

Tilstandsrapport - NS 3600

Toreskyrkjavegen 223

3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 223



Bygningssakkyndig

Annfinn Helleberg

Rapport kode: 221887

Opprettet: 12.10.2025

Utskrift: 13.10.2025



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 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

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
33 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning



Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Innvendige overflater

Innvendige dører.

Kjøkken

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

TG 2
5 stk

Vinduer og ytterdører

Renner, nedløp og beslag

Innvendige trapper

Innvendige trapper

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannbåren varme

TG 3
0 stk**TG IU**
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Fritidsboligen er oppført på støpt betong dekke som er behandlet som gulvoverflaten innvendig i hoved etasjen, innvendige vegg overflater av liggende og stående panelte flater, takhimlinger av skråtak som gir ett romslig volum innvendig. Hoved-konstruksjonen av vegger er oppbyggelse av bindingsverk vegger og skillevegg i betong mellom stue / kjøkken og soverom med andre rom. Store vindus flater med godt utsyn og lysforhold til stue. Oppvarming av hovedetasjen med vannbåren-gulv varme og vedfyring fra peisovn. Det er eget teknisk rom registrert godt utstyrt til elektrisk, gulvvarme og røropplegg med egen ytterdør som atkomst dør til rommet. Det er liten eller ingen dokumentasjon eller opplysninger gitt for utarbeidelse av denne tilstandsrapport. Det er foretatt egen gjennomgang av takstobjektet, det er registrert noen punkter i rapporten som er antatt ut fra manglende gitte opplysninger. Det er ut fra konkludert gjennomgang registrert godt gjennomførte arbeid. Bygningen er ferdigstilt i år 2013 etter da tidens bruk frem til år 2025 registrert i god stand.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Trude og Teodor Srømme Kayser**Rekvirert dato:**



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Toreskyrkjavegen 223, 3660 Rjukan

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr

Bnr

120

223

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Trude og Teodor Srømme Kayser

Kommentar til matrikelopplysninger

Matrikelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

987

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Kartdata Tinn kommune.

Tomtebeskrivelse

Frittliggende egen opparbeidet naturtomt med tilordnet egen gruset biloppstillingsplass på egen grunn. Tomten er beliggende nært Gausta området med konsentrert bebyggelse av hytter i nær området. Det er gruset vei inn i området. Tomten er konkludert solrik med unik vidsynt utsikt med Gaustatoppen nært ved området. Eiendommen ligger ca 1042 m.o.h. Det er store fine frilufters areal til bruk sommer og vinter i området med opparbeidet skiløyper, alpinbakker i nærområdet.



Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig.

Byggeår

2013



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.

Fritidsbolig.

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Hovedetasje	109	99	10
Hems-rom	10	10	
Sum:	119	109	10

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Hovedetasje	Entre/gang stue med åpen kjøkkenløsning, bad, 3 stk soverom, toalett-rom.	Teknisk rom,
Hems-rom		

Kommentar til arealopplysninger

Det er skråtak i hems-rom som er hensyntatt i areal måling.



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
Hovedetasje	109
Hems-rom	10
Sum:	119
Sum BRA:	119

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Entre/gang stue med åpen kjøkkenløsning, bad, 3 stk soverom, teknisk rom, toalett-rom.
Hems-rom	BRA-i: Hems-rom.

Kommentar til arealopplysninger

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



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Terrenget rundt grunnmur dels flatt / skånet, det er oppfylt med pukk-stein i grunn som ansees som drenerende masse.

Vurdering / Avvik

Terrengforhold

Det antydes noe skrånet terreng ut fra grunnmur, det antas ingen vann opsamling rundt grunnmur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det er kommunalt vann og avløpssystem tilknyttet bygningen.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur av isolert grunnmurs elementer, det antas isolert støpt dekke direkte på grunn. Det antydes fjellgrunn pga av synlig nærliggende fjellgrunn rundt bygningen.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Det antas fjellgrunn, det er registrert stein pukket grunn under grunnmurs elementer.

TG 1

Fundamenter

Grunnmurs elementer direkte på grunn.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur av isolert grunnmurs elementer direkte på grunn. Det er registrert noen sprekker i grunnmurs elementer, det er ukjent årsak til noen registrert sprekker i elementer, det antas fra elementer ble montert.



Bilder



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur er støpt på grunn, det er ingen fyllmasser rundt grunnmurs elementer som tilsier behov for drenering av grunnmuren. Det er stein pukket fyllmasser som har en drenerende funksjon.

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Det er stein pukket fyllmasser som har en drenerende funksjon. Grunnmuren er oppsatt direkte på grunn, ingen fyllmasser rundt.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger antas oppført i bindingsverk vegger etter da tiden byggekrav i år 2013, isolert med mineralull isolasjon, asfalt vindtette plater med ut-lektinger, utvendig tekket med stående behandlet panel kledning, det er registrert muse tett kledning med musebånd.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Det foreligger opplysninger gitt av firma som har oppført bygningen. Det er opplyst bindingsverk vegger av 48x148 + 2" lekter, isolasjon med 20 cm mineralull, yttervegg registrert med vind sperre av asfalt vindtette plater.

TG 1

Kledning

Stående enkel kledning med not og fjær, alle utvendige overflater nyere behandlet. Det kan antydes noen normale overflate slitasje på enkle steder på utvendige overflater.



Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer av 2-lags glass, stue med større vindus felter med fast glass, andre rom med åpnings vinduer. Hems med monterte takvinduer med åpnings funksjon. Det er opplyst skiftet glass på noen vinduer.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer av 2-lags glass variert til åpning og større vinduer med fast karm. Det er opplyst skiftet glass i flere vinduer år 2025.

TG 2

Det er registrert noen vannmerker rundt på foringer og listverk til takvinduer hemsen og andre vinduer med vindus-foring på toalett rommet. Fuktmerker i foringer er av ukjent årsak men kan komme dersom vinduer har vært i luftestillinger eller kondensering. Dersom det videre blir fukt registrert i lukket funksjon bør tiltak igangsettes for tetning.

TG 1

Ytterdører til hoved inngang slette malt rød opplyst ny med glass, ytterdør til teknisk rom slett malt tett dør. Terrassedør ut fra stue med glass. Det er er noen bruker merker på ytterdør og terskel til teknisk-rom.

TG 2

Tilordnet trappetrinn til ytterdør på teknisk rom overflate slitt.

Toreskyrkjavegen 223

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 223

Bygningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 12.10.2025

Utskrift: 13.10.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder





Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Større tilordnet terrasse platting på grunn rundt store deler av bygningen,

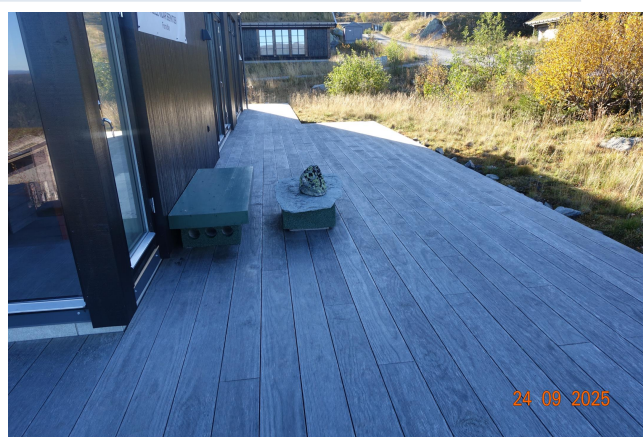
Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse plattingen er oppført på impregnerte bjelker, gulvbord av impregneret spile gulv. terrassen ligger nær til bakke, det er mot nord med opplegg for nedfelt jacuzzi. Plattingene er i Accoya bord som er et modifisert trevirke med lang garanti og lite vedlikehold

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er opplyst oppbygget med i-bjelker isolert med 30 cm isolasjon, kryss lektet for lufte-spalte av konstruksjonen opplyst ut gjennom taket ved vindskie-bord. Det er undertak til konstruksjonen som er tildekket med membran-duk under torv taket. Det er ingen mulighet for inspeksjon av tak-konstruksjonen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Det foreligger ingen beskrivelser av tak-konstruksjonen. Byggfirma som har oppført bygningen har gitt opplysninger om taket, det er bygget etter da tidens krav i år 2013.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket tildekket med Sedumtak sikkert med netting, tildekkingen er et lett, levende, funksjonelt tak. Sedumtaket består av tørkesterke sedumplanter (stauder) som varierer i farge og utseende i de forskjellige årstidene. Det er konkludert nyr tekking på ene siden.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det er opplyst noe stipulerte noe Sedumtak tekking på ene siden av taket, andre deler av tak med konstruksjon lar seg ikke sjekke da taket er lukket.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner av farget stål takrenne med nedløp med montert utkast.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner med nedløp og blikk til tak av stål med grå farge.

TG 1

Beslag

Over og under-beslag til vinduer og dørbeslag av blikk beslag med grå farge.

TG 2

Det er registrert noen løse blikk til vindus rekken ut fra soverom.



Bilder



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderom med fliser på gulv, vegger av fliser i dusj-sonen med vegg montert dusj og glassvegger. Vegger av panelte flater, del av skillevegg i betong og bindingsverk vegg, Innredning av vegg-montert skapinnredning med skuffer med nedsenket vask, veggmontert toalett til innebygget sistene. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Takhimling panelt skråtak. Belysning i rommet av veggmontert stillbsre lys punkt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv tildekket med fliser og flis sokkel-flis, natursteins mosaikk fliser i dusj-sonen. Det er oppvarming av vannboren varme i gulv. Gulvet er niveller med fallretning til sluk i dusjsonen 16 mm med kant rundt nedsenket dusjnisje med oppbygget med kant 12 mm rundt dusjnisjen. Hoved gulvet på badet er registrert med store fliser montert rett uten fall, dvs vannsøl på gulv vil ikke renne til sluk. Det er vannsikret oppkant på 5 mm til dørterskel. Fallretning fra vannsikret punkt ved dørterskel til sluk er tilfredsstillende.

Overflater - Vegger

Panelte overflater overflater med liggende og stående panel. Alle overflater er behandlet.

Overflater - Himling

Skråtak himling tildekket med panelt flate.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er registrert mansjett / membran til klemring sluk. Dusj-sonen er tildekket med fliser, andre overflater tildekket med panel. Det er opplyst vannsikring av vegger bak panelte flater med membran. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggelse av våtrommet, kun opplyst.

Avløp og vannrør

Det er montert og tilkoblet vann til veggbokser, avløp av plast / pvc rør. Det er registrert noe skjemmende uttak i panel innvendig i innredningen for avløp til vegg.



TG 1

Ventilasjon

Montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg,

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Veggmontert innredning med skuffer og nedsenket vask, høye-skaper montert til vegg.

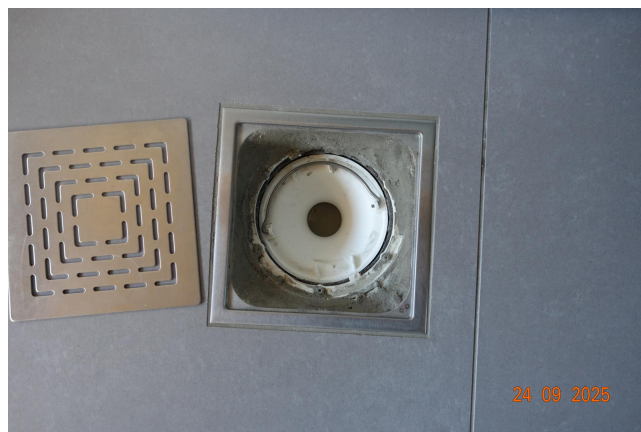
Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking i skillevegg da det er ukjent oppbyggelse av vegg. Det er foretatt fukt målinger av baderommet, ingen fukt registrert. Badet er brukt siden år rundt 2013, det er ingen indikasjon på fukt problemer i rommet.

Bilder



Sluk i dus



Sluk i gulvflaten.



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Det er innredet eget toalett-rom med vegghengt toalett, vegg montert skap-innredning med nedsenket vask. Gulv av betong, vegger av liggende og stående panelte flater, himling av panelt skråtak.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Betong støpt gulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger tildekket med liggende og stående panelte flater.

Overflater - Himling

Himling av panelt skråtak himling.

TG 1

Ventilasjon

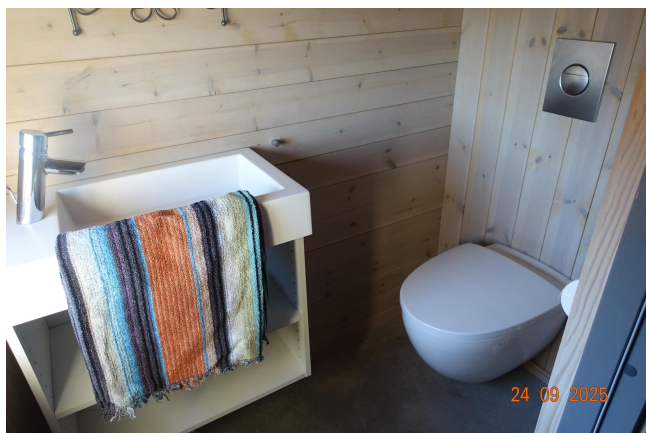
Veggmontert elektrisk avtrekks vifte.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett til innebygget sisterne. Enkel skap-innredning med åpent skap med montert nedsenket vask.

Bilder





Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater av betong skille-vegg og panelte flater av liggende og stående panel. Himling i stue med skråtak himling med spile-panel med not og fjær, deler av andre himlinger av skråtak himlinger tildekket med panelte flater. Kjøkken med rett himling da himlingen her er del av etasje-skiller til hems gulvet. Det er montert noe spott lyspunkter i himlinger. Det er registrert godt gjennomførte arbeid på innvendige overflater.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater

Betong støp skillevegg registrert med noen ujevne punkter mot døråpninger, noen mindre svinn sprekker registrert i betong vegg. Overflater av betongstøpte vegger ansees som en stor utfordring og få helt uten noen mindre avvik. Det er konkludert med godt gjennomførte arbeid på betong arbeid og utførte tømmer arbeid.

TG 1

Innvendige dører.

Innvendige dører av slette malte dører, det er registrert noen mindre bruker-skader i malt overflate enkle steder som ansees som normalt etter tidsbruk..

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra danske KVIK med slette malte fronter med integrert platetopp - stekeovn og oppvaskmaskin. Innredningen er åpen fra stue med god skaplass. Vegghengt ventilator. Det er konkludert god benkeplass til innredningen med montert stålvaske, Det er innebygget kjøll og frys skap.

Vurdering / Avvik

Avløp og vannrør

Vannrør av rør i rør system, avløp av plast pvc rør. Det er montert lekkasjestopper i sokkel til kjøkken. Det er registrert noe store røffe hulltakinger i benke-skapet.

TG 1

Avtrekk

Veggmontert ventilator av børstet stål med avtrekk ut gjennom vegg.



TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredningen er fra danske KVIK med slette malte fronter, innredningen er registrert med tilfredsstillende skapplass. Det er integrert utstyr som oppvaskmaskin, komfyr, plate-topp til innredningen, benkeplater av laminert plate.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasje-skiller til hems danner himling til kjøkken antatt oppbygget av trebjelker tildekket med Eik parkettgulv. Andre gulv overflater av støpt betong gulv.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Hems gulv tildekket med Eik parkett. Det kan antydes noe mindre fjæring i gulv til hemsene ved berøring..

TG 1

Gulv på grunn

Oppbyggelsen av gulv på grunn er ikke dokumentert, det antas isolert dekke med Radon duk, betong støpt dekke danner gulv overflaten i hoved etasjen, det antas behandlet slipt-betong overflate i etasjen. Gulv areal gjennom hele etasjen er niveller og funnet innenfor avviks kravet.



Bilder



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Montert 2-trinns malt trapp mellom stue og kjøkken pga nivå forskjell på gulv. Det er malt hems-trapp med åpne trinn til hems, trappen er registrert noe bratt. det er enkelt rekkverk montert til trappen.

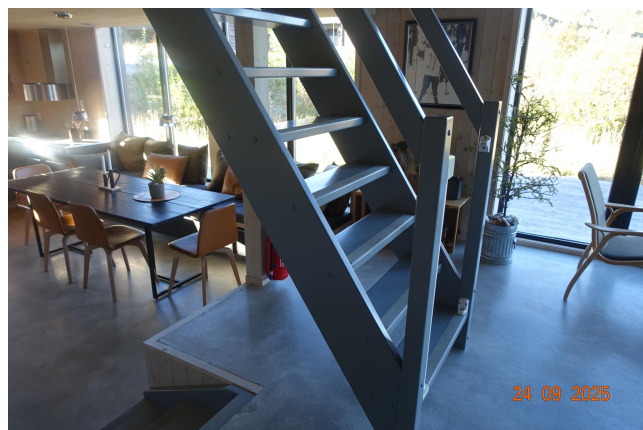
Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

2-trinns trapp mellom stue og kjøkken registret med noe bevegelse ved berøring. Hems trappen malte trinn og rekkverk med montert sklisikring. Trappen er registrert bratt med ikke tilfredsstillende trinn bredde ut fra hems, det er avvik på rekkverk med store åpninger som ikke tilfredsstillende kravet til trapp.

Bilder





Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Stue med montert moderne peis-ovn med glass tilkoblet stål-pipe over tak.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedfyring av peis-ovn i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe av stål-pipe, pipen er isolert over tak.

Bilder





Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke opplyst foretatt Radon målinger, det antas Radon sikring i grunn.

Vurdering / Avvik

Radon

Det kan være høye forekomster av Radon i området ut fra fare kart over området, det er ingen konkludert Radon fremkomst direkte over eiendommen og nærområdet. Det anbefales radon måling av boenheten.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Takstobjektet ligger ca 1050 m.o.h med tilnærmet ingen skjerming rundt tomten. Det er kjent sterke vinder til tider på tomten, området er konkludert som åpent fjellterreng.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det er eget teknisk rom med røropplegg til vann, sentral med samle-stokker til oppvarming av gulv varme med vannboren varme og vvs tank. Teknisk anlegg montert i teknisk rom er ikke direkte konkludert da dette innbefatter annen faggruppe.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av plast rør, røropplegg til vann forgreninger av rør i rør system.

TG 1

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

Avløp av plast pvc rør med montert stake-luke i teknisk rom.

TG 1

Varmtvannsbereder

OZO vvs tank med tank til gulv varmen produksjonsår 2013.

TG 2

Vannbåren varme

Røropplegg fra år 2013, det er registrert noen skjemmende rør tilkoblinger gjennom gulv / sokkel til gulv. Flere trekkerør med stor dimensjon, noen trekkerør ikke i bruk, noe røff avslutning overgang sokkel til vegg, noe løs duk ikke festet til vegg. Røropplegget fungerer sannsynlig optimalt men noen skjemmende ikke avsluttet gjennomføringer rundt rør koblinger.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales noen opprydding i ikke avsluttet arbeid på vegg overgang gulv /vegg, og trekkerør som ikke er i bruk gjennom gulv dekke.

TG 1

Bygningen er naturlig ventilert med lufte luker i vegger, det er elektrisk avtrekk montert på bad.



Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Elektrisk anlegg montert skjult i vegger, vegg montert skap med automatsikring. Det er Samsvarserklæring liggende i sikringstavle e-verket elektro- installasjon as fra år 2014.

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?	2013	Samsvarserklæring 2014
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Elektro- installasjon as
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ukjent
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

El 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 bygningen.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det er konkludert ivare tatt brannteknisk sikring av boenheten.

Toreskyrkjavegen 223

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 223

Byggningsansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 12.10.2025

Utskrift: 13.10.2025

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Bilder



Signatur

Signatur

Rjukan - 13.10.2025

Sted - Dato

ANNNINN HELLEBERG