

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Gausdalen 203

3660 Rjukan

Gnr: 133 Bnr: 8



Bygningssakkyndig
Annfinn Helleberg

Rapport kode: 988370
Opprettet: 16.04.2026
Utskrift: 16.04.2026



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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende 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

Hytte

TG 0
0 stk

TG 1
6 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Innvendige overflater

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

TG 2
6 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Kledning

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Kjøkken

Avtrekk

TG 3
0 stk



TG IU
1 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Eiendommen består av en frittliggende hytte oppført av ukjent byggeår med ombygninger i perioden 2006–2007 på eksisterende byggegrunn etter tidligere bebyggelse. Hytta er oppført med tilbygg på en tradisjonell bindingsverkskonstruksjon og fremstår generelt med normal standard i forhold til byggeår, men med enkelte registrerte avvik og vedlikeholdsbehov.

Fundamenteringen er utført med stein, trestolper og enkle fundamentløsninger. Det er påvist avvik i fundamenteringen, men uten registrerte skjevheter i gulvoverflater ved nivellering. Grunnforholdene vurderes som selvdrenerende, med skrånende terreng som gir gode avrenningsforhold, men vurderingen er noe usikker da tomten var snødekt ved befaring.

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig kledning. Det er registrert kledning nær terreng, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning. Utvendige overflater fremstår med slitt overflatebehandling og har behov for vedlikehold.

Takkonstruksjonen er plassbygget antatt supplert på deler av eks bygning og tekket med ståltakplater. Det er registrert enkelte skader og ujevnheter i taktekking, samt værslitte detaljer. Takrenner har skader og nedbøyninger, trolig som følge av snøras, og det mangler stedvis tilfredsstillende bortledning av vann. Det anbefales utbedring samt etablering av snøfangere for å redusere risiko for videre skader. Taket var delvis utilgjengelig for kontroll grunnet snødekke ved befaring.

Innvendig fremstår hytta med generelt godt utførte overflater og normal funksjonalitet. Det er imidlertid manglende fast ventilasjon, noe som kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fukt og inneklimateutfordringer. Kjøkkenet har tilfredsstillende standard og størrelse, men mangler ventilator. Det er installert ildsted med tilknytning til elementpipe.

Det elektriske anlegget er opplyst å være fra 2007 med skjulte føringer og automatsikringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjoner, inkludert etasjeskiller og takkonstruksjon, noe som medfører usikkerhet i vurderingene.

Eiendommen ligger i et attraktivt friluftsområde med gode sol- og utsiktsforhold, og begrenset innsyn fra andre eiendommer. Det er tilgang til vannpost fra naturlig kilde i nærheten. Området kan ha forekomst av radon, og måling anbefales.

Det er registrert et rom med tørrtoalettløsning. Hytta har ikke innlagt vann- eller avløpssystem etter moderne standard.

Det finnes også et skjul og et mindre, eldre anneks på eiendommen som ikke ble registrert under befaringen. Hovedbygget er registrert, men det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle ombygginger eller tilbygg. Vurderingene i rapporten er derfor delvis basert på antagelser.

Samlet sett vurderes eiendommen å ha behov for vedlikehold og enkelte utbedringer for å opprettholde funksjon og levetid.

Gausdalen 203

3660 Rjukan

Gnr.: 133 Bnr.: 8

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 16.04.2026

Utskrift: 16.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Berit Styrvold Bråthen

Rekvirert dato:

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Gausdalen 203, 3660 Rjukan

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr	Bnr
133	8

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Berit Styrvold Bråthen

Kommentar til matrikelopplysninger

Matrikelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

Beliggenhet

Frittliggende hytte beliggende på eiet tomt. Eiendommen ligger i et område nær den historiske rørgata til Vemork. Avstanden til riksvei er ca. 3,5–4 km, med opparbeidet vinterparkering i nærhet til riksveien mot betaling av avgift. Det er sommervei inn i området, med parkeringsmuligheter ca. 300 meter fra hytta.

Det er etablert gangsti frem til tomten. Terrenget i området er noe kupert og skrånende, med utsikt over nærområdet. Tomten er anslått tilordnet naturtomt rundt hytta. Ved befaring var tomten tildekket av snø.

Vannpost

Det er vannpost fra naturlig kilde (oppkomme) i nærheten av eiendommen.



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår

2007



Kommentar til bygning

Hytta er en eldre bygning som ble ombygget og oppført med nytt tilbygg i tidsrommet år 2006 opplyst ferdigstilt i år 2007 på eksisterende fundament/grunn etter tidligere bebyggelse på eiendommen.



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.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Hovedetasje	51	7,5
	Sum BRA:	51

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Entre, do rom, kjøkken, stue, kjøkken, 2 stk soverom, vaskerom.

Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring



Bygningsbeskrivelse

Hytte

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnarbeid med fundament fra tidligere bebyggelse på eiendommen, det er tilordnet tilbygg i år 2006-07..

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn antas å bestå av stein, jord og andre naturlige løsmasser.

TG 2

Fundamenter

Fundamenteringen er utført med stein, trestolper og øvrige enkle fundamentløsninger. Det er påvist avvik i fundamenteringen, men ved nivellering er det ikke registrert avvik i gulvoverflatene.

Årsak / Konsekvens:

Fundamentering er av eldre årgang fra tidliger oppført hytte som ble ombygget og med oppført tilbygg i år 2006-07

Bilder





Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnforhold er konkludert selv drenerende, det er skånet terreng som tilsier avrenning i grunn.

Vurdering / Avvik

TG IU

Drenering og fuktsikring

Grunnforholdene er vurdert som selvdrenerende. Skrånende terreng bidrar til naturlig avrenning og reduserer risiko for vannopphopning i grunnen. Hele tomten var tildekket av snø befarings dagen som tilsier vanskelig med konklusjon.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverks konstruksjon med antatt vindtetting. Veggene er utforet og utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Ytterveggene er opplyst isolert med mineralull. Deler av yttervegger med konstruksjon er av eldre årgang.

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Bygningen er ombygget med tilbygg oppført i 2006–2007 etter datidens byggemetoder med bindingsverk og vindtetting. Det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonsoppbyggingen.

TG 2

Kledning

Det er registrert partier av kledning som ligger nær terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntregning. Det er også registrert enkelte tilpasninger/trappinger mot terrenget. Utvendige overflater er overflatebehandlet, med tegn til slitasje. Noen punkter ikke behandlet utvendig.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert partier av kledning nær terreng, noe som medfører økt risiko for fuktinntregning. Det er videre observert tilpasninger/trappinger mot terrenget. Utvendige overflater fremstår med slitt overflatebehandling.

Forholdet vurderes å ha behov for vedlikehold. Det anbefales oppgradering av overflatebehandling samt vurdering av tiltak for å øke avstand mellom kledning og terreng for å redusere fuktbelastning.



Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og sprosser, fra produksjonsår 2006. Ytterdør utført som panelt dør med skråpanel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer med vippefunksjon. Det er registrert enkelte tegn til værslitt overflatebehandling på sprosser. Vindusbeslag fremstår som noe varierende, med utførelse både i blikk og trebrett over vinduene. Trebrett over vinduer er beskyttet av tak-utsikket på taket.

Bilder





Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Ved hovedinngangen til hytta er det oppført en terrasse med rekkverk og takoverbygg, med plass til sitteplasser.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrassen er oppført på pilarer med drager og bjelker, samt spilegulv i impregnert materiale. Rekkverk er utført med stående spiler og toppbord. Takoverbygget er en forlengelse av hovedtaket, understøttet av stolper og dragere. Det er registrert slitt overflatebehandling på rekkverket.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert slitt og stedvis nedbrutt overflatebehandling på rekkverket. Vedlikehold anses nødvendig på kort sikt for å hindre videre forringelse.

Bilder





Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygget med takbjelker og undertak. Bærende konstruksjon består av limtretragere og bjelker. Konstruksjonen er utført som vinkeltak med gradrenne. Det er ukjent hvor stor del av eks konstruksjon som er ivaretatt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Oppbyggingen av takkonstruksjonen er ikke registrert, da konstruksjonen er innbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er innvendig synlige limtretragere ved skrå himlinger, mens øvrige himlinger er lukket.

Det er ikke registrert etablert luftespalte i konstruksjonen. Slike løsninger har vært benyttet på hytter, men har også vært utsatt for gjenfylling av snø. Manglende lufting vurderes likevel å kunne medføre redusert luftsirkulasjon i konstruksjonen.

Det er videre lagt til grunn at området har et relativt tørt klima, noe som kan ha positiv innvirkning på konstruksjonens fuktforhold.

Bilder





Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket er tildekket med ståltak plaster,

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket er oppbygget med undertak av papp, sløyfer og lekter, tekket med ståltakplater av typen A-tak. Det er observert ujevnheter og skader på takplatene. Isbord og vindskibord er værslitte og har behov for vedlikehold. Taket var ved befaring tildekket av snø, spesielt ved gradrenne, noe som medfører begrenset kontroll av takets tilstand.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i sortlakkert stål. Det er etablert beslag i tilsvarende materiale ved overgang fra takrenne og under tekking.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner er registrert med skader og nedbøyninger, antatt forårsaket av snøras fra taket. Det er stedvis manglende og skadede renner, særlig ved gradrenne. Nedløp er montert og avsluttes over terreng, med registrerte bulker. Det mangler utkast på ett av nedløpene, noe som kan medføre utilstrekkelig bortledning av vann.

Årsak / Konsekvens:

Takrenner anbefales rettet opp og utbedret. Det vurderes å være risiko for nye skader dersom taket ikke sikres med snøfangere.

Bilder





Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Det er innredet rom med installert tørertoalett, beregnet for manuell tømning.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon

Det er ikke etablert faste ventilasjonsløsninger som ventiler eller lufteåpninger. Lufthing skjer kun via åpningsbare vinduer. Dette gir begrenset luftutskifting og kan medføre risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklimate.

Årsak / Konsekvens:

Det anbefales etablering av tilfredsstillende ventilasjonsløsninger, for eksempel ventiler i yttervegger eller mekanisk avtrekk.

Bilder





Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av laminatgulv på alle overflater, samt vegger med panelte flater. Store deler av veggflatene er panelt mot skråtak. Himlinger er utført med panel, hovedsakelig i skrå himlinger, med enkelte rette himlinger. Innvendige dører er av furu fyllingsdører.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater er registrert med godt gjennomførte arbeid.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med malte fyllingsfronter, samt skuffeseksjoner med slette, malte fronter. Benkeplate i laminat med montert utslagsvask. Innredningen har tilfredsstillende størrelse og funksjon.

Vurdering / Avvik

Avløp og vannrør

Det er ingen vann eller avløp tilkoblet bygningen.

TG 2

Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk eller ventilator over komfyr. Dette medfører redusert ventilasjon ved matlaging og økt belastning på innvendige overflater. Det anbefales montering av ventilator med avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Årsak / Konsekvens:

Manglende avtrekk/ventilator over komfyr gir utilfredsstillende ventilasjon ved matlaging. Forholdet kan medføre opphopning av fukt og matos, og tiltak anbefales.



Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Hytta er etablert på eksisterende bjelkelag, supplert med nytt bjelkelag i tilbygget. Det er opplyst at gulvkonstruksjonen er isolert. Det er ukjent hvor stor del av eks. gulv konstruksjon som bevart utenfor tilbygget.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av etasjeskiller. Det er kjent at eksisterende konstruksjon er supplert med nye bjelker i forbindelse med oppføring av tilbygg. Gulvoverflater er nivellert og det er kun registrert mindre avvik innenfor gjeldende toleransekrav. Det er registrert et mindre avvik i overgang mellom kjøkken og stue.



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Stue med ildsted for vedfyring, tilknyttet nyere pusset elementpipe med brannmur. Det er montert feieluke i pipen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Nyere ildsted for vedfyring er montert og tilknyttet nyere elementpipe. Ildstedet er sikret med gnistfanger og ubrennbart underlag (fliser) på gulv.

Bilder





Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er utført Radon målinger, det er ingen Radon sikring i grunn fra tiden da hytten ble oppført..

Vurdering / Avvik

Radon

Det kan forekomme forhøyede radonnivåer i området, basert på tilgjengelige aktsomhetskart. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmåling i boenheten. Hytten er oppført på pilarer med god lufting mellom bygning og terreng, noe som normalt reduserer risikoen for radonopphopning. Risiko for forhøyede verdier kan likevel ikke utelukkes.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er opplyst etablert i 2007 og er utstyrt med automatsikringer. Kabelføringer er i hovedsak skjult i veggkonstruksjoner.

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?	2007	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
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)?		Ingen arbeid utført etter 2007
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?	Nei	
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?	Nei	
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.

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
Hytte	2 238 000,-	548 903,-	0,-	1 689 097,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Eiet tomt	150 000,-			150 000,-
Sum	2 388 000,-	548 903,-	0,-	1 839 097,-

Markedsanalyse

Gausdalen 203

3660 Rjukan

Gnr.: 133 Bnr.: 8

Rapportansvarlig:

Annfinn Helleberg

Opprettet: 16.04.2026

Utskrift: 16.04.2026

Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468

Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan

E-post: post@takstmannah.no

Telefon: 95081510



Markedsvurdering

Takstobjektet er frittliggende, uten sjenanse fra nærliggende eiendommer. Fra tomten er det god utsikt over nærområdet, med gode friluftsområder som kan benyttes både sommer og vinter. Eiendommen ligger ca. 40 minutters kjøring fra Gausta-området med utbygde alpinanlegg m.m. Sentrum av Rjukan ligger ca. 13 km fra eiendommen, og tilbyr fasiliteter som butikker, apotek, legesenter og skoler.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 100 000,-

Signatur

Signatur

Rjukan - 16.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ANNFINN HELLEBERG