

Tilstandsrapport - NS 3600

Villaveien 29 a 3660 Rjukan

Gnr: 126 Bnr: 263 Snr: 1



Bygningssakkyndig
Annfinn Helleberg

Rapport kode: 679604
Opprettet: 14.07.2025
Utskrift: 15.09.2025



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 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 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

Tomannsbolig

TG 0
0 stk

TG 1
13 stk

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Innvendige overflater



Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

TG 2 28 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter
Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon
Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller
terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Vaskerom

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon
Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Avløp og vannrør

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Frittstående byggverk - Garasje

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

TG 3
3 stk**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

15 000,-

Bad

300 000,-

Innvendige trapper

25 000,-

Estimerte kostnader på TG3 340 000,-**TG IU**
2 stk**Yttertak****Kjøkken**

Avtrekk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig byggeår ca1920 oppført etter da tidens byggekrav som har stort avvik til dagens TEK17 krav til konstruksjoner og isoleringer. Boligen fremstår som godt ivaretatt to-manns bolig, viser til punkter i rapporten. Boligen er en vertikaldelt bolig. Innvendig er boligen oppgradert med godt gjennomførte arbeid med noen aldrende overflater. Det er baderom i andreetasjen som er oppgradert av ukjent årstall. Kjeller fremstår som da tidens kjeller fra byggeåret. Det må påregnes kostnader på oppgraderinger av utvendige overflater og baderommet i andreetasjen. Viser til andre punkter i rapporten. Oppvarming av boligen med vedfyringer, varmepumpe, og elektriske ovner og varmekabel.



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Anne Karin Innbjør

Rekvirert dato: 25.06.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Villaveien 29 a, 3660 Rjukan

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr	Bnr	Snr
126	263	1

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anne Karin Innbjør

Eierbrøk: 1/2

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 285,9
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kartdata Tinn kommune.

Tomtebeskrivelse

Tomteareal er fordelt på 2 stk eier med felles innkjøring. Frittliggende opparbeidet tomt i ett konsentrert eldre boligområde i øvre bydel av Rjukan. Tomten er opparbeidet med egen plen med felles bilplass på egen grunn. Det er asfaltert felles atkomstvei inn på tomten. Det er hovedsakelig eneboliger og to-manns boliger i nærområdet, boliger i området har en særegen arkitektur fra bygge oppføringen fra 1913-20, boliger i området er vernet etter at 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 1-2 km avstand fra eiendommen. Området er solløst ca 6 mnd i året. Det er konkludert redusert trafikkstøy gjennom området.



Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1920	1986	Det antas oppgraderinger av boenheten i år 1986
		

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)
Kjeller	57		57
Hoved etasje	71	71	
Andre etasje	66	66	
Sum:	194	137	57

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller		Kjellerrom
Hoved etasje	Entre, gang, stue kjøkken	
Andre etasje	3 stk soverom, bad, toalett og trapperom.	



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
Kjeller	57
Førsteetasje	71
Andreetasje	66
Sum:	194
Sum BRA:	194

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-i: Vaskerom, kjellerrom og boder.
Førsteetasje	BRA-i: Stue, kjøkken, entre trappe gang.
Andreetasje	BRA-i: Trappegang, bad, 3 stk soverom, toalettrom.

Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring



Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

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 1920. Det antas ingen drenert grunnmur.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

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

TG 2

Fundamenter

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

TG 2

Grunnmur

Grunnmur av stein/betong solid tykk grunnmur, deler av grunnmur er tildekket med fyllmasser på yttersiden, innvendig i kjeller er det noen dele av kjeller tildekket med malt panelte flater, andre deler i kjeller av malte overflater. Det er registrert avskallinger og antydning til noen fukt forstyrelser på innvendige overflater.

Bilder



**Drenering**

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmurer fra år 1920 er ikke drenert etter dagens krav til dreneringer, dreneringer av grunnmurer fra byggetiden er etter da tiden kunnskap til tettheter og drenerende masser, det er kjent benyttes stedligere masser til igjenfyllinger rundt grunnmurer. Det er ved befarings ikke registrert noen fukt inntrenging, men grunnmurer fra byggetiden 1920 som ikke er drenert med grunnmurs papp som tilsier fare for fukt forstyrelser. Det er registrert noen grunnmurs papp av nyere årgang ved belegningssteiner.

Vurdering / Avvik**TG 2****Drenering og fuktsikring**

Det er ved befarings ingen fukt registrert innvendig på grunnmur, grunnmuren er tildekket med maling innvendig. Det er registrert noen mindre punkter med avskallinger i malt flate, det vil være normalt med noen fukt forstyrelse / saltutslag på grunnmurer som ikke er drenert. Det foreligger ingen opplysninger om utførte tiltak med drenering av grunnmuren.

TG 2

Terrenget er noen skrånet fra bygningen, terreng ved hoved inngangen er dels flatt/ skrånet med noe nedsenket lyskasser. Veien gjennom området som tilsier fare for vann oppsamlinger fra skrånet terreng ved større nedbørsmengder og snø smeltinger. Det er oppsatt støttemur mot skrånet terreng

Bilder

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er tradisjonelt oppbygget med planke reisverk med flere lag med papp og utlekting fra byggetiden 1920. Yttervegger er antatt ikke isolert. Utvendige overflater tildekket med liggende og stående malt kledning. Det er malte overflater utvendig.

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

Det antas oppbyggelse av planke-reisverk oppbygget med flere lag papp, luftespalte 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 2**Kledning**

Det er registrert malt liggende og stående kledning med malte overflater, det er registrert dels større avskalling i malte overflater, noen punkter på vannbord mot grunnmur med råteskade, noen skader generelt på kledning registrert, det kan være noen spredte råteskader enkelte steder på utvendig fasade. Det må forventes noen sprekker og slitasje med skader gjennom til fra år 1920. Øvre del av gavel-veggen registrert med avskalling og slitt maling, dette kun sjekket fra bakkenivå. Det er registrert noen slitt vannbor, belistninger og overgang mur til vegg-konstruksjon enkelte steder.

Bilder

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer med sprosset side hengslet, andre større vinduer i stue med vippe-funksjon, vinduer er registrert fra år 1986. Hoved ytterdør av malt dobbeldør med smårutet vinduer og utsmykning. Nyere montert ytterdør til entre med smårutet glass med formpresset profil. Terrassedør ut fra stue med glass.

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

TG2 er gitt pga vinduer er registrert av noe variert alder, vinduer fra år ca 1986 er i faresone for punkteringer, det er registrert noen nyere monterte ytterdør til entre og hovedinngang. Terrassedør registrert fra år 2018. Kjeller vinduer og dør registrert av eldre årgang.

Årsak / Konsekvens:

TG2 gis pga alder som tilsier avvik på tetthet og fare for punktering.

Bilder

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er oppført terrasse ut fra stue. Terrassen er oppført i impregnerert spile gulv og bjelker. med stolper til fundamentering på bakke. Rekkverk av stående spiler med topp-rekke.

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Det er registrert noen vridninger og slitte overflatebehandlinger.

TG 3

Det er tilordnet platting foran inngangspartiet som ikke er ferdigstilt med trapp og rekkverk.

Årsak / Konsekvens:

Manglende rekkverk og trapp bør tilordnes.

Estimert kostnad:

15 000,-

Bilder**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en eldre plassbygget konstruksjon av firkant boks med undertak, Loftsrommet er tilordnet med gulvbord, loftsrommet dekker over begge boenheter i boligen. Det er montert takvindu til konstruksjonen.

Vurdering / Avvik**TG 2****Takkonstruksjon**

Det er registrert noen kondens merker på taktroen enkle steder, det antas noen stille stående luft sirkulasjon inne på loft som har dannet noen kondenseringer gjennom tid. Ved befaring var det ingen fukt registrert på loftet.

Årsak / Konsekvens:

Takkonstruksjonen er over 100 år som tilsier att det må forventes noen punkter med slitasje. Det er konkludert stort avvik fra dagens TEK17 Krav til konstruksjoner.



Bilder



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertak av papp, sløyfer og lekter, utvendig tekking av Decra takpanner det er ikke opplyst årstall når yttertaket ble skiftet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det antas ny underlags papp til taktroen, nyere sløyfer og lekter. Taket er kun sjekket fra bakkenivå.

TG 2

Utstyr på tak

Det er montert takstige mellom piper. Montert takstige er ikke tilfredsstillende til dagens krav til sikring av atkomst til piper.

Skorsteiner over tak

Skorsteiner heldekkende med pipebeslag med buet pipetopper..

TG IU

Det er registrert masse kvist som antydes som fule-reir under pipe-toppen som bør fjernes før bruk av pipen til fyring.



Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner av sorte stål renner, nedløp av sorte stål nedløp. Blikk takrenner av sort blikk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner med nedløp og blikk til tak er registrert av nyere årgang, det er tilordnet avrenning med tilkoblet drens-slange i 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**Overflater - Gulv**

Betong støpte gulv tildekket med malte overflater, det er registrert noen ujevne gulv overflater, noen mindre punkter med salt utslag gjennom gulv overflaten som indikerer noen fukt forstyrrelser, gulv fra byggetiden er ikke sikret med dampspærre som forhindrer fukt forstyrrelser i gulv overflater.

Overflater - Vegger

Vegger fra byggetiden er ikke vann sikret med drenering papp og kan være i faresone noen fukt forstyrrelser, det er ved befaring ingen registrert fukt gjennomslag i vegger, men noen avskallinger og antydning til salt-utslag som indikerer fukt forstyrrelser over tid. Overflater i kjeller med malte vegg overflater.

Overflater - Himling

Himlinger er aldrende tildekket med malt panel.

Spesielle observasjoner

Kjeller vinduer av enkle eldre smårutet glass.

Bilder



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderom i andreetasjen tildekket med fliser på gulv og vegger, himling av slett malt tak, deler av takhimlingen med skråtak. Det er ingen opplysninger eller dokumentasjon, eller tid når på oppbyggelsen av baderommet ble utført. Det er vegghengt innredning med nedsenket vask, badekar med dusj.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Fliser på gulv med noen varierte fuge bredder, det er registrert svakt fall til sluk fra 0,5 til 1,5 mm.

Overflater - Vegger

Vegger tildekket med fliser. Det er registrert noen krympinger i fuger i hjørner.

Overflater - Himling

Himling av slette malte flater, deler av himling med skråtak.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Gulv sluk av eldre støpejerns sluk, sluke har ikke klemring, det er registrert noen tetninger rundt sluk med smøre membran. Sluk-løsningen er ikke tilfredsstillende løsning etter da tiden og dagens krav. Det er registrert avrenning under badekar av ukjent utførelse da det ikke er tilgang til dette punkt pga badekaret.

Avløp og vannrør

Vannrør av kobber rør av eldre årgang med noen nyere suppleringer, deler av vannrør og avløpsrør er delvis åpent med noen deler av rør felt inn i flis-vegg som ansees som ikke tilfredsstillende løsning.

Ventilasjon

Montert elektrisk avtrekksvifte i takhimling. Det er ingen annen ventilering av rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Skap-innredning malt med fyllingsdør profiler med nedsenket vask. Badekar / boblebad med vegghengt dusj, det er montert glassvegg for beskyttelse av vannsøl..

Kontroll i tilliggende 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.

TG 3

TG3 er gitt pga baderommet har ukjent oppbyggelse men anslått før år 1997. Det er registrert punkter som tilsier at badet ikke er tilfredsstillende utført etter dagen krav til våtrom. Det er ikke vannsikret sluk, ikke tilfredsstillende fall med sikring mot dørterskel, ikke tilfredsstillende røropplegg.

Årsak / Konsekvens:

Badet er registrert med ukjent oppbyggelse anslått før år 1997. Det er registrert avvik fra dagen krav til våtrom som tilsier forsiktig bruk av baderommet.

Anbefalt tiltak:

Det må forventes tiltak med utbedringer av baderommet for å tilfredsstillende kravet til våtrom.



Estimert kostnad:
300 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Anslått pris på utbedringer av badet opp til dagen våtroms krav.

Bilder



Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

vaskerom i kjeller med malte gulv og murvegger, åpent rørrnett med opplegg for vaskemaskin, stor gulvstående dobbel vaskekum.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Betong-støpte gulv med malt overflate registrert med noen avskallinger i overflater.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger av malte murvegger, deler av vegger grunnmurs vegg. Det er registrert avskalling på vegger.

TG 2

Overflater - Himling

Malt panelt himling.

**TG 2****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Vaskerommet er oppbygget anslått fra byggetiden 1920 etter da tiden kunnskap, det er store avvik fra dagen krav til vaskerom med tetthet med membraner. Det er registrert eldre sluk løsning i gulv.

TG 2**Avløp og vannrør**

Avløpsrør av eldre støpejerns rør av varierte dimensjoner, det er stake-luke montert til avløpsrør. Vannrør av kobberør med noen suppleringer. Det er montert vannmåler til hoved-vannrøret. Hoved-vannrør er av stålrør inn til kjeller.

Anbefalt tiltak:

Hoved vannsrør og avløpsrør er registrert av eldre årgang, disse rør kan nærme seg tid for utskiftninger,

TG 2**Ventilasjon**

Det er tilordnet naturlig ventilering av vaskerom, andre rom i kjeller ikke ventilert med annet en vinduer til åpning.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke mulig med kontroll av konstruksjonen pga murvegger.

Bilder

**Toalett (ikke våtrom)**

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Eget toalettrom i andreetasjen innredet med belegg på gulv, vegger av malte slette plater, vegghengt vask, og gulvmontert toalett.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulv tildekket med gulvbelegg

TG 1**Overflater - Vegger**

Slette malte veggplater.

TG 1**Overflater - Himling**

Slette malte himlingsplater, deler av himling med skråtak plater.

TG 2**Ventilasjon**

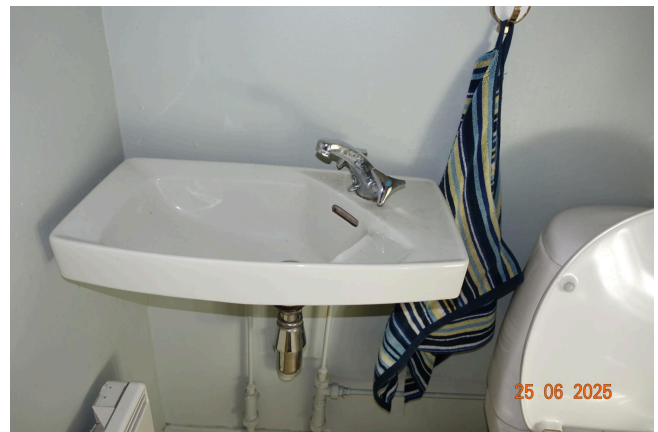
Det er montert luft ventil til takhimling. Ingen annen ventilerings av rommet.

TG 2**Sanitærutstyr og innredning**

Ingen innredning montert. Rørapplegg av malte kobberør av ukjent årgang.

TG 1

Oppvarming av rommet med vegghengt panelovn.

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

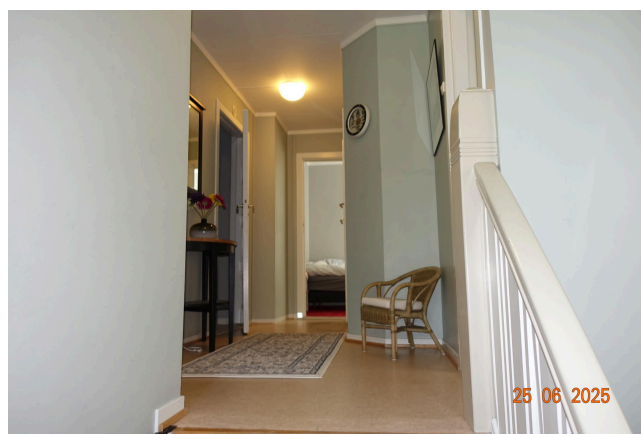
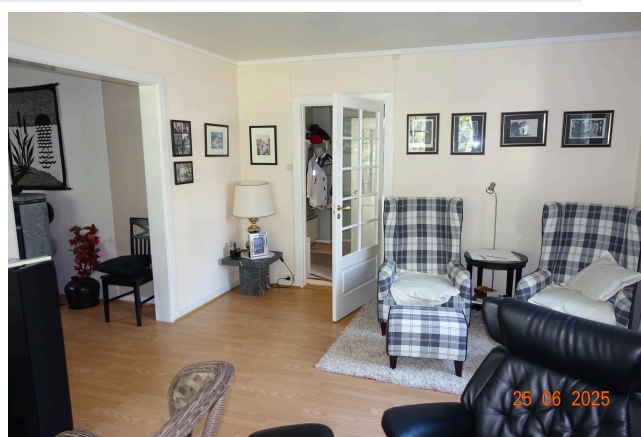
Innvendige gulv overflater tildekket med belegg, vegger av slette plater med malte overflater, malte overflater på tidligere tapet på deler av overflatene. Takhimlinger av tak-ess plater og slette malte flater. Innvendige dører av malte fyllingsdører, noen dører med smårutet glass. Soverom med plassbygget malte skaper. Noen himlinger i andreetasjen med skråtak himlinger.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater ut fra alder og betrakte registrert godt ivarettatt med nyere overmalte flater, det er registrert noen punkter med løs tapet som forventet.

Bilder





Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Nyere malt kjøkkeninnredning med god skaplass, dører av malte fyllingsdører, montert oppvaskmaskin og vaskekum i stål, benkeplate av laminat. Det er fliser mellom skaper. Det er frittstående komfyr med montert ventilator-skap.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Belegg på gulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte veggplater.

TG 1

Overflater - Himling

Tak-ess plater.

TG 2

Avløp og vannrør

Avløp nyere montert innvendig i kjøkkenskap med overgang til eldre støpejernsrør. Vannrør av malte kobberør. NB! oppvask maskin ikke montert med vann og avløp. Det er registrert noen vannmerker i bunnplate kjøkkenskapet.

TG IU

Avtrekk

Naturlig avtrekk med veggmontert lufteluke. Ventilator med montert avtrekk, det antas avtrekk til luftepipen.

TG 1

Innredning

Kjøkken innredningen er av nyere årgang med tilfredsstillende skaper. Innredningen er målt med høyde fra gulv til kjøkkenbenk på 88 cm.

Bilder





Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasje skiller mellom etasjer av trebjelker, det er antas under-gulv av gulvbord, papp og plater generelt til gulv konstruksjonen fra byggetiden. Overflater tildekket med belegg. Etasjeskiller til hoved etasje og himling andre etasjen fra loftsiden er registrert med sprøytet isolering.

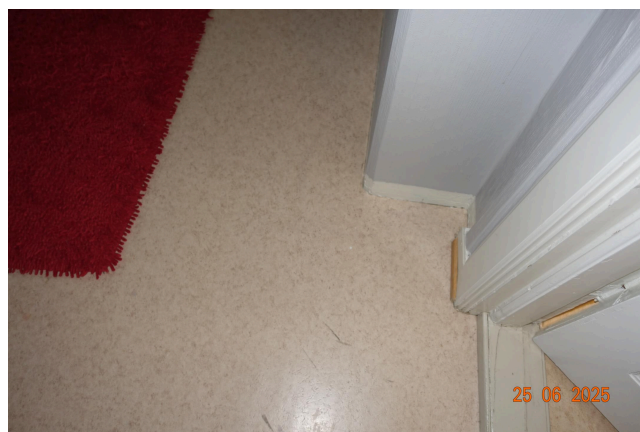
Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Det er utført nivellering av innvendige gulv overflater. Hoved-etasjen er funnet kun med mindre avvik. Gulv overflater i andreetasje er funnet med noe avvik på gulv nivå / skjevhet på hele lengde flaten fra 10-15 mm. Noen bruker-merker registrert.

Bilder



**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Trapp mellom etasje-skiller av sving tretrapp med tette trinn tildekket med belegg, rekkverk av spiler, trapp til loft med malte tre-trinn. Kjeller trapp malt med tre-trinn

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Hoved trapp til andreetasjen mangler hånd løper montert til vegg.

TG 3

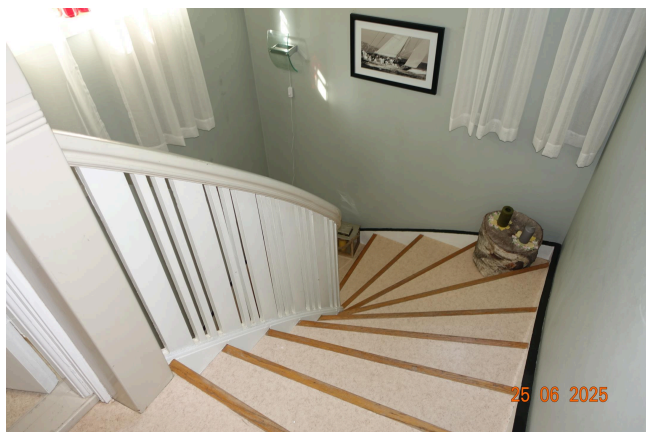
Trapp til kjeller og loft registrert med noen slitasje, det er registrert manglende sikring av hånd-løper og rekkverk til kjeller trapp.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales sikring med rekkverk til kjeller trapp, sikring med hånd-løper til loftstrapp.

Estimert kostnad:**25 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Sikring med rekkverk

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Stue med nyere montert vedfyring tilkoblet tegl mursteins pipe, det er montert feie-luk i kjeller og på loft.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Nyere montert vedfyring i stue.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Pipe av teglsteins pipe, det foreligger ingen dokumentasjon om kontroll av pipe, TG2 er gitt pga av alder på pipen.



Bilder



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det er høye forekomster av Radon i området ut fra fare kart over området, det anbefales radon måling av boligen.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Området rundt boligen ligger ut fra farekart fra NVE i skred området.

Vurdering / Avvik

Skredfare

Det er ut fra fare-kart utsatt for 1000 års skred i området.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av metallrør/ galvanisert rør inn i kjeller med overgang til kobberør med montert vannmåler. Vannrør er registrert med aldring av ukjent årstall, det er foretatt noen suppleringer av innvendige kobberør.

Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt på aldrende vannrør.



TG 2

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

Avløpsrør av støpejerns rør / soil rør, avløpsrør er registrert av eldre årgang.

Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt på aldrende avløpsrør.

TG 2

Varmtvannsbereder

OZO varmtvannstank produksjonsår 1997. VVS tanken er over 20 år som forventet levetid.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bygningen er utført med naturlig ventilering (vegg monterte lufteluker) fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig ventilering ansees som avvik fra dagen krav til ventilering.

TG 1

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

Det er montert varmepumpe i stue.

Bilder





Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Det er oppført en dobbel garasje på eiendommen. Byggeår ukjent.

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Garasjen er registrert oppført med murvegger, plassbygget tak teknet med papp, kjøreport av type vippeport. Garsjen er utvendig registrert med slitasjer, garasjen er ikke sjekket innvendig da det ikke var tilgang befaringsdag. Det er registrert behov for oppgraderinger av bygningen. Eierforhold er ukjent.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Elektrisk anlegg åpent montert, det er registrert med noen variert elektriske punkter innvendig ikke jordet kontakter. Sikringer av nyere automat sikringer. 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 innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ikke opplyst.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ikke opplyst.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?		Ikke opplyst.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent
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.)		Ukjent
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

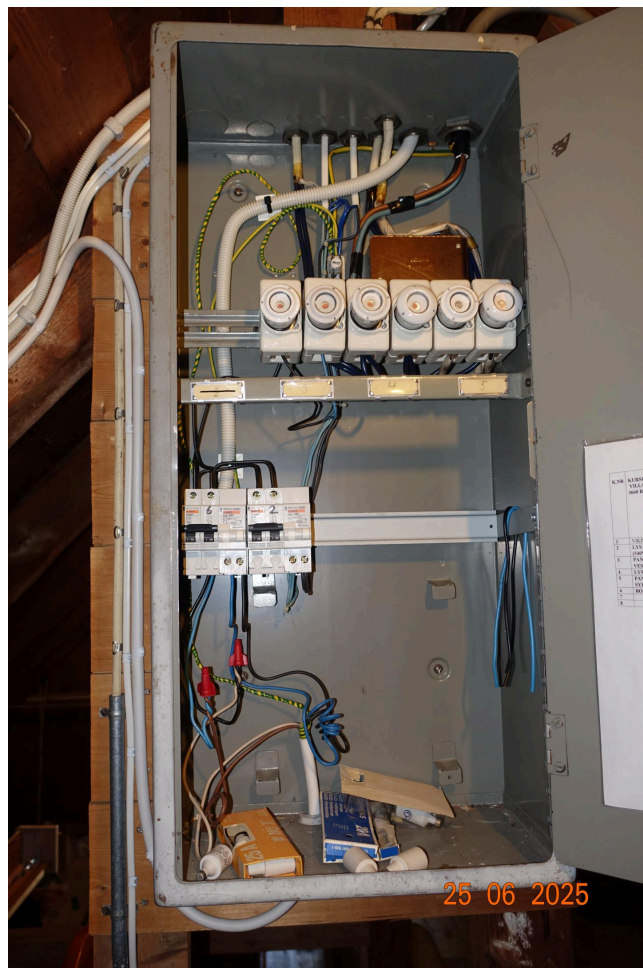
El anlegg er ikke sjekket da dett innbefatter annen faggruppe. El. punkter er ikke konkludert i denne rapport.



Bilder



Hoved sikringstavle.



Sikringstavle på loft

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og brann 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 brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 14.07.2025

Utskrift: 15.09.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		Ukjent brann skille mellom boenhetene.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

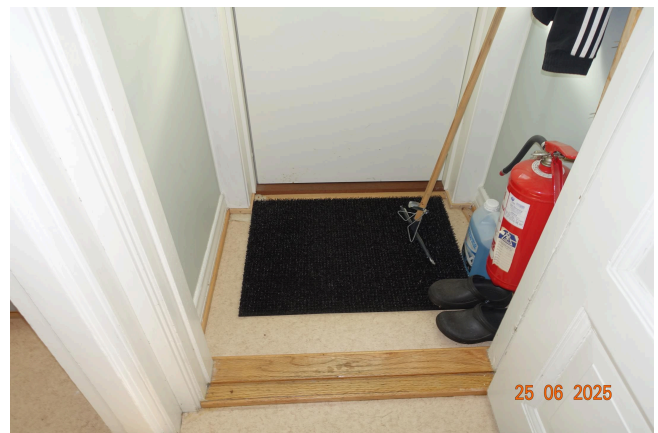
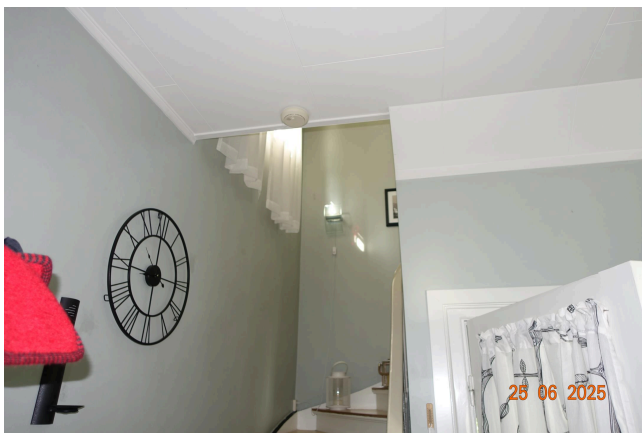
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bolig tilfredsstillende røykvarslere og slukke apparat.

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
Tomannsbolig	4 425 195,-	1 548 818,-	340 000,-	2 536 377,-
Garasje	60 000,-	20 000,-	0,-	40 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	150 000,-			150 000,-
Sum	4 635 195,-	1 568 818,-	340 000,-	2 726 377,-

Kommentar til teknisk beregning

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

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på branscelle-delning mellom boenheterne.

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 særpregert arkitektur som er godt ivaretatt.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 680 000,-

Villaveien 29 a

3660 Rjukan

Gnr.: 126 Bnr.: 263 Snr.: 1

Byggningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 14.07.2025

Utskrift: 15.09.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Signatur

Signatur

Rjukan - 15.09.2025

Sted - Dato

ANNNINN HELLEBERG