

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

**Tinn gt 42 b**

**3660 Rjukan**

Gnr: 123 Bnr: 228



**Bygningssakkyndig**

Annfinn Helleberg

**Rapport kode: 939651**

**Opprettet: 06.04.2026**

**Utskrift: 09.04.2026**



**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 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
- 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

### Egen del av to-mannsbolig

**TG 0**  
0 stk

**TG 1**  
4 stk

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

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

Spesielle observasjoner

#### Kjøkken

Innredning

**TG 2**  
16 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Drenering

#### Yttervegg

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

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

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

#### Innvendige overflater

#### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

#### Innvendige trapper

Innvendige trapper

#### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder



Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 3**  
2 stk

**Bad - Kjeller**

Overflater - Gulv

**250 000,-**

**Bad - Bad andreetasjen.**

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**250 000,-**

**Estimerte kostnader på TG3 500 000,-**

**TG IU**  
0 stk

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen er en eldre bygning oppført ca. 1920 med tradisjonell konstruksjon i plankereisverk. Konstruksjonen er i hovedsak utført etter datidens byggeskikk, med begrenset isolasjon og avvik fra dagens krav til tetthet og energieffektivitet. Tilbygg er oppført senere og antas å ha bedre isolasjonsstandard.

Grunnmur er oppført i støpt betong og vurderes som stabil ut fra alder, men med forventede aldringsrelaterte forhold som mindre sprekker. Terrengforhold og drenering kan medføre noe vannpåvirkning ved perioder med mye nedbør og snøsmelting.

Yttervegger har i stor grad original kledning med normal slitasje, inkludert enkelte råteskader og værpåvirkning. Vinduer og dører er fra år ca.1988 og har behov for vedlikehold, med økt risiko for punktering av isolerglass.

Takkonstruksjonen er plassbygget og tekket med takstein, med beslag og renner i tilfredsstillende stand. Konstruksjonen vurderes som funksjonell, men har naturlige begrensninger sammenlignet med dagens standard.

Innvendig fremstår boligen med varierende overflater og en del slitasje. Store deler av overflatene er fra perioden ca. 1988–1985, og det er behov for oppgraderinger for å oppnå dagens standard.

Våtrom har flere avvik knyttet til fallforhold, tetting og utførelse, og vurderes å ha begrenset funksjonalitet som fullverdig bad.

Tekniske installasjoner er av varierende alder. Varmtvannsbereder er over forventet levetid, og ventilasjonen er naturlig med noe begrenset effekt.

Det er samlet sett behov for vedlikehold og oppgraderinger av boligen. Bygningen fremstår som funksjonell, men med flere forhold som tilsier oppgraderingsbehov for å tilfredsstillende dagens krav og standard.

## Tinn gt 42 b

3660 Rjukan

Gnr.: 123 Bnr.: 228

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 06.04.2026

Utskrift: 09.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215  
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Tonje Spak Jernbergsen og Claes  
Andreas Spak

**Rekvirert dato:**

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Tinn gt 42 b, 3660 Rjukan

**Kommunnr:** 4026

**Kommune:** Tinn

Gnr	Bnr
123	228

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Tonje Spak Jernbergsen og Claes Andreas Spak

### Kommentar til matrikelopplysninger

Matrikelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Tomtens areal (m<sup>2</sup>):** 506  
**Type tomt:** Eiet  
**Areal innhentet fra:** Tinglysningen.



## Tomtebeskrivelse

Frittliggende, opparbeidet selveiertomt. Tomten er opparbeidet med plen og egen biloppstillingsplass.

I nærområdet er det bebyggelse av eneboliger, tomannsboliger og borettslagsleiligheter. Eiendommen ligger ca. 2,5 km fra sentrum av Rjukan, med butikker, apotek, legesenter m.m.

Det er kort gangavstand til barneskole, barnehage og ungdomsskole. Tveito Parken, et større parkanlegg med bademuligheter m.m., ligger i umiddelbar nærhet til eiendommen.

Området er soll s i omtrent 6 måneder av året.

Det er ca. 20 minutters kjøretid til Gausta-området, som byr på et stort utbyggingsområde med flere alpinbakker, hytter og hoteller, samt gode friluftsmuligheter både sommer og vinter.

## Kommentar til tomteopplysninger

Tomten fremstår som tilnærmet flat og opparbeidet med plen. Det bemerkes at store deler av uteområdet var tildekket av snø på befaringsdagen, og full vurdering av terreng og overflater har derfor vært begrenset.



## Bygninger på eiendommen

### Del av tomannsbolig.

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1920	1979-85	Boligen er oppgradert rundt år fra 1979 -1985



### Garasje

#### Byggeår

2005



### Kommentar til bygning

Garasje er oppført som frittstående bygning på eiendommen, med leddport og tilhørende bodrom.

Bygningen har utvendig liggende, behandlet trekledning og tak tekket med takstein. Garasjen er kun besiktiget utvendig, da det ikke var tilgang til innvendig befaring på befaringsdagen.



## 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.

### Egen del av tomannsbolig.

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i
Kjeller/ under etasje	54,6
Hovedetasje	67
Andreetasjen	44,5
<b>Sum:</b>	<b>166,1</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>166,1</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller/ under etasje	<b>BRA-i:</b> 2 stk soverom, gang, hall/gang, kjeller rom under arbeid, badstue.
Hovedetasje	<b>BRA-i:</b> Entre, gang, kjøkken stuer.
Andreetasjen	<b>BRA-i:</b> Trappegang, 3 stk soverom og bad.

### Frittstående garasje.

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
Garasje	30
<b>Sum BRA:</b>	<b>30</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
Garasje	<b>BRA-i:</b> Garasje med boder.

### Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring



# Bygningsbeskrivelse

## Egen del av to-mannsbolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

### 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 masser.

##### Fundamenter

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

TG 2

##### Grunnmur

Grunnmuren er oppført i støpt betong. Det er etablert nyere pilarer under terrassen. Grunnmuren vurderes som stabil, tatt i betraktning byggets alder på over 100 år.

Deler av grunnmuren er tildekket av en større terrasse ved hovedinngangen, noe som begrenser visuell inspeksjon. Det må påregnes mindre sprekker i murverket. Grunnmuren er gjenfylt etter datidens byggeskikk, antatt med stedlige masser.

Terrenget rundt grunnmuren er delvis flatt, med enkelte fallretninger mot konstruksjonen. Det er etablert nedsenket lyskasse i tilknytning til vinduer fra innredet rom.

#### Bilder





## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

## Beskrivelse

Det er registrert synlig dreneringsbeskyttelse (grunnmursplast/papp) på deler av grunnmuren ved tilbygg, noe som indikerer at drenering kan være utført, anslagsvis rundt 1988.

Ved større nedbørsmengder og snøsmelting må det påregnes at vann kan bli stående langs grunnmuren som følge av terrengfall.

## Vurdering / Avvik

TG 2

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført drenering av grunnmuren. Det ble imidlertid utført omfattende arbeider i forbindelse med tilbygg i 1988, noe som kan indikere at dreneringsarbeider ble gjennomført i samme periode. Hoveddelen av grunnmur anees som ikke drenert.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

## Beskrivelse

Ytterveggene er tradisjonelt oppført med plankereisverk fra byggeåret ca. 1920, med flere lag papp og utlekting. Veggene er antatt ikke isolert etter dagens standard.

Utvendige overflater er kledd med stående, behandlet trekledning. Tilbygget er utført med stående kledning og fremstår godt tilpasset hovedbygningen. Utvendige overflater behandlet.

## Vurdering / Avvik

## Konstruksjon

Plankereisverket er oppbygget med flere lag papp og luftespalte i utlektingen, noe som gir en konstruksjon i tråd med datidens byggeskikk og med normalt god funksjon for sin tid. Denne type konstruksjon er som regel uten isolasjon. Det foreligger derfor et vesentlig avvik fra dagens krav til isolasjon og tetthet, slik det også er konkludert i rapporten. Tilbygget er antatt isolert med vindtette plater og mineralull isolasjon.

TG 2

## Kledning

Hovedbygningen har i stor grad original kledning, mens tilbygg er utført med tilpasset kledning som harmonerer med boligen.

Eldre kledning har naturlig slitasje, med noe sprekker, mindre råte og enkelte ujevnheter, spesielt mot vannbord. Dette er normalt for kledning av denne alderen.

## Årsak / Konsekvens:

Ved stikkprøvekontroll er det registrert mindre råteskader i kledning ved overgang mot vannbord på tilbygget. Forholdet bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.



## Bilder



## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Vinduer av 2 lags glass med smårutet sprosser registrert produksjonsår 1988. Terrassedør ut fra stue malt med glass og sprosser. Hoved ytterdør malt med formpresset rammer.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass er over 28 år gamle, og levetiden for glassene nærmer seg erfaringsmessig risiko for punktering. Det er registrert behov for justering av enkelte vinduer og dører. Noen enkle kjellervinduer fremstår ubehandlet.

#### Årsak / Konsekvens:

Vinduer og dører er over 28 år gamle, noe som tilsier økt vedlikeholdsbehov. Det foreligger også økt risiko for punktering av isolerglass.



## Bilder



## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Beskrivelse

Det er oppført en nyere terrasse anslått rundt år ca 1988-90 ved hovedinngangen til boligen, med god plass til flere sitteplasser. Adkomst skjer via tretrapp fra terreng opp til terrassen. Rekkverk er utført i malt spilekledning med stolper i trekonstruksjon. Det er også etablert utgang fra stue til terrassen, som gir tilfredsstillende tilgjengelighet og bruk.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrassen er oppført på pilarer av Leca med bjelker/ dragere og spilegulv i impregnert material. Pilarer registrert noe grove murte pilarer, det er registrert vindavstivning montert til noen pilarer.

#### Anbefalt tiltak:

Konstruksjonen fremstår som funksjonell. Det må likevel påregnes normalt vedlikeholdsbehov over tid, herunder kontroll av festemidler, overflatebehandling og slitasje på terrassebord. Levetid vil være avhengig av utførelse, bruk og vedlikehold.



## Bilder



## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Takkonstruksjon er plassbygget med undertak, taket er oppbygget med firkant boks etter da tidens kunnskap.

### Vurdering / Avvik

TG 2

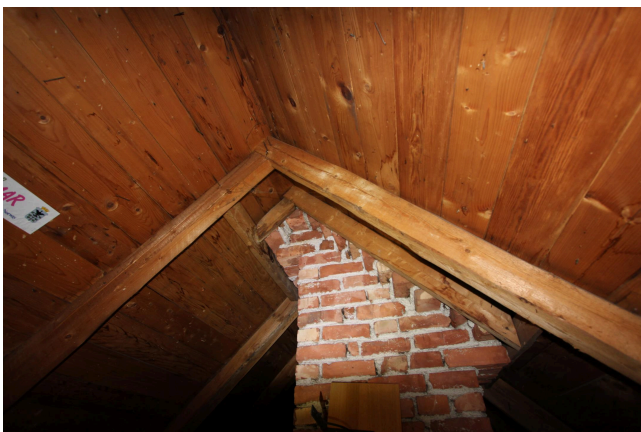
#### Takkonstruksjon

Konstruksjonen er sjekket fra loftsiden, da tidens byggeskikk har avvik fra dagen krav til bærende konstruksjon, luftinger og cc avstander på bjelker. Det er registrert noen mindre kondens-merker som ansees som normale gjennom tid. Det er registrert noen innfestninger gjennom takbord antatt fra tiden da yttertaket ble skiftet.

#### Anbefalt tiltak:

Konstruksjonen fremstår som funksjonell, men er av eldre type og har ikke samme standard som moderne løsninger når det gjelder isolasjon og tetthet. Regelmessig vedlikehold og kontroll anbefales for å ivareta god tilstand over tid.

## Bilder





## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Yttertaket er tekket med antikk takstein antatt av Zanda stein antatt rundt ca år 1990, det antas ny papp, sløyfer og lekter fra tiden da det bles skiftet, det er gradrenner av blikk mellom hoved taket og tak til tilbygg. Det er konkludert med lengre levetid på taksteinen.

### Vurdering / Avvik

TG 1

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

Taket er kun sjekket fra bakkenivå, det antas nyere underlags papp, sløyfer og lekter tekket med antikk takstein. Undertaket er fra byggetiden registrert fra loftsiden på hoved taket, tilbygg anslått med nyere undertak. Det registrert noe svak/manglende tetning av takstein ved vinduer i andreetasjen. Noen ujevn overgang på takstein ved gradrenne.

#### Utstyr på tak

Det er montert stigetrinn til feier.

#### Skorsteiner over tak

Pipen over tak er heldekket med blikk.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Beslag med takrenner og nedløp av sort blikk, gradrenner med vindskie beslag av sorte blikk beslag.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Renner og nedløp

Takvannet ledes effektivt via takrenner og nedløp med utkast. Takrenner i blikk fremstår i god og tilfredsstillende stand.

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

NS 3600 - Pkt. 5

### Beskrivelse

Kjelleretasjen er delvis innredet og inneholder to soverom av nyere årgang. Rommene har laminatgulv, vegger kledd med plater og tapet, samt himlinger i malt panel. Kjeller-hall/gang har flislagt gulv, vegger med malt brystningspanel og tapet, samt panelt himling. Innvendige dører er av type fyllingsdører. Etasjen har eget bad med flislagt dusjsone og glass skyvedører. Badet er videre utstyrt med servantinnredning og gulvstående toalett. Øvrige rom i kjelleretasjen består av bodrom under arbeid samt innredet badstue-rom.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Deler av rom som bad og gang/ hall har fliser på gulv, innredet soverom med laminat gulv, badstue med spilegulv, bodrom med betong overflate.

#### Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt pga av aldrende fliser på gulv gang/hall rom, ikke ferdigstilt oppgradering av bod/ kjeller rom.



## TG 2

### Overflater - Vegger

Vegger i gang-hall rom med malt brystningspanel og tapet, samt panelt himling. Innvendige dører er av type fyllingsdører. Bodrom/ kjeller rom under arbeid med ikke slutførte arbeid.

### Årsak / Konsekvens:

Kjeller hall-gang bærer preg av aldring, noe manglende slutførte arbeid registrert. Igangsatt arbeid kjellerbod ikke slutført.

### Overflater - Himling

Himlinger tildekket med panelte himlinger, himlinger i nyere innredet rom med malte himlinger.

## TG 1

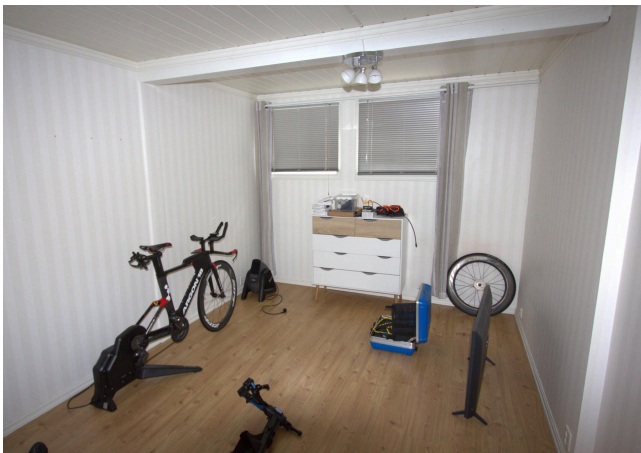
### Spesielle observasjoner

Det er foretatt fukt sjekk av vegger med hulltaking, ingen fukt registrert.

## TG 2

Monterte vinduer med registrert avvik til krav til rømnings vinduer pga fri åpning og høyde fra gulv.

### Bilder





## Bad Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Etasjen har eget bad med flislagt dusjsone og glass skyvedører. Badet er videre utstyrt med servantinnredning og gulvstående toalett, rommet er tildekket med panel i brysthøyde med plater og tapet..

## Vurdering / Avvik

TG 3

## Overflater - Gulv

Gulvet er flislagt og har egen dusjsone med montert sluk. Dusjsonen er avgrenset med fysisk oppkant/terskel mot øvrig gulv.

Ved kontroll er det registrert avvik i fallforhold på gulvet. Gulv utenfor dusjsonen har ikke sluk, noe som er i tråd med løsning med fysisk avgrensning. Det bemerkes imidlertid at vann ved søl ikke vil ledes til sluk.

Videre er det registrert manglende tilstrekkelig høyde på dørterskel med hensyn til vannsikring. Det er også påvist enkelte bom (hulrom) i gulvflisene.

## Årsak / Konsekvens:

TG3 er gitt pga badets alder og avvik på oppbyggelse.

## Anbefalt tiltak:

Rommet kan benyttes ved forsiktig bruk, men anbefales primært brukt som toalettrom. På bakgrunn av registrerte avvik knyttet til fallforhold, vannsikring og utførelse, vurderes rommet å ha begrenset funksjonalitet som våtrom. Det foreligger økt risiko for fuktskader ved normal bruk som bad.

Forholdet gis tilstandsgrad TG3, og det anbefales oppgradering for å oppnå tilfredsstillende våtromsstandard.

## Estimert kostnad:      Kommentar til estimert kostnad:

250 000,-

oppbyggelse av nytt badrom.

## Overflater - Vegger

Dusjsonen har flislagte vegger. Øvrige vegger i rommet er utført med brystningspanel og malt tapet. Det er registrert at brystningspanelet er ført ned mot flislagt gulv og avsluttet med gulvlist. Løsningen medfører at panelet kan bli utsatt for fuktbelastning ved vannsøl på gulvet.

## Overflater - Himling

Panelt himling.

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

Det antas membran på gulv og vegger, det foreligger ingen opplysning eller dokumentasjon på brukt membran.

## Avløp og vannrør

Rørøplegg av kobber rør gjennom vegger til innredning og toalett, ingen veggbokser montert. Avløp fra vask ledet ned gjennom flislagt gulv med manglende vannsikring.

## Ventilasjon

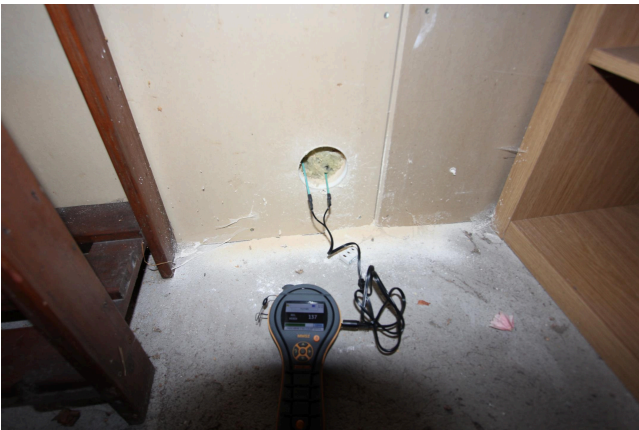
Ingen ventilert badrom.

## Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Skap med montert nedsenket vask.

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjvegg. Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen på undersøkelsestidspunktet. Ingen fukt registrert ved fuktmåling av gulv og vegger i rommet.

**Bilder****Bad Bad andreetasjen.**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Baderommet er innredet med fliser på gulv, vegger av malt brystpanel og tapet. panelt malt takhimling. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulv tildekket med fliser,

**Overflater - Vegger**

Malt panel i brysthøyde, det er plater med tapet over brystningslist.

**Overflater - Himling**

Malt panelt himling, deler av himling med skråtak mot yttervegg.



## TG 3

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

Det foreligger ingen opplysninger om oppbygging av rommet. Det er montert sluk i gulvet utenfor dusjsonen, men det er ikke mulig å verifisere om det er etablert slukmansjett under klemringen.

Gulvet har betydelige avvik i fallforhold mot sluk, og det er registrert manglende tilfredsstillende vannsikring ved dørterskel. Ved vannsøl vil vann ikke ledes til sluk.

### Årsak / Konsekvens:

Ingen opplyst eller dokumentert oppbygging. Badet er ca 38 år gammelt og må forventes med oppgraderinger.

### Estimert kostnad:

250 000,-

### Avløp og vannrør

Avløpssystemet er utført med plastrør. Avløp fra servant, vaskemaskin og dusjkabinett er ført gjennom flislagt gulv. Det er registrert manglende tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringene.

Vannrør er utført i kobber med beskyttende kappe.

### Ventilasjon

Ingen ventilert rom.

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Skap med bein montert til vegg med nedsenket vask, det er registrert noen sprekker i formstøpt vask.

### Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg, da hovedvåtsonen ligger mot vegg mot nabodel. Det er imidlertid utført indikativ fuktmåling innvendig, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på undersøkelsestidspunktet.

## Bilder





## Innvendige overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår som varierte. Gulv består av parkett, laminat, fliser samt tregulv av furu og gran. Det er også registrert enkelte tepper og malte gulvflater.

Vegger er utført med plater, overflater med tapet og maling, samt enkelte vegger med brystningspanel og tapet over. Det forekommer også panelte flater med varierende overflatebehandling.

Himlinger er utført med både slette flater og synlige åser. Det er registrert enkelte enkle dragere, samt panelte himlinger med varierende overflatebehandling.

### Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater fremstår som varierte. Det er registrert slitasje, noen skader og bruksspør som tilsier behov for oppgraderinger.

Det antas at store deler av de innvendige overflatene er fra perioden ca. 1988–1990.

#### Anbefalt tiltak:

Basert på alder og bruksslitasje må det påregnes behov for større innvendige oppgraderinger.



## Bilder



## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte skapfronter og dører med frest profil. Det er ett overskap med glassfront.

Innredningen har laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, samt integrert platetopp og komfyr.

Det er montert vegghengt ventilator.

Kjøkkenet vurderes å ha tilfredsstillende skap- og oppbevaringsplass.

### Vurdering / Avvik

#### Avløp og vannrør

Kobber vannrør. plast avløpsrør.

#### Avtrekk

Vegghengt ventilator med stålhette. Avtrekk ut gjennom vegg.

**TG 1**

#### Innredning

Innredningen har tilfredsstillende skaplass, med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum i stål. Kjøkkeninnredningen fremstår i tilfredsstillende stand med malte overflater. Det er flislagt felt mellom over- og underskap.



## 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 variert tildekket.

### 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 tilsvarende avvik som hoved etasjen. Skjevhet på hele lengde flaten fra 10-15 mm.

#### Gulv på grunn

Betong gulv, fliser og laminat gulv. Det er registrert noen aldrende overflater på deler av gulv overflater.

TG 2

Det foreligger ingen opplysninger om isolering i gulv/etasjeskiller. Tilbygg til boenheten antas å være tilfredsstillende isolert ut fra byggeår og utførelse. Det er registrert noe bom under gulvfliser.



## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Beskrivelse

Innvendige trapper er utført i tre med tette, malte trinn. Trapp fra hovedetasjen til andre etasje har ombygget rekkverk.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Trapp fra hovedetasjen til andre etasje har ombygget rekkverk som tilsier sikring av rekkverk tilfredsstillende ikke rekkverk kravet med åpning over 10 cm. Det er ingen monterte håndløpere til trapper. Noe knirk i trinn registrert.

#### Årsak / Konsekvens:

Trapp fra hovedetasjen til andre etasje har ombygget rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende ikke gjeldende krav til åpninger, da avstanden mellom spiler overstiger 10 cm.

Det er ikke montert håndløper i trappen. Det er også registrert noe knirk i trinn.

På bakgrunn av sikkerhetsmessige avvik vurderes forholdet til tilstandsgrad TG2. Det anbefales tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet, herunder montering av håndløper og utbedring av rekkverk.

### Bilder





## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Beskrivelse

Stue med montert vedfyring forblendet med utsmykket elementer. Kjeller hall med montert vedfyrings ovn. Pipe av tegelmurt pipe forblendet og pusset.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Ildsteder

Ildsteder er ikke kontrollert, da dette omfattes av annen faggruppe. Det er ikke kjent om det er gjennomført tilsyn eller kontroll av ildstedene av lokalt feiervesen.

#### Skorsteiner inne i huset

Pipen er fra byggetiden av murt tegl steiner med puss, det er montert feieluke i kjeller. Det er registrert en mindre sprekk i brannmur ved antatt skjøting av brannmuren.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Beskrivelse

Loftet er ikke innredet og har adkomst via loftsluke. Adkomsten er noe begrenset, da himlingen er nedforet i forhold til opprinnelig høyde.

## 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 ut fra farekart over området høy verdi av radon fremkomst i 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 nytt off vann og avløp i år 2024 i området. Vann og avløp inn til boligen fra off vann og avløpsnett antas utskiftet inn til boligen i år 2024.

## Vurdering / Avvik

## Vannrør (stoppekran)

Hovedvannledning er utført i plastrør fra offentlig vannledning og ført inn i bygningen, med overgang til kobberør og videre forgreninger internt i boligen. Det er montert stoppe kran på hovedvannledningen.

TG 2

## Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert under trapp til kjeller. Berederen har et volum på ca. 200 liter og er produsert i 1996.

Berederen er over 20 år gammel, noe som tilsvarer forventet levetid. Det er ikke etablert sluk eller annen tilfredsstillende løsning for avrenning i området rundt berederen.

TG 2

## Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen er registrert noe redusert ventilering, det er konkludert som naturlig ventilert bolig.

## Frittstående byggverk Garasjebygg

NS 3600 - Pkt. 21

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Elektrisk anlegget er ikke sjekket da dette innbefatter annen faggruppe. Nyere montert elektrisk tavle med automatsikringer.

## 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?		Antas oppgrader 1988-1990
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Tinn Energi
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

# Tinn gt 42 b

3660 Rjukan

Gnr.: 123 Bnr.: 228

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 06.04.2026

Utskrift: 09.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215  
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.)		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.		

## 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 (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?	Ja	
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.		Bygningen er oppført i år 1920 etter da tidens antatte krav.

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 vindusrømning iht. forskrift.	Ja	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 i 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., 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
Egen del av to-mannsbolig	4 520 837,-	2 081 524,-	500 000,-	1 939 313,-
Garasjebygg	90 000,-	20 000,-	0,-	70 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Eiet tomt	250 000,-			250 000,-
<b>Sum</b>	<b>4 860 837,-</b>	<b>2 101 524,-</b>	<b>500 000,-</b>	<b>2 259 313,-</b>

### 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.

## Markedsanalyse

## Tinn gt 42 b

3660 Rjukan

Gnr.: 123 Bnr.: 228

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 06.04.2026

Utskrift: 09.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215  
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



### Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

**Kr 1 850 000,-**

## Signatur

### Signatur

Rjukan - 09.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ANNFINN HELLEBERG