

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Ingeniør Waadens gate 20

3660 Rjukan

Gnr: 123 Bnr: 34



**Bygningssakkyndig**

Annfinn Helleberg

**Rapport kode: 995110**

**Opprettet: 11.04.2026**

**Utskrift: 12.04.2026**



**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 avhenger 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
- mangelen 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

### Bygningssakkyndig

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



Takstingeniør medlem Nito



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig.

**TG 0**  
0 stk

**TG 1**  
12 stk

#### Vinduer og ytterdører

##### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

##### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

##### Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

##### Kjøkken

Innredning

##### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

##### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

##### Bad - Bad andreetasjen.

Overflater - Gulv

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**TG 2**  
23 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Yttervegg

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)



## Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

## Yttertak

### Renner, nedløp og beslag

Beslag

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

### Bad - Bad hovedetasjen.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

### Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

### Innvendige overflater

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

### Innvendige trapper

Innvendige trapper

### Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

### Frittstående byggverk - Garasje.

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

### Bad - Bad andreetasjen.

Ventilasjon

**TG 3**  
0 stk



TG IU

0 stk

## Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen fremstår som en eldre bygning med opprinnelse fra ca. 1914, oppført etter datidens byggeskikk, og senere påbygget og modernisert i flere omganger.

Bygningsmessig er konstruksjonene i hovedsak tradisjonelle, med støpt grunnmur, planke reisverk i opprinnelig del og bindingsverk i tilbygg. Det er ikke registrert drenering etter dagens standard, noe som medfører en generell økt risiko for fuktpåvirkning i kjeller og mot grunnmurer. Det er likevel ikke påvist vesentlig fukt ved befaring, men enkelte forhold som avskallinger, saltutslag og fuktskader indikerer påvirkning over tid.

Tak- og bærekonstruksjoner er av eldre dato og viser tegn til naturlig aldring. Det er registrert avvik i forhold til dagens krav (TEK17), samt varierende isolasjonsnivå som følge av ombygginger. Vinduer fra perioden 1976–1987 har overskredet forventet levetid og har økt risiko for punktering.

Våtrom har registrerte avvik, spesielt knyttet til fallforhold mot sluk, utførelse av våtromsplater og manglende vannavvisende løsninger. Dette gir forhøyet risiko for fuktskader. Vaskerom og øvrige rom i kjeller er av eldre standard og uten moderne fuktsikring.

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje, og standarden er variert som følge av alder og oppgraderinger.

Garasje er oppført med eldre konstruksjon og tak tekket med eternittplater som inneholder asbest. Taket mangler undertak og vurderes som sårbart for lekkasjer.

Samlet sett vurderes eiendommen å ha et normalt vedlikeholdsbehov for sin alder, men med flere forhold som må påregnes oppgradert eller utbedret over tid. Spesielt gjelder dette drenering, våtrom, taktekking og eldre bygningsdeler med begrenset restlevetid.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Laila Haslund

Rekvirert dato:

### Kommentar til oppdragsopplysninger

Tilstandsrapport er opplyst i forbindelse med salg av boligen.



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Inegeniør Waadens gate 20, 3660 Rjukan**Kommunnr:** 4026**Kommune:** Tinn

Gnr	Bnr
123	34

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Laila Haslund

### Kommentar til matrikelopplysninger

Matrikelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.

## Tomteopplysninger

### Tomten

<b>Tomtens areal (m<sup>2</sup>):</b>	438
<b>Type tomt:</b>	Eiet
<b>Areal innhentet fra:</b>	Tinglysningen.

### Tomtebeskrivelse

Frittliggende opparbeidet egen tomt, tomten er opparbeidet med plen og egen bil-oppstillings plass. Det er eneboliger borettslags leiligheter i nærområdet. Eiendommen ligger ca 2 km fra sentrum av Rjukan med butikker, apotek, legesenter m.m. Det er ungdomsskole barneskole og barnehage større parkanlegg Tveito Parken i kort avstand fra boenheten. Området er soll st ca 6 mnd i året. Det er ca 20 minutters kjøretid til Gaustad området med store utbygnings området med flere alpinbakker, hytter og hoteller med store friluftareal til bruk sommer og vinter.



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1914	1975-78	Tilbygg.





## 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	BRA-e
Kjeller	29	
Hovedetasje	70,5	
Andreetasjen	37	
Garasje		25
	<b>Sum:</b>	<b>136,5</b>
	<b>Sum BRA:</b>	<b>161,5</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-i: Kjeller rom, vaskerom, gang.
Hovedetasje	BRA-i: Stue, kjøkken, gang, soverom og bad.
Andreetasjen	BRA-i: 3 stk soverom, trappe-gang, toalett og bad.
Garasje	BRA-i: Garasje.

### Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring, det er skråtak i andreetasjen som reduserer areal etter dagen måleregler.



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Beskrivelse

Grunnmuren er utført som plasstøpt betong og fremstår som solid. Ut fra tykkelsen antas det at grunnmuren også fungerer som fundament. Konstruksjonen er oppført i henhold til byggeskikk fra byggeåret. Det er senere utført et tilbygg med grunnmur av Leca, pusset utvendig, antatt oppført i perioden 1975–1980. Det foreligger ingen opplysninger om etablert drenering, og grunnmuren antas derfor å ikke være drenert etter dagens standard.

#### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

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

TG 2

##### Fundamenter

Grunnmuren er registrert ut fra tykkelsen på grunnmur antas att den danner fundament selv, grunnmuren er konkludert stabil etter over 100 år gammel.

##### Grunnmur

Grunnmur av stein/betong solid tykk grunnmur, deler av grunnmur er tildekket med fyllmasser på yttersiden. Det må forventes noen mindre sprekker i grunnmurer på over 100 år.

Grunnmur er pusset og malt på yttersiden. Grunnmurer fra byggetiden 1914 er ikke drenert med grunnmurs papp som tilsier risiko for noe fukt forstyrelser.

Grunnmur til tilbygg av nyere årgang rundt år 1975 er registrert med noe antydning til salt-utslag på vegger som tilsier fukt forstyrrelse.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Beskrivelse

Grunnmurer fra 1914 er ikke drenert i henhold til dagens krav. Dreneringsløsninger fra byggeperioden er utført etter datidens kunnskap om tetting og bruk av drenerende masser. Det er kjent at stedlige masser ofte ble benyttet til tilbakefylling rundt grunnmurer. Ved befaring ble det ikke registrert tegn til fuktinntrengning. Likevel vil grunnmurer fra denne perioden, som ikke er utført med grunnmurspapp eller tilsvarende fuktsikring, innebære en økt risiko for fuktproblematikk.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Ved befaring ble det ikke registrert fukt på innsiden av grunnmuren. Grunnmuren er malt innvendig, noe som kan begrense muligheten for å avdekke eventuell fukt. Det er observert enkelte mindre områder med avskalling i malingslaget. Dette er ikke uvanlig og kan være forenlig med mindre fuktpåvirkning og/eller saltutslag, noe som ofte forekommer i grunnmurer uten etablert drenering.



## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Yttervegger er tradisjonelt oppbygget med planke reisverk med flere lag med papp og utlekting fra byggetiden. Nyere tilbygg antas oppført med bindingsverk vegger med asfalt vindtette plater og isolasjon av mineralull.

### Vurdering / Avvik

#### Konstruksjon

Yttervegger er tradisjonelt oppbygget med planke reisverk med flere lag med papp og utlekting fra byggetiden. Hoved delen av yttervegger er antatt ikke isolert. Nyere tilbygg antas oppført med bindingsverk vegger med asfalt vindtette plater og isolasjon av mineralull. Utvendige overflater tildekket med liggende behandlet kledning, noen stående panel på gavelvegger. Det er antas asfalt vindtette plater på yttervegg.

TG 2

#### Kledning

Nedre dels av utvendig fasade med liggende kledning, øvre del med stående kledning, alle utvendige overflater overflatebehandlet. Det er registrert noen antydning til slitt overflatebehandling, noen sprekker med mindre råteskader registrert ved stikkprøver på hjørnebord som forventet etter alder og betrakte.

### Bilder





## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Vinduer av 2-lags glass variert fast karms-vinduer og åpnings vinduer. Ytterdør med side-parti malt med glass. Terrasse dør med glass,

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer er registrert med 2-lags glass, med produksjonsår fra 1976 til 1987, samt ett nyere vindu fra 2007. Vinduer fra perioden 1976–1987 har passert forventet levetid for isolerglass og er i risikozonen for punktering. Utvendig er det registrert varierende grad av slitasje på overflatebehandlingene.

#### Årsak / Konsekvens:

Hoved ytterdør registrert av nyere årgang malt med formpresset profil og smårutet glass med sidefelt av glass.

TG 1

Hoved ytterdør registrert av nyere årgang malt med formpresset profil og smårutet glass med sidefelt av glass. Malt terrasse dør med glass ut fra stue.

## Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

### Beskrivelse

Terrasse ut fra stue med plass til flere sitteplasser med tilordnet trapp til plen. Terrassen er oppført på pilarer med bjelker og spilegulv, stående malt rekkverk med toppbord.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrassen er oppført på Leca-pilarer med dragere og gulvbjelker, samt spilegulv. Rekkverket er utført med stående, malte spiler og toppbord. Det er registrert enkelte avvik knyttet til spennvidde på bjelker og rekkverkshøyde i forhold til dagens krav. Overflatebehandlingene fremstår med noe slitasje.

#### Årsak / Konsekvens:

Det er registrert noen avvik på spennvidden på bjelker og høyden på rekkverk etter dagen krav



## Bilder



## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke sjekket da det ikke er tilgang til loft. Disse typer fra byggetiden er normalt plassbygget av firkant boks med spikerslag til undertak. Nyer oppført tilbygg antas å være oppbygget med bjelker.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er tradisjonelt plassbygget med sperrer og undertak av bord, med påspikrede lekter for tekking. Det antas, ut fra alder og brukstid, at det forekommer enkelte vann- og kondensmerker på undertaket. Dette vurderes som normalt for en konstruksjon med alder over 100 år. Det er registrert avvik ved den bærende konstruksjonen i forhold til dagens krav i TEK17. Isolasjonsforholdene i takkonstruksjonen antas å være varierende, som følge av tilbygg og ombygginger over tid.

#### Årsak / Konsekvens:

Det er konkludert med avvik på bærende konstruksjon etter dagen TEK 17 krav. Det antas noe variert isolering av konstruksjonen etter oppført tilbygg og ombygginger.



## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Eier opplyser om nyere yttertak tekket rundt år 2020 av takstein med nye vindskiebord og blikk med takrenner.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det er opplyst nytt utvendig tak tekket med nyere takstein, papp, sløyfer og lekter utført rundt år 2020.

TG 1

#### Utstyr på tak

Det er tilordnet takstige til pipe for feier.

TG 1

#### Skorsteiner over tak

Skorsteiner heldekkende med pipebeslag med buet pipetopper.

TG 2

Taktekking over garasje av eldre eternitt plater, taktekkingen er registrert slitt med noe mose og falmet overflater, takrenner og blikk med aldriing.

#### Årsak / Konsekvens:

Taktekking over garasje er utført med eternittplater, som fremstår med slitasje. Det er registrert manglende beslag (blikk) mellom taktekking og takrenner. Taktekkingen inneholder asbest, og ved eventuell utskifting må materialene håndteres og leveres som spesialavfall i henhold til gjeldende regelverk.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Takrenner, blikk med nedløp av sort blikk opplyst fra år 2020

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Renner og nedløp

Ståltakrenner med nedløp av sort farge, nedløp med monterte utkast for bortledning av vann.

TG 2

#### Beslag

Garasje med manglende blikk fra takrenne til taktekking.



## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

### Beskrivelse

Kjeller er utført med betongstøpte, malte gulv. Vegger består av malt grunnmur av stein og betong, samt pusset og malt grunnmur i tilbygg.

Himlinger i kjeller er kledd med panel og malte plateflater. Det er også etablert enkelte skillevegger i trekonstruksjon med panelerte og malte overflater. Kjelleren inneholder rom som bod, kjellerrom og vaskerom med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og dusj, delvis avskjermet med skillevegger. Takhøyden i kjeller er varierende, og deler av arealet tilfredsstillende ikke krav til målverdig areal.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulvene er hovedsakelig utført som betongstøpte gulv med malte overflater. Det er registrert noe variasjon i gulvoverflater. Betonggulv fra byggeperioden er ikke utført med dampspærre mot grunnen, noe som kan medføre fuktpåvirkning på overflatene. Direkte lagring på gulv anbefales unngått, da dette kan innebære økt risiko for fuktrelaterte skader.

TG 2

#### Overflater - Vegger

Veggene består av en kombinasjon av malte betong-/grunnmursvegger og skillevegger i trekonstruksjon, kledd med panel. Det er registrert enkelte nyere malte overflater. I bodrom er det observert noe avskalling i malte flater. Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører at grunnmuren kan være utsatt for fuktpåvirkning, noe som gir økt risiko ved lagring av gjenstander inntil veggene. Det er registrert fuktskade på kjellerdør mot trappegang.

TG 2

#### Overflater - Himling

Himlinger i kjeller tildekket av panel og plater, noe variert alder og overflate behandlet. Takhøyder i kjeller er registrert variert, deler av takhøyden innfrir ikke kravet til mål-verdig areal. Det er ukjent isolering av himlinger.

## Bad Bad hovedetasjen.

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Nyere innredet bad i hoved etasjen tildekket med fliser på gulv med varmekabel, vegger av våtromsplater, himling av malt panel med montert spott lys. Vegghengt dusj med glass skyvedører, veggmontert skapinnrening med nedfelt vask, gulvmontert toalett.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulv tildekket med fliser, gulv overflaten er nivellert for sjekk av fall retninger til sluker. Det er registrert avvik på fall til sluk i begge våtsoner på badet. Innvendig i dusj sonen er det registrert fall til sluk på 6 mm, det er videre registrert motfall innvendig på hjørneflis som ikke vil renne til sluk. Våtsonen utenfor dusj er registrert tilnærmet flatt gulv med manglende vannsikret dørterskel. Noen punkter med antydning til bom i gulv flis

#### Årsak / Konsekvens:

Gulv er registrert med avvik på fallretninger og vannsikring til dørterskel. Registrerte avvik tilsier fare for vann liggende på gulv ved vannsøl. Avviket kvalifiserer til TG3 men pga av sikret hoved våtsonen ved dusj med skyvedører vil dette begrense vannsøl på gulv utenfor dusjnisen.



## TG 2

### Overflater - Vegger

Veggene er kledd med våtromsplater, montert mot vannbeskyttende list i overgang mellom sokkelflis og veggplater. Det er registrert ujevnheter i vannbeskyttende list og fuger. Videre er det observert mangelfull tilpasning av våtromsplater mot hjørnelister, med synlige gliper.

### Overflater - Himling

Himling tildekket av malt panel, det er registrert krympinger i panel, skjemmende åpning i taklist ved strømkabel til veggmontert vifte.

### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er ved sluk med klemring antydning til slukmansjett som tilsier membran på gulv, det er ingen dokumentasjon på oppbyggelse av gulv med membran. Det er foretatt fuktmålinger på vegger og gulv, ingen fukt registrert.

### Avløp og vannrør

Vannrør åpent montert innvendig i rommet, avløp fra vask montert gjennom gulv flis registrert tilfredsstillende vannsikret.

### Ventilasjon

Veggmontert elektrisk vifte på vegg. Det er ingen tilordnet tilluft til rommet.

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Skaphengt med Høglans overflate mindre innredning med vask.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Rommet er innredet på ett sted med yttervegger som tilsier ikke mulighet med hulltaking i vegg.

## Bilder





## Bad Bad andreetasjen.

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Innredet baderom i andreetasjen med belegg på guv, vegger av våtromplater, takhimlingen er av skråtak tildekket med våtromplater. Det er vegghengt skapinnredning med vask og badekar.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulv tildekket med belegg, gulv er nivellert og funnet med fall til sluk konkludert som en Pre-akseptabel løsning.

#### Overflater - Vegger

Vegger tildekket med våtromsplater.

#### Overflater - Himling

Skråtak-himlinger med skråtak.

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg og våtromplater tar opp membran og tette sjikt i rommet.

#### Avløp og vannrør

Plast avløp, vannrør av kobber rør skjult i vegg.

TG 2

#### Ventilasjon

Naturlig avtrekk tilordnet i skråtak himlingen. Rommet ansees som noe svekket ventilert.

TG 1

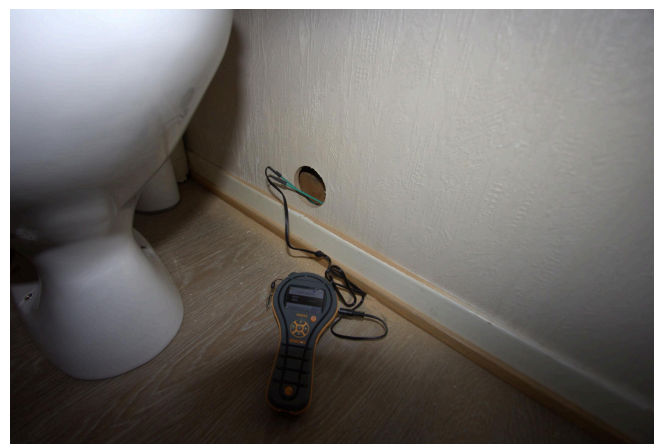
#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegghengt skapinnredning med nedfelt vask.

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt fuktmåling og hulltaking i vegg fra påstøtende rom, ingen fukt registrert.

### Bilder





## Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Det er etablert vaskerom i kjeller. Rommet har betongstøpt gulv med malt overflate, vegger av malt mur (grunnmur) samt skillevegg i trekonstruksjon med malt panel. Himlingen er kledd med malt panel. Det er etablert et avskjermet dusjområde med vegger kledd med våtromsplater og spilegulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er av eldre standard / årgang.

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Malt eldre betonggulv.

#### Overflater - Vegger

Vegger av malt murvegg og panel.

#### Overflater - Himling

Harpet eldre malt himling.

TG 2

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Rommet er ikke tilordnet med tette-sjikt av membran som dagens krav tilsier. Gulv og vegger er av malte overflater.

#### Avløp og vannrør

Det er eldre støpejerns sluk i gulv, vannrør åpent koblet av kobberør.

#### Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Det er montert 2 stk plast utslags kummer til frittstående stativ.

### Bilder





## Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

### Beskrivelse

Toaletterom med gulvstående toalett og vegghengt vask, oppvarming av rommet med vegghengt panelovn.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Nyer gulvoverflater av laminat gulv.

#### Overflater - Vegger

Vegger med slette plater tildekket med tapet.

#### Overflater - Himling

Malt slett skråtakhimling.

#### Ventilasjon

Rommet har lufteluke i taket.

#### Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt vask.

### Bilder



## Innvendige overflater

### Beskrivelse

Gulver er tildekket med parkett gulv av tre-stavs lakkert eike parkett, andre gulv tildekket belegg, vegger av malte slette plater/ tapet og panel-plater. himlinger av tak-ess plater og noen slette malte flater, deler av himlinger av skråtak i andreetasjen. Soverom med plassbygget garderobe skaper. Innvendige dører av nyere hvite presset fyllingsdører og slette lakkerte dører.

### Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater er registrert godt ivaretatt men med aldringer fra 1975-80. Det er foretatt noen oppgraderinger gjennom tid. Det er registrert noen aldringer og bruker slitasjer enkle steder.



## Bilder



## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkken innredning av slette malte skaper, dører og skuffer modernisert med kjøkken fornying. Det er frittstående komfyr med ventilator og oppvaskmaskin til innredningen. Benkeplate av laminat. Innredningene er registrert med tilfredsstillende skaplass.

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Nye 3 stavs lakkert eike parkett.

#### Overflater - Vegger

Vegger av slette malte plater.

#### Overflater - Himling

Himling av malte takess plater.

#### Avløp og vannrør

Avløpsrør av plast, vannrør av kobberør.

#### Avtrekk

Det er montert vegghengt ventilator over komfyr, det antas avtrekks kanal er montert til luftepipen.

TG 1

#### Innredning

Kjøkken innredning av slette malte skaper, dører og skuffer modernisert med kjøkken fornying. Det er frittstående komfyr med ventilator og oppvaskmaskin til innredningen. Benkeplate av laminat. Innredningene er registrert med tilfredsstillende skaplass.



## 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 parkett gulv belegg. Etasjeskiller til hoved etasje og himling/ gulv til andreetasjen er ukjent isolert.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Etasjeskiller

Det er utført nivellering av innvendige gulv overflater. Hoved-etasjen er funnet kun med mindre avvik 10-15 mm. Gulv overflater i andreetasje er funnet med tilsvarende avvik som hoved etasjen. Det er registrert noe knirk punkter i gulv overflater. Etasjeskiller er ukjent oppbygget, det antas noe varierte isolerte etasje skiller.

TG 2

#### Gulv på grunn

Kjeller gulv av støpt betong fra datiden bygget ble oppført. Det er nyere støpt gulv i kjeller rom ved tilbygget. Gulver er tildekket ed malte overflater i kjeller.

TG 2

Det er registrert lave takhøyder på store deler av kjeller rom, høyden so er målt er med avvik som tilsier ikke målverdig høyde.



## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Beskrivelse

Malt tretrapp med tette trinn til kjeller og andreetasjen, trapp mellom hoved etasje og andre etasjen tildekket med belegg i ttrinn, trappe-vanger malt. Det er montert håndløper og noe rekkverk til hoved trapp, kjeller trapp med rekkverk.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Hoved trappen er tilpasset med veggflater på begge sider med montert håndløper på ene siden. Kjeller trapp med noe variert sikring av håndløper på vegg.

#### Årsak / Konsekvens:

Trapper er registrert med aldring, rekkeverk til trapper har avvik fra dagens krav til sikring.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Beskrivelse

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

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Ildsteder

Vedfyring sikret med gnitsplate på gulv, tegelmurt brannmur rundt ovnen.

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe antas å være oppført i murt teglstein med pusset overflate. Det er montert feieluker i kjeller. Det foreligger ingen opplysninger om tilstandskontroll eller tilsyn av pipen. Pipen fremstår med naturlig aldring, antatt fra byggeåret, og er utført i henhold til byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Det er tilknyttet ildsteder til pipen i stue.

#### Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt pga alder på pipe.



## 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

#### 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

Boligen ligger innenfor 5000 år skredfaresone ut fra NVE kartoversikt.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Beskrivelse

Det er opplyst nytt vann og avløp fra off nett inn i kjeller i år 2024.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vannrør (stoppekran)

Montert stoppekran i kjeller. Det er registrert ny tilkoblet vann inn i kjeller, vannrør av plast registrert med mindre dimensjon. Andre rør i boligen registrert av kobber rør.

TG 1

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

Innvendig montert nytt avløp i forbindelse med oppgradering av badrom, det er registrert nytt avløp er montert inntil vegg som begrenser lysåpningen i trapp til kjeller.



## TG 2

### Varmtvannsbereder

200 liter vvs tank stående i vaskerom kjeller. Tanket er fra år 1976 som tilsier alder over normal levetid.

#### Årsak / Konsekvens:

Det anbefales skifting av varmtvannsbereder

## TG 2

### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har en redusert naturlig ventilering fra byggeåret med avvik fra dagens krav.

#### Bilder



## Frittstående byggverk Garasje.

NS 3600 - Pkt. 21

### Beskrivelse

Garasjen er oppført frittstående med innfetninger til gavel vegg oppført på støpt grunnmur, vegger av bindingsverk vegger tildekket med liggende kledning, plassbygget takkonstruksjon tekket med Eternitt plater, det er montert dør og vippeport til garasjen. Innvendig gulv av støpt betong, vegger tildekket med plater.

### Vurdering / Avvik

## TG 2

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

Garasjen er oppført på støpt grunnmur, med vegger i bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning og innvendig med plater. Gulvet er utført i støpt betong. Takkonstruksjonen er plassbygget og tekket med eternittplater. Denne typen plater inneholder asbest, og må håndteres som spesialavfall ved eventuell utskifting. Taket er utført uten undertak, noe som gjør konstruksjonen mer sårbar for lekkasjer. Det er registrert slitasje på vippeport og dør til garasjen.



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Eier opplyser at el anlegget er kontrollert, det er ikke fremvist kontrollrapport ved befaring. Det er nyere montert elektrisk tavle med automatsikringer. El. anlegget er ikke sjekket da dett innbefatter annen faggruppe.

## 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?		Ukjent
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Eier opplyser at det utført av godkjent elektriker.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
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.)	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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 anlegget er ikke gitt TG da det ikke er sjekket pga dette innbefatter annen faggruppe. Det er ved befaring ingen registrert løse punkter.

### Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

#### Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og slukke apparat i bygningen.

#### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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

Basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger vurderes brannteknisk sikring av boenheten, oppført før 1920, å være ivaretatt i forhold til byggets alder og opprinnelige forutsetninger.

Boligen har etablert vedfyring i kjeller- og hovedetasje med antatt teglmurt pipe fra byggeåret. Pipe og ildsteder er ikke gjenstand for full teknisk kontroll i denne rapporten, og det foreligger ikke dokumentasjon på nyere kontroll fra branntilsyn eller feiervesen. Monterte ildsteder fremstår imidlertid som tilfredsstillende ved visuell vurdering.

Rømningsforhold vurderes som funksjonelle for bygningens alder, basert på tilgjengelige vinduer og trappeløsninger. Det bemerkes at enkelte trapper er relativt bratte og at andreetasjen har skråtak og redusert takhøyde, noe som kan påvirke bruk og ferdsel, men dette vurderes ikke som et vesentlig avvik fra datidens krav.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og omfatter ikke skjulte branntekniske installasjoner eller detaljerte beregninger etter dagens forskriftskrav (TEK17).

## 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.	3 869 598,-	1 566 313,-	0,-	2 303 285,-
Garasje.	80 000,-	40 000,-	0,-	40 000,-
<b>Tomt(er)</b>	<b>Tomteverdi inkl. opparbeidelse</b>			<b>Tomteverdi inkl. opparbeidelse</b>
Eiet tomt	250 000,-			250 000,-
<b>Sum</b>	<b>4 199 598,-</b>	<b>1 606 313,-</b>	<b>0,-</b>	<b>2 593 285,-</b>

### Kommentar til teknisk beregning

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



## Markedsanalyse

### Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 800 000,-

## Signatur

### Signatur

Rjukan - 12.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ANNFINN HELLEBERG