Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Tveitolia 5 B

3660 RJUKAN

Gnr: **123** Bnr: **257** Aksje/Andelsnr: **7**



Bygningssakkyndig
Annfinn Helleberg

Rapport kode: *721879*
Opprettet: *10.08.2026*
Utskrift: *12.08.2026*

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

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, taktekking 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

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll

Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger

Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstanden angis etter følgende skala:
• TG0 – Ingen registrerte avvik. Nytt (0-5 år).
• TG1 – Mindre eller forventede avvik. Eldre enn 5 år.
• TG2 – Vesentlige avvik fra normal tilstand, slitasje eller redusert funksjon.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik, funksjonssvikt eller fare for sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt.

Tilstandsgrad må vurderes i sammenheng med bygningsdelens tilstand, alder og forventet levetid.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder

Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv ha tilgang til og gjøre seg kjent med gjeldende standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes ut fra funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

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

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
8 stk

Yttervegg
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Vinduer
- A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

Våtrom (bad og vaskerom)
- A.2.1.1 Overflater – Himling

Toalettrom
- A.2.3.1 Overflater – Vegger

Kjøkken
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Andre forhold for boligen innvendig
- A.2.16.1 Andre forhold innvendig

TG 2
15 stk

Yttertak
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
- A.2.5.1 Overflater – Vegger

Våtrom (bad og vaskerom)
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.2 Overflater – Gulv
- A.2.1.5 Ventilasjon

Toalettrom
- A.2.3.3 Ventilasjon
- A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Kjøkken
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.6 Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner
- A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ventilasjon generelt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.13.4.1 Rørinstallasjoner

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leiligheten ligger i boligens andre etasje og fremstår innvendig med flere nyere og oppgraderte overflater. Det er registrert enkelte mindre forhold som merker i gulvbelegg, mindre hevelser i laminatgulv og enkelte overflateskader i tapet.

Badet er opplyst innredet i 2006. Det er registrert manglende tilfredsstillende fall mot sluk, manglende dokumentasjon på membran og veggenes oppbygging samt begrenset tilgang til sluk. Dusjkabinett med direkte avrenning til sluk begrenser vannbelastningen på øvrige deler av våtrommet.

Ventilasjonen består hovedsakelig av eldre naturlig ventilasjon, supplert med elektrisk avtrekksvifte på bad. Enkelte eldre lufteluker er registrert som manglende eller tettet etter senere oppgraderinger.

Vann- og avløpsanlegget er hovedsakelig av eldre årgang, med kobberrør og soil/støpejernsrør. Det er foretatt enkelte suppleringer innvendig i leiligheten. Røropplegg utenfor leiligheten er borettslagets ansvar.

Det er registrert felles tretrapper av eldre årgang. Trappene fremstår som godt vedlikeholdte, men mangler håndløper på vegg. Det er montert stigtrinn til pipe. Det er ikke montert snøfangere på taket, noe som kan medføre risiko for snø- og isras.

På loftet er det registrert flere musefeller, noe som kan indikere aktivitet av mus. Dette bør følges opp med kontroll av eventuelle åpninger og tegn til skader.

Leiligheten har felles trappegang som rømningsvei, samt åpningsbare vinduer i andre etasje. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, men det er registrert nyere elektriske punkter innvendig.

Samlet fremstår leiligheten som normalt vedlikeholdt og delvis oppgradert, men med enkelte aldersrelaterte forhold og avvik som bør vurderes nærmere ved fremtidig vedlikehold.

Oppsummering av HMS

Bygning 1

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Det er montert stigtrinn til pipe for sikker adkomst ved behov for tilsyn og feiing. Det er ikke montert snøfangere på taket. Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras fra tak ved vinterforhold.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Felles trappeløp er utført i tre og antas å være fra omkring 1920. Trappene fremstår som godt vedlikeholdte ut fra alder. Det er ikke montert håndløper på vegg, noe som gir avvik fra dagens krav til sikkerhet og tilgjengelighet.

Andre forhold for boligen innvendig

A.2.16.1 Andre forhold innvendig
Det er registrert enkelte merker og bruksslitasje i gulvbelegg, mindre hevelser i laminatgulv samt enkelte mindre overflateskader i tapet. Forholdene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for personsikkerheten, men bør følges opp ved normalt vedlikehold.

Radon

A.2.14.1 Radon
Leiligheten ligger i boligen andreetasje ansees som med redusert radon frmekomst.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Gard Bakken / Anne Grete Bakken **Rekvirert dato:**

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tveitolia 5 B, 3660 Rjukan **Kommunnr:** 4026 **Kommune:** Tinn

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
123	257	7

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Tveitolia Borettslag - Gard Bakken
Borettslaget / sameiets navn:	Tveitolia Borettslag
Borettslaget / sameiets nr.:	963 236 352
Forretningsfører:	Rjukan og Tinn Boligbyggerlag
Andel fellesformue:	125 870
Månedlig andel fellesutgifter:	5 396
Andel fellesgjeld:	220 817

Kommentar til matrikkelopplysninger

Hjemmelshaver til leilighet Andels nr. 7 Gard Bakken.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	1 992,7
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Opplyst felles tomteareal Rjukan og Tinn Boligbyggerlag

Tomtebeskrivelse

Frittliggende opparbeidet felles tomt, tomten er opparbeidet med asfaltert felles atkomstvei med egen / felles parkering. Det er hovedsakelig flire-manns boliger med noen andre bygninger i nærområdet. Eiendommen ligger ca 2,5 km fra sentrum av Rjukan med butikker, apotek, legesenter m.m. Det er barneskole, ungdomsskole, større parkanlegg Tveito Parken i kort avstand fra eiendommen. Det er barnehage i kort avstand fra takstobjektet. Området er solløst ca 6 mnd i året. Det er ca 15-20 minutters kjøretid til Gaustad området med store utbygnings området med flere alpinbakker, hytter og hoteller.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Kommentar til andre tiltak
1922	Modernisert gjennom tid større renoveringer i år 2006.



Kommentar til bygning

Takstobjektet er beliggende i andreetajsen av en firemannsbolig. Det er selveier leilighet med felles trappegang. Kjeller med felles areal og egne boder. Vann og avløp felles med forgreninger inn til hver boenhet. Boligen ble bygget i år 1955 etter da tidens byggekrav som tilsier ett stort avvik fra dagen byggekrav TEK17 til bærende konstruksjoner og isolasjon. Leiligheten er renovert i år 2006 med store på-kostnader med nye alle overflater, innredninger, elektrisk og røropplegg. Oppvarming av boligen med vedfyring og varmekabel på baderom. Leiligheten er konkludert som en kurant boenhet. Utvendige fasader, tak med tekking og innvendige felles trappeganger og deler av kjeller og loft areal er borettslaget ansvar. Det er registrert noe slitte overflate behandlinger utvendig og felles trappegang.

NB! Alle felles areal og utvendige areal er borettslaget ansvar.

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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i
Andreetasjen	66
Kjeller	17
Sum:	**83**
Sum BRA:	**83**

Romfordeling

Etasje	Romtype
Andreetasjen	**BRA-i:** Stue, kjøkken, stue, 1 stk soverom, bad og gang.
Kjeller	**BRA-i:** Kjeller boder.

Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Beskrivelse

Byggegrunn er av stein og jordmasser.

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er av stein og jordmasser.

A.3.21.2 Fundamenter
Det antas att grunnmur danner fundamentering.

A.3.21.3 Grunnmur
Det antas grunnmur selv danner fundamentering pga av tykkelsen på grunnmur. Det antydes grunnmur av betong blokker og betong med puss.

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Grunnmur er registrert med tilordnet drenering på yttersiden.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
Pkt. A.3.22

Beskrivelse

Hoved inngang med felles trappe inngang av betong støpt trapp

Vurdering / Avvik

A.3.22.1 Utvendige trapper
Trappen er betong-støpte trinn med oppbygget tre repos med spile gulv, tett rekkverk og takoverbygg..

A.3.22.2 Forstøtningsmurer
Det er oppført betong støpt forstøtningsmur mot nabo eiendommen. Muren er sikret med gjerde.

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget rundt boenheten er av asfalter felles vei ved hoved inngangen, andre sider av bygningen med noe skånet areal til biloppstillings plasser og skrånet opparbeidet gressplen rundt boenheten.

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Felles vann rør av kobberrør, avløpsrør av støpejerns rør av aldrende årgang.

Yttervegg
Pkt. A.3.17

Beskrivelse

Yttervegger er vegger antas av planke-reisverk vegger som ble brukt som en tradisjonell bygge konstruksjon rundt byggeåret. Det antydes nyere stående behandlet kledning av ukjent årgang

Vurdering / Avvik

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Det antas planke reisverk vegger tildekket med flere lag papp. Det er ukjent om yttervegger er isolert.

TG 1

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Stående malt tømmermanns kledning med vannbord mot grunnmur. Det er registrert noen krympinger og vridninger i kledning. Det antydes att kledningen er skiftet av ukjent årgang.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Beskrivelse

Nyere montert vinduer med 2-lags glass med gjennomgående sprosser, det er ut fra dato stempling på vinduer produsert i år 2026.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.3 Vinduer
Malte nyere side hengslede vinduer av 2-lags glass med gjennomgående sprosser.

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører
Felles nyere malt ytterdør med glass og sprosse. Ytterdøren er skiftet rundt år 2010.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Beskrivelse

Yttertaket er tildekket med Decra takpanner.

Vurdering / Avvik

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Tak konstruksjonen er plassbygget av firkant boks med spikerslag for undertak av tak bord. Etasje-skiller som danner himling til leiligheten i andreetajen med på gulv til loft tildekket gulvbord er registrert utført sprøytet isolering.

TG 1

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Det antas papp på undertak, sløyfer og lekter tekker. Yttertaket er tildekket med Decra takpanner over inngangspartiet, hovedtaket er tekket med takstein av nyere årgang.

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Takrenner med nedløp av sorte stålrenner med nedløp.

TG 2

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Det er montert stigtrinn til piper. Det er ingen snøfangere montert til taket,

A.3.18.4 Skorsteiner over tak
Taktekking av takstein er registrert med noe antydning til mose.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) Pkt. A.2.5

Beskrivelse

Kjeller med betong gulver, vegger av malte betong blokkerer, noen skillevegger av tre tildekket med panelte flater. Det er innredet eget bodrom med betonggulv, vegger av nyere MDF malte plater, malt panelt himling.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.5.1 Overflater – Vegger
Skillevegger noe variert med murvegger og tre skille tildekket med panel, det er registrert noe avskallinger i maling, tre-skillevegg med slitte overflater med noen råteskader registrert mot gulv. Innredet bodrom med veggplater av MDF plater.

A.2.5.1 Overflater – Himling
Himlinger panelt registrert med aldring. Det er registrert borehull i himling etter sprøytet isolering.

Våtrom (bad og vaskerom) Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Badet er opplyst å være nyinnredet i 2006. Gulvet er belagt med fliser og har elektriske varmekabler. Veggene er kledd med panel, og himlingen er utført med malt panel. Det er montert innfelte spotlights i himlingen.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er tildekket med malt panel. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om veggenes oppbygging, med eventuell membran eller annen form for vanntetting.
Våtrommets bruk er i hovedsak knyttet til dusjkabinett, hvor konsentrert vannbelastning ledes direkte til sluk. Dette begrenser vannbelastningen på gulv og vegger ved normal bruk. Det er ukjent om veggkonstruksjonen har tilfredsstillende vanntetting, da oppbyggingen ikke er dokumentert. Det er foretatt fuktmåling av rommet, ingen fukt registrert.

Årsak:
Det er konkludert med att våtrommet fungerer med installert dusjkabinett. Baderommet er konkludert med avvik fra dagens krav til oppbyggelse av våtrom. Panelte vegger i våtsoner er konkludert ikke tilfredsstillende.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himlinger tildekket med malt panel, det er montert 3 stk spot lys til himlingen.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av membran og vanntetting, herunder tilfredsstillende tilslutning og sikring mot sluk.

Det er derfor ikke mulig å verifisere at våtrommets membran og tettesjikt er utført i henhold til gjeldende krav for den aktuelle byggeperioden.

Årsak:
Gulvet er nivellert og funnet tilnærmet horisontalt, uten tilfredsstillende fall mot sluk. Ved vannsøl på gulvet må det påregnes at vann ikke vil renne til sluk, men kan bli stående på gulvet.

Sluket er plassert under dusjkabinett, noe som medfører begrenset tilgjengelighet for rengjøring, inspeksjon og kontroll av sluk og tilhørende tettesjikt.

Konsekvens
Det er ikke tilfredsstillende vannsikring ved dørterskel. Kravet til vannsikret dørterskel er minimum 25 mm fra topp sluk til overkant terskel. Gulvet har avvik fra dette kravet, da gulvet er tilnærmet horisontalt og ikke har tilstrekkelig fall mot sluk.
Badet har vært benyttet siden 2006. Til tross for registrert avvik fra dagens krav, er det ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskade som følge av forholdet. Rommets alder og brukstid indikerer at konstruksjonen har fungert tilfredsstillende med hensyn til å holde vann innenfor våtrommet.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Gulv sluk er ikke registrert da den er under montert dusjkabinett med tilordnet avløp fra dusjkabinett.

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Vannrør fra innredning er tilkoblet rørkoblinger i vegg med ukjent utførelse, avløp av plast koblet til avløp i vegg, det er tilordnet avrenning fra vaskemaskin i rommet.

TG 2

A.2.1.5 Ventilasjon
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på vegg. Ingen tilluft montert til rommet.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da det er ukjent oppbyggelse av skillevegg mellom bad og toalettrom, dersom det planke reisverk vegg er det fare for varmgang ved hulltaking. Ved fuktmålinger er det ingen registrert fukt.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Ingen dokumentert oppbyggelse av rommet.

Bilder





Toalettrom

Pkt. A.2.3

Beskrivelse

Eget toalettrom med belegg på gulv. Vegger og himling er kledd med malt panel. Det er gulvstående toalett i rommet. Det er ingen montert håndvask i rommet.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.3.1 Overflater – Vegger

Innvendige overflater i rommet er registrert hele med noe aldrende overflater nyere malt

TG 2

A.2.3.3 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon via veggmontert, eldre lufteluke. Toalettrommet har ukjent innrednings år eller med senere oppgraderinger. Ventilasjonsløsningen vurderes ut fra bygningens alder og den tidsperioden rommet ble etablert. Luftmengde er ikke målt, og ventilasjonens funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Konsekvens

TG2 er gitt pga avvik fra dagen krav till ventilasjon.

TG 2

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Vannrør av malte kobberrør, avløp fra toalett av plast pvc rør med overgang til eldre støpejerns rør.

Årsak:

TG2 er gitt på anslått levetid på vann og avløpsrør.

Konsekvens

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan plutselig oppstå på eldre rørnett.

Bilder



Kjøkken

Pkt. A.2.2

Beskrivelse

Kjøkken med laminat gulv, vegger av malt tapet, slett malt takhimling. Kjøkken innredning plass bygget malt innredning med tilfredsstillende skapplass, Det er montert nyere laminat benkeplate til innredningen. Utslagsvask og vaskekum av solide stål kummer. Det er gen tilordnet plass til komfyr med gryteskap og ventilator til avtrekk,

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

Vannrør av kobberrør med noe suppleringer av vannrør og avløpsrør, hoved avløpet er aldrende støpejerns rør.

Årsak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan plutselig oppstå på eldre rørnett.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Ventilator montert over komfyr plass med kanal ut gjennom vegg. Det er ingen montert komfyrvak da dette krav kom i år 2010.

TG 2

A.2.2.6 Innredning

Kjøkken innredning plass bygget malt innredning med tilfredsstillende skapplass, Det er montert nyere laminat benkeplate til innredningen. Utslagsvask og vaskekum av solide stål kummer. Det er egen tilordnet plass til komfyr med gryteskap og ventilator til avtrekk. Vegghengt skap i hjørne er ombygget / kuttet for plass til kjøleskap.

Årsak:

Det er registrert noe mindre avskallinger i malt flate, noen røffe innvendige deler av skaper.

Bilder





Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

Pkt. A.2.11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom etasjene er utført med trebjelkelag tildekket med belegg og laminat gulv. Gulvkonstruksjonen antas å bestå av tradisjonelle gulvbord med papp og platekler som ble brukt i hovedsak fra bygningens opprinnelige oppføringstid. Isolasjonsforholdene i etasjeskilleren er ukjente etter tid med ombygninger.. Med bakgrunn i bygningens alder og byggeskikken på oppføringstidspunktet omkring 1920, er det sannsynlig at konstruksjonen opprinnelig ble oppført uten isolasjon. Det er registrert borehull etter innsprøytet isolering i kjeller himling og på loft

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Etasjen er nivellert med laser, det er funnet noe avvik på høydeforskjeller i etasjen, avvik er noe variert fra ca 20 til 26 mm..

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Beskrivelse

Det er felles trappegang i bygningen, kjeller trapp tidligere malt tretrapp med tette trinn til kjeller. Felles hovedtrapp trappegang til hovedetasje og andreetasje har tette malte trinn med spilerekkverk og utsmykket stolper.

Vurdering / Avvik

A.2.10.1 Innvendige trapper

Kjeller trapp registrert med noe slitt behandling, andre trapper i bygningen fremstår som godt vedlikeholdt.

Bilder



Felles trappegang.



Felles trappegang

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Beskrivelse

Montert nyere vedfyring i stue, vedovnen er tilkoblet felles teglsteinspipe med pusset overflate. Det er etablert feieluker til pipen på loft og kjeller.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Hovedpipe er utført i murt teglstein med pusset overflate. Det er etablert feieluker med adkomst fra både kjeller og loft.

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på nyere kontroll eller tilstandsvurdering av pipen. På loft er det registrert noen mindre dekkende puss til pipen.

Pipen fremstår som alderspreget og antas å være oppført i henhold til byggeskikk og krav gjeldende rundt ca. 1920. Pipen betjener flere ildsteder fra annen boenhet i bygningen

Noe alderspreget pipe, det er ikke fremviste dokumentasjon på kontroll eller tilstand. Dette ansees som borettslagets ansvar.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Beskrivelse

Boligen er sannsynlig tidligere naturlig ventilert med lufteluker i vegger.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Leiligheten er registrert med manglende eller tettet lufteluker i vegger etter tid med oppgraderinger. Baderom og kjøkken har elektrisk avtrekks vifter.

Konsekvens

Dette kan ha redusert den naturlige ventilasjonen i leiligheten.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Beskrivelse

Vann og avløp registrert hovedsakelig av eldre årgang av kobberør og soil støpejernsrør med noe suppleringer innvendig i leiligheten.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger

Registrerte vannrør av kobber rør med aldring.

TG 2

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

Det er montert 200 liters vvs tank i bodrom kjeller, vvs tanken er fra år 2006. Det er ingen sluk tilordnet i rommet for avrenning fra vvs tanken.

Årsak:

Det er ingen sluk tilordnet i rommet for avrenning fra vvs tanken..

TG 2

A.2.13.4.1 Rørinstallasjoner

Vann og avløp registrert hovedsakelig av eldre årgang av kobberør og soil støpejernsrør med noe suppleringer innvendig i leiligheten. Røropplegg utenfor leiligheten er borettslagets ansvar.

Årsak:

Vann- og avløpsanlegget er hovedsakelig av eldre årgang, med kobberrør for vann og soil/støpejernsrør for avløp. Det er registrert enkelte suppleringer av røropplegget inne i leiligheten. Røropplegg utenfor leiligheten ligger under borettslagets ansvarsområde.

Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Beskrivelse

Innvendige overflater og utstyr:

Innvendige rom har varierende overflater. Gulv er tildekket med belegg og laminat. Vegger har slette plater med malt tapet, malte panelte flater samt nyere malte MDF-plater. Himlinger er utført med slette malte plater, malt panel, Tak-ess-plater og malte MDF-paneler.

Innvendige dører er av malte fyllingsdører. Hoveddør fra felles trappegang er slett, malt branndør.

Soverom er innredet med plassbygd, malt garderobe med tilfredsstillende skapplass.

Oppvarming med vedfyring og vegghengte panelovner. Badet har elektriske varmekabler.

Innvendig fremstår leiligheten med nyere og oppgraderte overflater. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, da dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Det er registrert flere nyere elektriske punkter innvendig i leiligheten.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

Det er registrert noen enkelte merker og bruksslitasje i gulvbelegg. Laminatgulv har enkelte mindre hevelser. Det er også registrert enkelte mindre overflateskader i tapet. noen varierte dørterskler. Forholdene vurderes som begrensede og må sees i sammenheng med overflatenes alder og bruk.

Bilder



Soverom



Stue.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Oppsummering av skadedyr og fuktkrevende insekter

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon:
Det er registrert utplasserte musefeller flere steder på loftet. Dette indikerer at det kan ha vært eller er aktivitet av mus i bygningen. Det anbefales å følge opp forholdet og kontrollere for eventuelle tegn til skader eller åpninger hvor skadedyr kan komme inn.

A.2.5.1 Overflater – Vegger:
Ingen skade dyr registrert ved befaring.

A.2.1.1 Overflater – Vegger:
Ingen skadedyr registrert ved befaring.

A.2.1.2 Overflater – Gulv:
Ingen skadedyr registrert.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

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

A.2.14.1 Radon
Området er i henhold til tilgjengelige aktsomhets- og farekart vurdert å ha forhøyet forekomst av radon. Det foreligger ingen opplysninger om at det er utført radonmåling i boenheten.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?		Ukjent ikke opplyst.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?		Ukjent ikke opplyst.
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?		Ukjent ikke opplyst.
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?		Anslått år 2006
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Ja	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?		Ukjent ikke opplyst.
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Ja	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Ja	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?		Ukjent ikke opplyst.
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?		Ukjent ikke opplyst.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?		Ukjent ikke opplyst.

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader, løse ledninger eller åpenbare avvik ved tilgjengelige elektriske punkter.

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
El anlegg er påkostet med ny elektrisk automatsikringer i eks sikringsskap i trappegang.
Elektrisk anlegg er ikke videre kontrollert da dette innbefatter annen faggruppe.

Bilder



Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full branntekniske gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende branntekniske utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Ja	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Ja	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Beskrivelse

Det er felles brannvarsling i bygningen, slukke-apparat og røykvarslere.

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.7 Branntekniske forhold
Boligen er utstyrt med vedfyrt ildsted tilknyttet murt tegl-pipe med puss. Det er montert gnist beskyttende plate på gulv foran ildstedet. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av pipe, ildsted eller skjulte branntekniske konstruksjoner utover visuelle observasjoner.

Lovlighet

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

Bygning

Det er felles trappegang til rømnings vei, åpning vinduer i leiligheten i andreetasjen, det er montert røyk-brannvarsling i bygningen.

HMS – rømningsvei: Det er felles trappegang som rømningsvei fra leiligheten. Det er også åpningsbare vinduer i leiligheten i andre etasje som kan benyttes som alternativ rømningsmulighet. Rømningsforholdene er vurdert ut fra visuell kontroll ved befaring.

Fastsetting av teknisk verdi

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
Bygning 1	2 442 000,-	854 700,-	0,-	1 587 300,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**			**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Andel av tomt	50 000,-			50 000,-
Sum	**2 492 000,-**	**854 700,-**	**0,-**	**1 637 300,-**

Kommentar til fastsetting av teknisk verdi

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

Markedsvurdering

Det er hensyntatt felles utgifter med felles gjeld i markedsvurderinger.

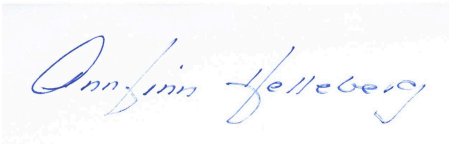
Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 680 000,-

Signatur

Signatur



Rjukan - 12.08.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ANNFINN HELLEBERG