbygget med membraner på gulv og vegger. Gulvet er opplyst utbedret med ny støp og varmekabel. Det er ikke dokumentert oppbyggelse av nytt gulv.

TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør av kobberør, avløpsrør av plast rør. Det er registrert montert varerør funksjon på eks vann og avløpsrør under innredning for å gi ytterligere sikkerhet mot vannskader. Vannrør til toalett gjennom gulv er ikke vannsikret.

Ventilasjon

Elektrisk montert avtrekksvifte på vegg, lufte spalte i vindu ansees som tilfredsstillende ventilering av rommet.



Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegg hengt baderoms-innredning med skuffer, nedfelt vask med montert ett greps blandebatteri.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg da konstruksjonen i skillevegg er ukjent, dersom det er planke-reisverk er det fra for varmgang ved boring med slagbor. Det er foretatt fuktmålinger uten registrert fukt.

Bilder



Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom tilordnet i kjeller med fliser på gulv, vegger av malte betongvegger, himling av malt harpet himling. Opplegg for vaskemaskin og monter badekar og varmtvannstank.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv overflater tildekket av fliser, det er ikke montert sokkelfiser mot vegg, rørgjennomføringer i gulv ikke vann sikret med mansjetter.

Overflater - Vegger

Betong pusset / grunnmur og skillevegger med malt overflate

**Overflater - Himling**

Slett malt himling, himlingen er antatt av pusset harpet himling.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk registrert med slukforlenger, det foreligger ingen opplysning om oppbygginger av gulvet, det kan antydes noe tetning rundt klemringen til sluk av ukjent produkt. Gulv-slukken er montert dels under badekar som gjør det vanskelig å sjekke.

TG 2

Avløp og vannrør

Avløpsrør av plast / pvc gjennom gulv, det er ingen vann sikret gjennomgang med mansjetter tilknyttet avløpsrør.

TG 1

Ventilasjon

Naturlig ventilert rom med lufteluker og luftespalte i vindusramme.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke mulig med kontroll av konstruksjonen pga murvegger.

TG 2

Gulv overflaten er nivellert med laser for sjekk av fall-retninger til sluk, det er registrert tilfredsstillende fall på gulvet til sluk. Det er ikke vannsikret dørterskel som ligger litt under kravet til dagens krav til vannsikring på 25 mm fra topp slukrist. Ingen vannsikring mot vegger med sokkel-fliser.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Innredet toalettrom i trappeoppgangen til andre etasjen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv overflater tildekket med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte slette plater med malt hulkil list. Det er noe sot felt over veggengt ovn.

Overflater - Himling

Malt slett himling

TG 1

Ventilasjon

Tilordnet naturlig ventilering med lufteluk og luftespalte i vindu.

Sanitærutstyr og innredning

Gulv montert toalett, veggengt vask.



Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater av eikeparkett i stuer, gang og kjøkken, andre gulv-overflater av belegg og laminat gulv. Vegger av slette plater tildekket med tape / strie med malte flater, noen veggflater med tapet, himlinger av panel, slette malte flater, tak-ess plater. Garderobe-skaper av plassbygget malte skap med tilfredsstillende skap plass. Noen himlinger med montert spott lys. Det er registrert nyere malte overflater med tidsriktig fargevalg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater er registrert godt ivaretatt med nyere overmalte flater. Det er registrert noen punkter med noen aldrende overflater tapet, noen mindre punkter med løsnet malt maskin-papir tak overflater i andreetasjen.

TG 1

Innvendige overflater registrert godt ivaretatt med tidsriktig fargevalg.

Noen registrerte krympinger i panelte flater ansees som normalt.

TG 1

Innvendige dører av malte fyllingsdører.

Bilder





Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken innredning av skaper med heltre eik fyllingsdører av type Huseby kjøkken, eik benkeplate med belistet profilert listverk i front, det er montert stål vask med vaskekum, montert oppvaskmaskin og ventilator. Det er fliser mellom skaper, Innredningen er registrert med tilfredsstillende skapplass, vegger av malte flater, himling av panelt flate med montert spott belysning..

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Vegger

Malte slette vegg overflater, det er registrert del av pipe i hjørne til innredningen.

TG 1

Overflater - Himling

Himling av panelt flate, det er montert spott lys i takhimling, det er ukjent sikring av spott lys med sikrings kasser i himling.

TG 1

Avløp og vannrør

Vann og avløp til innredning av kobber vannrør og plast / pvc avløpsrør. Det er egen rørkobling til oppvaskmaskinen.

TG 2

Avtrekk

Montert ventilator til skap med montert til luft pipe. Det kan være noe svekket funksjon av avtrekk fra ventilator da avtrekk er koblet til luft pipe.

Årsak / Konsekvens:

Ventilator vifter vil få en redusert effekt da rør-lengden blir lang.

TG 1

Innredning

Det er registrert noe sprekker i fliser fuger på flis-vegg mellom skaper. Noen mindre bruker slitasje registrert som forventet etter lengre tidsbruk.

**Bilder****Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etsasje skiller mellom etasjer oppbygget av tre skille med bjelker, himling i kjeller panelt og harpet pusset himling, gulver i førsteetasje tildekket med Eik parkett og belegg, himlinger tildekket med panel og slette malte flater og tak-ess plater. Andreetasje med plater med belegg og noen nyere laminat gulv.

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

Det er utført nivellering av innvendige gulv overflater. Hoved-etasjen er funnet med avvik fra 0-10-20 mm gjennom hele etasjen. Gulv overflater i andreetasje er funnet med noe varierte avvik på gulv nivå / skjevhet på hele lengde flaten fra 0-20 mm.

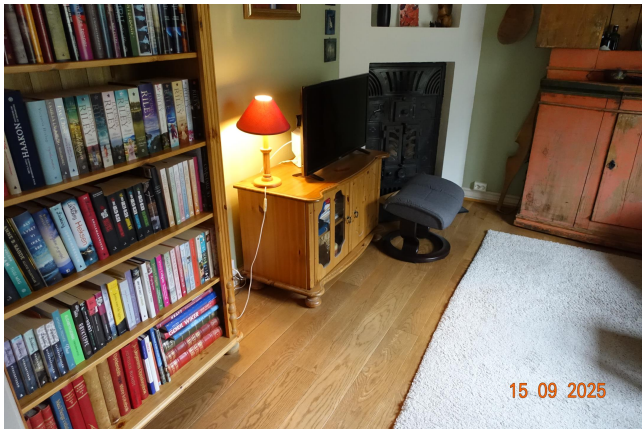
TG 1**Gulv på grunn**

Betong støpte under gulv nyere opprettet med flyt-masse, vaskerom med fliser med tilordnet fall til sluk, andre mindre gulv overflater eks kjeller gulv ikke avrettet.

Etasjeskiller mellom etasjer er opplyst med slagg fylling som ble mye brukt på tiden da boligen ble oppført. Det er registrert tilleggs isolert på loft.



Bilder



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Hoved trapp til andreetasjen er av tretrapp med tette trinn, trappetrinn tildekket med belegg, det er montert spile-rekkverk i deler avtrapp og håndløper på vegg. Kjellertrapp av malt tretrapp med tette trinn med montert spile-rekkverk.

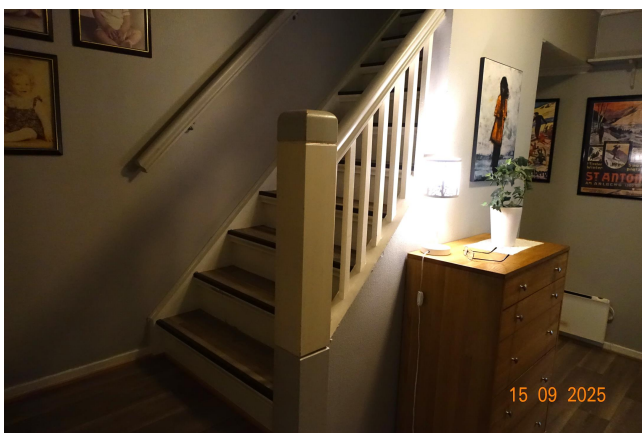
Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Kjellertrapp med manglende montert håndløper på vegg. Trapp til andreetasjen med noe manglende håndløper til vegg. Det er iht forskrifter krav til håndløper og rekkverk til trapper. Det er registrert noe avskallinger i maling til malte innvendige trapper.

Bilder



**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Det er 2 stk piper med ildsteder i boligen. Peis med innsats montert i hoved-stuen, peisen er av malt element peis. Det er montert ildfast plate på gulv som tilfredsstillende krav til knist sikring. Peis-ovn montert innebygget registrert av noe aldering liten peis-stue. Pipe av murt tegl steins pipe med puss, det er røykrør og lufte pipe til pipen. Sotluke montert til pipen i kjeller.

Vurdering / Avvik**Ildsteder**

Vedovner/ peiser er ikke sjekket da dette innbefatter annet kontroll-system.

TG IU**Skorsteiner inne i huset**

Pipe registrert av murt tegl stein med puss anslått fra byggetiden 1930, det er montert feie-luker i kjeller og i andreetasjen. Det foreligger ingen opplysninger om kontroll av pipene. Pipen er registrert med aldering antatt fra byggeåret etter da tidens krav.

Bilder**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er utført Radon målinger i boligen, det er ingen Radon sikring i grunn fra tiden da boligen ble oppført..

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Det kan være høye forekomster av Radon i området ut fra fare kart over området, det anbefales radon måling av boenheten.

**Geologiske forhold**

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Boligen ligger innenfor 1000 år skredfaresone ut fra NVE kartoversikt. Det er oppsatt flere natursteins murer på eiendommen som vil stabiliserer grunnen rundt bygninger og uteområdet.

Vurdering / Avvik**Skredfare**

Eiendommen ligger i skrånet terreng, det er registrert en mindre bekk rennende i grensen til tomten på annen eiendom. Det er registrert noen utglidninger av stein og masser rundt bekke-leie. Eier opplyser at Tinn kommune har ansvar for bekken og har befart stedet. Det er ikke konkludert noe fortløpende tiltak.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Rørapplegg er av kobber rør, avløpsrør av plast pvc rør opplyst fra år 1995. Det er konkludert rørapplegg av nyere årgang med suppleringer etter at eier kjøpte huset i år 2000.

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør av kobberrør med montert stoppekran. Det er montert egen vannpumpe i kjeller for trykk utjevning av vanntrykket til boligen.

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør av plast / pvc rør med montert stakeluke.

TG 2**Varmtvannsbereder**

VVS tank av type Ozo varmtvanns tank 200 liter, tanken er produsert i år 2000. Levetid på vvs tanker er 20 år av den grunn gis TG2..

TG 1

Naturlig ventilering av lufteluker og lufte spalter i vindu fra da tidens byggeskikk.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasjen er oppbygget på støpt dekke, vegger av betong støpte vegger forblendet med liggende kledning. Selvbærende takkonstruksjon tildekket med takstein, det er tilordnet lagringsplass over himling. Leddport med elektrisk styring.



Bilder



Frittstående byggverk Annen bygning (verksted)

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Ny oppført verksted bygning på støpt dekke, vegger av bindingsverk vegger tildekket med stående lekte kledning, plassbygget tak tekkete med papp. Innvendig betong gulv, vegger og himling av slette finer plater, bygningen er isolert med montert strøm. Det er registrert noe antydning til slitt behandling utvendig.

Bilder





Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det er opplyst nyere elektrisk montert anlegg i boenheten med nyere sikringstavle med automat sikringer i kjeller utført av Elektrokontakten Rjukan.

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?		Årstall ikke opplyst.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Elektrokontakten Rjukan.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Elektrokontakten Rjukan.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Elektrokontakten Rjukan.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ikke opplyst.
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?	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?		Ikke opplyst.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



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	

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.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og slukke apparat i boligen.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) 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	

Villaveien 6

3660 Rjukan

Gnr.: 125 Bnr.: 158

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 03.10.2025

Utskrift: 06.10.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 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.



Bilder



Slukkeapparet.



Røykvarsler.

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
Enebolig	6 923 162,-	1 916 002,-	0,-	5 007 160,-
Garasje	120 000,-	12 000,-	0,-	108 000,-
Annen bygning (verksted)	90 000,-	10 000,-	0,-	80 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Eiet tomt	350 000,-			350 000,-
Sum	7 483 162,-	1 938 002,-	0,-	5 545 160,-



Markedsanalyse

Markedsvurdering

Takstobjektet har en sentral bebyggelse nær sentrum av Rjukan konkludert i ett rolig boligområde. Det er omsatt flere boliger i nærområdet til varierte priser. Boligmassen i nærområdet har en særpreget arkitektur som er godt ivaretatt.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 400 000,-

Signatur

Signatur

Rjukan - 06.10.2025

Sted - Dato

ANNNINN HELLEBERG