



Velkommen til

Gåsefetvegen 9
3810 Gvarv

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gåsefetvegen 9
3810 Gvarv

Flott enebolig med sentral og usjenert beliggenhet. Velholdt og herlig hage. Fine uteplasser. Solrikt med flott utsikt.

Velkommen til Gåsefetvegen 9. Enebolig med sentral beliggenhet, herlig hage og fine uteplasser.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Gvarv med kort vei til Gvarv skole, togstasjon og flotte turområder ved Norsjø. Hovedetasjen byr på en romslig stue og spisestue med klebersteinsovn, parkett og utgang til en stor overbygd terrasse. Kjøkkenet er innredet med god benkeplass og to oppvaskmaskiner, mens badet i etasjen har fliser, badekar og behagelig gulvvarme.

Høydepunkter:
Stor eiet tomt på ca. 2,3 mål med hage
Garasje på ca. 24 m² med elbillader
Gode lagringsmuligheter i frittstående boder
Taktekking, kledning og vinduer fra 2013
Varmepumpe, ventilasjon og sentralstøvsuger

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 400 000
Omkostninger*	kr	111 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 511 090
BRA/BRA-I		279/210 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 2 387 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1946
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Halvor Østerli
Eiendomsmegler / MNEF

926 97 688
halvor.osterli@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 400 000**
Omkostninger*	kr	**111 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 511 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 110 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 111 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 27 375 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsutgifter samt feiegebyr til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 27 375,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 25 682,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 178, bnr. 82 i Midt-telemark kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 210 m2
BRA total: 210 m2

1. etasje
BRA-i: 125 m2.

2. etasje
BRA-i: 55 m2.

Underetasje
BRA-i: 30 m2.

Bod:

BRA-e: 45 m2
BRA total: 45 m2

1. etasje
BRA-e: 45 m2.

Garasje:
BRA-e: 24 m2
BRA total: 24 m2

1. etasje
BRA-e: 24 m2.

Ikke målbare arealer
Det er registrert totalt 42 m² ikke måleverdig areal (ALH) i eneboligen, fordelt på 2 m² i første etasje og 40 m² i underetasjen. Det er opplyst om skråtak i andre etasje og veldig lav himlingshøyde i kjeller.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Arealmåling etter NS 3940
Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:
BRA-i: Areal innenfor boenheten
BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)
BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer
I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler. Det er skrå tak i andre etg. og veldig lav hinlingshøyde i kjeller.

Bod
Arealmåling etter NS 3940
Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:
BRA-i: Areal innenfor boenheten
BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)
BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer
I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Garasje
Arealmåling etter NS 3940
Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:
BRA-i: Areal innenfor boenheten
BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)
BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer
I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Bod
Arealmåling etter NS 3940
Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:
BRA-i: Areal innenfor boenheten
BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)
BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer
I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje med leddport, samt på egen tomt. Det er montert ladeboks for elbil i garasjen.

Tomt
Tomteareal er 2 387 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på ca 2 387 m² opplyst av Midt-Telemark kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensen i øst/nordøst er markert som lite nøyaktig i kommunens kartgrunnlag, og grensen i nordvest mot elveleiet følger en hjelpelinje for vannkant.

Tomten ligger i relativt skrånende terreng og er pent opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning, busker og trær, samt gruset gårdsplass.

Boligen ligger usjenert til, med hyggelig gårdstun hvor det er gruset gårdsplass og tilliggende hagedel. Ved inngangspartiet er det i 2025 etablert ny terrasse med plass til utemøblement både under tak og under åpen himmel.

Det er også oppført garasje, uthus med god lagringsplass og lekestue på eiendommen.

Byggeår
Ca. 1946

Innhold
Enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Gang, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og spisestue.
2. etasje BRA-i: Gang, tre soverom, stue og bad.
Underetasje BRA-i: Bod, bad, stue/kjøkken, gang og alkove på 30 m².

Bod:
1. etasje BRA-e: Bod på 38 m².

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 24 m².

Bod:
1. etasje BRA-e: Bod på 7 m².

Balkonger og terrasser i andre etasje, samt terrasser og platting på terreng ved første etasje.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Underetasjen er i godkjente byggetegninger fra 2012 godkjent som vaskerom og bod (tilleggsdel), men er i tillegg innredet med en utleiedel/hybel bestående av bad, stue/kjøkken, gang og alkove. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning for bruksendring til boligformål eller etablering av egen boenhet. Slike tiltak er normalt søknadspliktige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Dagens planløsning avviker for øvrig fra byggetegningene ved at to opprinnelig godkjente soverom i tilbygget i 1. etasje er slått sammen til ett stort soverom. Det er også foretatt endringer i planløsning for 2. etasje hvor det er etablert baderom. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Eneboligen er oppført over tre plan og ble vesentlig påbygget og modernisert i perioden 2012–2014. Boligen byr på en romslig og funksjonell planløsning med store oppholdsrom i 1. etasje, tre soverom og bad i 2. etasje, samt en innredet underetasje med egen inngang, stue/kjøkken og bad. Eiendommen har solrike uteplasser fordelt over flere plan, inkludert en overbygd terrasse, frontterrasse og balkonger, samt en stor og frodig hage.

Entré:
Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med flislagt gulv, gulvvarme og panelte veggflater. Rommet er utstyrt med en romslig garderobe med speilfronter som gir god oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Fra entréen er det direkte adkomst inn til oppholdsrommene i 1. etasje samt trappeløp videre i boligen.

Stue og spisestue:
Stuen utgjør et lyst og romslig oppholdsrom med eikeparkett på gulvet, malte panelvegger og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe

og et stort spisebord. For oppvarming og lun stemning er det montert en klebersteinsovn samt en luft-til-luft varmepumpe. Fra stuen er det direkte utgang via skyvedør til en stor, overbygd terrasse med utsikt over hagen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med spisestuen og har en innredning fra IKEA med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass samt plass til en uformell spiseplass. Innredningen er utstyrt med integrert kjøleskap, to stk. oppvaskmaskiner, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom 1. etasje:
Hovedsoverommet i 1. etasje er romslig og har eikeparkett på gulvet, gulvvarme og mdf-plater på veggene. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og er innredet med en stor garderobeløsning. En åpen peis med teglsteinsomramming gir rommet særpreg.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Baderommet i 1. etasje har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme og smøremembran. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne, hjørneboblekar og opplegg for vaskemaskin. Alle badene er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget med grunnavtrekk i tak. Bad i u.etg og 1.etg har i tillegg fuktstyrt avtrekksvifte med tilbakeslagsspjeld på yttervegg.

Gang og TV-stue 2. etasje:
Fra 1. etasje fører en tretrapp opp til en lys gang i 2. etasje med parkettgulv og panelte himlinger under skråtak. Gangen leder videre til en koselig TV-stue med parkettgulv, mdf-plater på veggene og direkte utgang til balkong med utsikt over nærområdet.

Soverom 2. etasje:
Andre etasje inneholder tre soverom med parkett på gulv, malte vegger og lyspanelte skråtak. Rommene har fin størrelse med plass til seng, nattbord og garderobeskap, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad 2. etasje:
Badet i 2. etasje har våtromsplater på veggene og vinylbelegg med synlige sveiseskjøter og gulvvarme på gulvet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, speilskap, toalett og dusjkabinett.

Innredet rom 2. etasje:
I tilknytning til 2. etasje er det etablert et ekstra innredet rom med utgang til terrasser på hver side. Rommet har parkett på gulv og store vindus- og dørflater. Det foreligger avvik fra godkjente tegninger for dette tilbygget, og rommet er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.

Underetasje - Stue, kjøkken og alkove:
Underetasjen har egen inngang og er innredet med gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og en sovealkove. Rommene (bortsett fra alkoven) har flislagt gulv med gulvvarme og mdf-plater på veggene. Kjøkkendelen er innredet med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum av stål, kjøleskap, stekeovn, komfyr og kjøkkenventilator. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger i salget.
Underetasjen har et oppgraderingsbehov i de rommene i den gamle kjelleren i hovedboligen, som følge av påviste fuktindikasjoner og lav takhøyde.
Rommene er ikke godkjent for varig opphold, da de ikke er omsøkt eller godkjent hos kommunen.

Underetasje - Bad:

Baderommet i underetasjen har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme og smøremembran. Rommet er utstyrt med nedfelt servant i innredning, veggmontert toalett med innebygget sisterne, badekar og mekanisk avtrekksvifte.

Terrasser og uteplasser:
Boligen har flere romslige uteplasser på terreng og i etasjene. Ved inngangspartiet i 1. etasje er det oppført en nyere treterrasse. Fra stuen er det utgang til en stor overbygd terrasse understøttet av pilarer, med god plass til sittegrupper og utemøblement. I 2. etasje er det balkonger og terrasser med tredekke tilknyttet TV-stuen.

Overflater:
Gulv: Flislagte gulv, vinylbelegg og betonggulv med fliser i underetasje. Parkett i oppholdsrom og soverom i 1. og 2. etasje.
Vegger: Trepanel, malte plater og mdf-plater. Innvendig utforede vegger med plater på grunnmur av betong/mur i underetasje. Flislagte vegger og baderomsplater på våtrom.
Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater. Malt innvendig tak i våtrom.

Lagring:
Lagringsplass i innvendige boder og teknisk rom i underetasjen, samt garderobeløsninger i entré og soverom. I tillegg har eiendommen tre frittstående sekundærbygninger: Uisolert bod på ca. 38 m² fra 1946, frittstående garasje på ca. 24 m² fra 1965 med leddport og elbillader, samt frittstående bod på ca. 7 m² fra 1980 med overbygd inngangsparti.

Oppsummering av moderniseringer foretatt de senere år:

2024:
- Garasje: skiftet bunnsvill, støpt ny grunnmur og montert liggende, dobbelfalset impregnert kledning med musebånd. Ny strømforsyning, stikkontakter og ladeboks for elbil utført av Elektropluss Telemark AS

2013:
- Etablering og oppgradering av tre våtrom: bad i 2. etasje, bad/vaskerom i 1. etasje og bad i underetasje
- Nye innvendige vanninstallasjoner med rør-i-rør og nye innvendige avløpsrør
- Ny taktekking med betongtakstein, nye ytterdører, ytterkledning og vinduer med 2-lags glass
- Påbygg og modernisering av boligen

2012:
- Utført drenering og montert grunnmursbeskyttelse
- Nye utvendige avløpsledninger og vannledninger tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger
- Nytt elektrisk anlegg
- Installasjon av balansert ventilasjon
- Modernisering og tilbygg

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2025:
- Etablert frontterrasse ved inngangsparti

2024:
- Byttet kledning på gavlvegg på lav del til liggende, dobbelfalset impregnert kledning og montert musebånd
- Lagt terrassegulv på tilfarere på tre terrasser/balkonger i 2. etasje

2022:

- Utbedringer etter utvendig brann utført av NSU Nordic Service Union AS

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren. Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Det er løse mønestein og det er ikke mønebånd. Stedvis noe mose. Det er også malingflass og noe rust på det ene metalltaket.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Beslag og takrenner viser tydelig aldring og funksjonsnedsettelse. Overflatebehandlingen på beslag ved pipe og gesims er nedbrutt, og det er fare for videre korrosjon. Tettingen rundt piper og gjennomføringer er delvis utført med fugemasse som er sprukket og slitt. Renner og nedløp har redusert kapasitet på grunn av manglende vedlikehold og begroing. Dette vurderes som et vesentlig avvik (TG2) etter NS 3600 og forskriftens § 2-23, ettersom delene har sterk slitasje og nedsatt funksjon. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Gjelder noen vegger (ikke alle). Det er stedvis svartsopp på kledning. Det er visuelt registrert skjevhet i veggen med vater. Skjevheten er ca 1%, og årsaken er ikke avklart. Forholdet kan skyldes eldre setninger, materialbevegelser eller deformasjon i konstruksjonen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Et vindu mangler vannbrett og noen vinduskarmer er støpt rett inn i betongen uten at det er lagt kapillærstopp mellom vindu og betong.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er registrert overflateforvitring og vedlikeholdsbehov på værutsatte trematerialer. Risiko: Fortsatt værpåvirkning kan gi økt fuktopptak, sprekkdannelser og over tid utvikling av råte. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er bærende plank i konstruksjonen som er sluttet midt på der det er verst bøyemoment ved belastning noe som svekker konstruksjonen. Det er registrert overflateforvitring og vedlikeholdsbehov på værutsatte trematerialer. Risiko: Fortsatt værpåvirkning kan gi økt fuktopptak, sprekkdannelser og over tid utvikling av råte.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er litt mange utsparinger i etg skille som ses fra kjeller, her er det kuttet utsparinger og lappet på stedvis. Kan ikke se svikt i bærende konstruksjon.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Gjelder kjeller tilkomst fra hovedhus. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Gjelder kjeller tilkomst fra hovedhus. Det er stedvis noe ufaglært håndverk i under kjeller, ser ut som det er limt fast xps med byggskum på trevirke/betong, ukjent misjon på dette.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er åpninger ved gesims og under kledning, men dette gir ingen garanti for at det er kun her det er inntrengerveier.

- Andre Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Andre Etasje Bad - Overflater gulv | Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor dusjens nedslagsfelt (her er det dusjkabinett som fører bruksvann til sluk). For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,4 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

- Andre Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Andre Etasje Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Første Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Første Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor dusjens/badekar nedslagsfelt. For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,17 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

- Første Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Første Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Underetg Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Underetg Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv

er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetg Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Innvendige vannledninger | Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Ikke samleskap eller systematisert opplagt i skap. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Eier har ikke fremvist sjekklister eller bilder fra drenerings jobben, det gir en usikkerhet vedrørende leggeanvisning av rør og utførelse av jobben.

- Tomteforhold - Oljetank | Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i betongtrapp ned til underetasjen.

- Flom: Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE i nedre del der bekken er.

- Skredfare: Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Gvarv i Midt-Telemark. Området kjennetegnes av et åpent frukt- og kulturlandskap, og fra boligen er det vidstrakt utsikt mot omkringliggende jorder og åser. Her bor du med gangavstand til sentrum, samtidig som eiendommen ligger lunt og usjenert til i et rolig eneboligstrøk med naturen tett på.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med trygg gangavstand til både Gvarv barnehage og Gvarv skole (1. til 10. trinn), som stod ferdig med nytt skolebygg og oppgradert uteområde i 2021. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi eller Coop Prix, en kort spasertur unna, hvor du også finner apotek og øvrige servicetilbud. Det er i tillegg kort gangavstand til Gvarv stasjon og bussholdeplass, med gode tog- og bussforbindelser mot Oslo, Grenland,

Vestfold og Sørlandet.

Nærområdet byr på rike tur- og friluftsmuligheter gjennom alle fire årstider. Lokale turstier fører opp mot Ljosvatna, Breisås og Griseryggen, og Gvarv Turlag vedlikeholder et omfattende løypenett i traktene rundt. Norsjø og Bøelva gir fine muligheter for bading, fiske og båtliv, med egen båthavn ved Gvarv sentrum. Ved Akkerhaugen finnes Norsjø Ferieland med populær kabelpark for vannski og wakeboard. Regionsenteret Bø ligger en kort kjøretur på under ti minutter unna, med Bøsenteret, et rikt kulturtilbud ved Gullbring kulturanlegg, samt gode utfartsmuligheter videre til Lifjell og Bø Sommarland.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig fundamentert med støpt heldekkende betongfundament direkte på stedlige masser. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Boligen har etasjeskille i tre. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Bod:
Frittstående, uisolert bod oppført med betongfundamentering og pilarer, bjelkelag i tre, vegger i trekonstruksjon med utvendig trekledning og saltak tekket med betongtakstein.

Garasje:
Frittstående garasje med grunnmur av betong på kantene og jordgulv, vegger i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning og saltak tekket med profilerte metallplater.

Bod:
Frittstående bod oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende, malt trekledning og saltak.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg, fasadeendring den 20.03.2023. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Det er i ferdigattesten presisert at tiltaket, eller deler av tiltaket, ikke må tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven § 20-1/20-3/20-4.

Det foreligger ferdigattest datert 10.01.1974 for tilbygg til bolig (sak 104/74, godkjent av Sauherad bygningsråd 28.06.1974). Attesten fastsetter at bygningen eller del av den ikke må tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen uten særskilt godkjenning.

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller byggetegninger fra boligens opprinnelige oppføring i 1946 i mottatt dokumentasjon. De fremlagte tegningene gjelder tilbygg fra 1974 og tilbygg/fasadeendring fra 2012.

For eiendommens frittstående sekundærbygg – bod (opplyst byggeår 1946, BRA-e 38 m²), garasje (opplyst byggeår 1965, BRA-e 24 m²) og bod (opplyst byggeår 1980, BRA-e 7 m²) – foreligger det ikke byggetegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i mottatt dokumentasjon. Det fremgår av tilstandsrapporten at tegninger ikke finnes i kommunens arkiv, og det bemerkes at det etter plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998.

Det er avvik mellom fremlagte tegninger ifbm. tilbygg/fasadeendring i 2012 og dagens løsning, da det er tilbygget stue med terrasser på hver side i 2. etasje. Det er også oppført terrasse med overbygg på hovedplan.

For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket lovlig kan tas i bruk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal mv.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringer nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe fra 2013, samt vedovn og åpen peis tilknyttet teglsteinspipe og isolert stålpipe. Gulvvarme på bad i andre etasje, på bad/vaskerom i første etasje og på bad i underetasjen.

Oljetank:
Bygningssakkyndig opplyser:
"Det er en oljetank i stål fra 1945.ref eier sier han at det ligger nedgravd en tank under den delen som er soverom i første etg i dag . eier bekrefter at denne tanken er tom. Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader."

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd oransje B.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke

kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Underetasjen er innredet med stue/kjøkken, bad, gang og alkove som en hybel, uten trappeforbindelse til første etasje.
Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse, og både etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med høy radonaktsomhet ifølge aktsomhetskart.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsesjonsplikt

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan Gvarv sentrum (Gvarv øst) (plan-ID 09141994), ikrafttrådt 15.12.1994, innenfor felt B14. Deler av eiendommen er også regulert til offentlig friområde og en mindre del til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033 (plan-ID 202001), ikrafttrådt 21.06.2021. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), friområde (nåværende) og LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende).

LNFR:
En liten del av eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent

bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Deler av eiendommen (den nordlige delen mot elveløpet) berøres av hensynssone H320 Flomfare i kommuneplanen. I henhold til bestemmelsene skal reell flomfare dokumenteres av fagperson/-miljø i områder der det ikke eksisterer flomsonekart. Innenfor dokumenterte flomsoner skal tiltak være sikret mot 200-årsflom (mindre tiltak mot 20-årsflom), og det skal ikke etableres tiltak som kan forverre en flomsituasjon. Reguleringsplanen har også bestemmelser for fareområde flom (§ 9), hvor det fremgår at det innenfor fareområdet ikke skal oppføres bygninger med kjeller, og at grunnmurshøyde ikke skal ligge lavere enn kote 20.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Privat vei inn fra kommunal veg. Eiendommen deler vei med naboen på gnr 178, bnr 83, se vedlagte eiendomskart.
Veiretten er ikke tinglyst eller formalisert så langt megler kan se, og selger opplyser at det ikke foreligger vedlikeholdsavtale mellom partene.

Eiendommen selges som den er i hht. til disse opplysninger, og ev. fremtidige avklaringer og ev. konsekvenser og risiko av at rettigheten ikke er tinglyst eller formalisert/bekreftet på annen måte, pålegges kjøper. Kjøper må også beregne at vedlikeholdet av veien uansett er/blir et felles ansvar.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 542 034 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 168 135 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Bjørn Erik Kastmann
Lilliann Hetlelid Kastmann

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Eiendommens rettigheter:

14.11.1950 - Dokumentnr: 1528 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr: 4020 Gnr: 182 Bnr: 1
Rettighet hefter i: Knr: 4020 Gnr: 182 Bnr: 66
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har gjort undersøkelser, men det har ikke lykkes å fremskaffe servitutten. Kontakt megler for info.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Elektrisk anlegg:
Bygningssakkyndig opplyser: "Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Det elektriske anlegget er installert i 2012. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet."

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,60% (forutsatt salgssum kr 4 400 000,-), kr 70 400
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Midt Telemark, kr 4 232
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 21 990
Oppgjørshonorar*, kr 6 900
Tilretteleggingshonorar, kr 14 000
Visningshonorar per visning, kr 1 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 119 927,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Sør-Øst Taksering AS den 16.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Halvor Østerli
Eiendomsmegler
Telefon: 926 97 688
E-post: halvor.osterli@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Midt-Telemark
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

































Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.














PARIS
NEW YORK
LONDON


RADA
MARFA
CHANEL





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





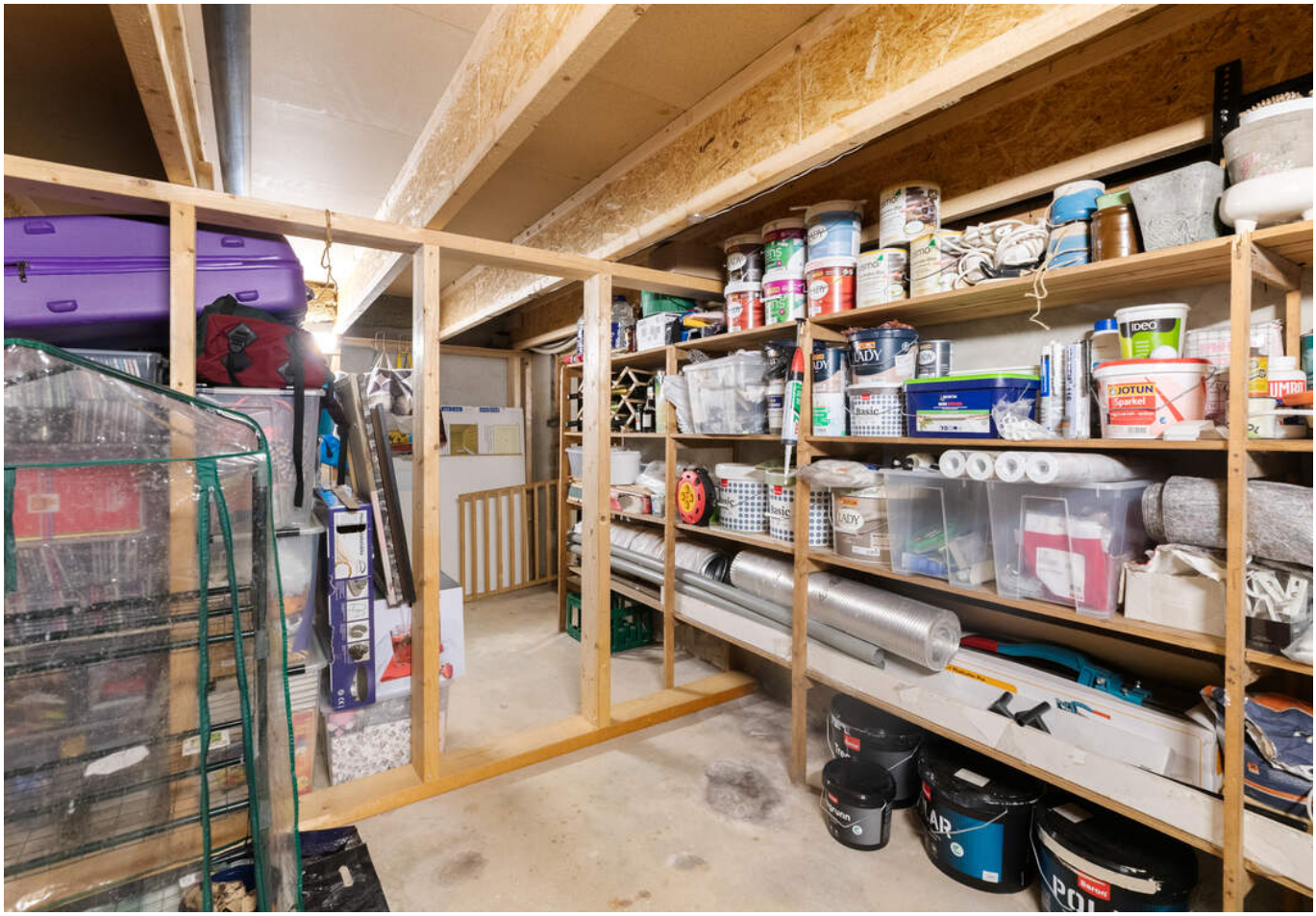











JOTUN
idea


LARGE


9


STANLEY
BILTEMA












weber









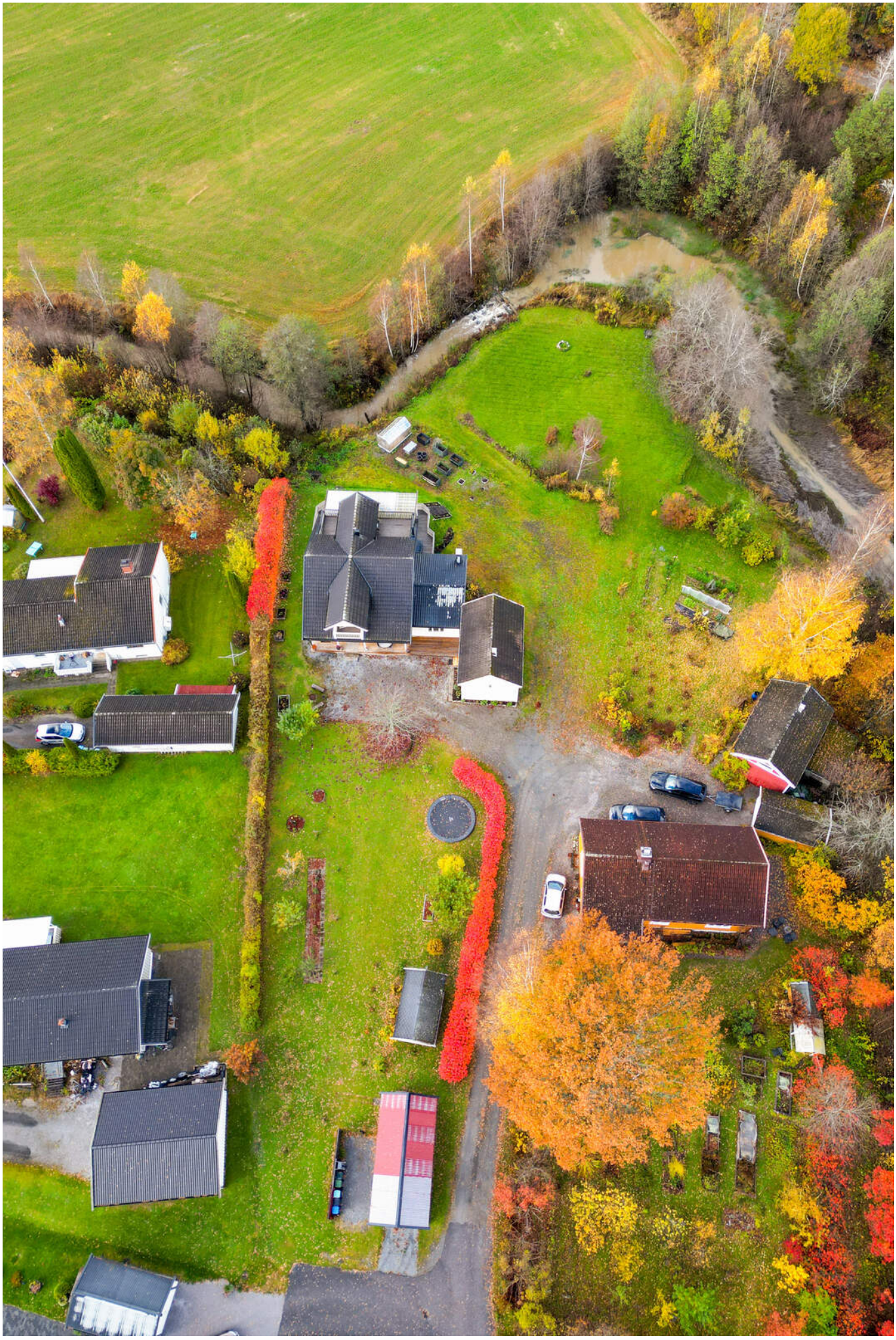


















Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Kastmann, Lilliann Hetlelid
19.10.2026
Signed
bankID

Kastmann, Bjørn Erik
19.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lilliann Hetlelid Kastmann

Bjørn Erik Kastmann

Boligen

Gåsefetvegen 9
3810 Gvarv

4020-178/82/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Jan Henning Hørte

Beskrivelse av arbeidet: VA-anlegg er installert nytt i hele huset. Midlertidig løsning i kjeller da forrige eiere flyttet før før anlegget var ferdigstilt. Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg og kjeller er etablert med membranplater på vegger og smøremembran på gulv. Mansjetter på alle gjennomføringer. bad i 2. etg har våtsomsplater og gulvbelegg. Mansjetter på gjennomføringer. Alle bad ble totalrenovert i 2013-2014. Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad 1.etg og kjeller er etablert med membranplater på vegger og smøremembran på gulv. Mansjetter på alle gjennomføringer. bad i 2. etg har våtsomsplater og gulvbelegg. Mansjetter på gjennomføringer. Alle bad ble totalrenovert i 2013-2014.
Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på gavlvegg på lav del fra stående kledning til luftet, liggende dobbelfalset og imprignert kledning. Montert museband. Egeninnsats, men er utdannet tømrersvenn.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Elektropluss Telemark AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av elektrisk anlegg. Montert ladeboks for elbil i garasje i tillegg til stikk.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet bunnsems på garasje, støpt grunnmur, gravd jordkabel fra hus til garasje, byttet kledning på garasje til liggende, dobbelfalset og impregnert kledning, montert museband. Egeninnsats.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Ny drens 2015 - egeninnsats Grunnmur tilbygg. Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det står ikke beskrevet hvor mye av dreneringen som er byttet, men det kan se ut som om forrige eier har tatt for seg de delene av huset som er nedgravd.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Det har vært mus i kjeller. Inngang var under hovedinngangsdør og ble tettet ved etablering av frontterrasse i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Anticimex
   Beskrivelse av arbeidet: Tettet innganger, satt ut feller.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Tettet innganger, satt ut feller.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Jan Henning Hørte
Beskrivelse av arbeidet: Nytt VA-anlegg i hele huset. Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Enervent

Beskrivelse av arbeidet: Nytt ventilasjonsanlegg 2016, prosjektert av faglært. Ventilasjonsanlegg kontrollert, filter skiftet.2023 Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Montasje av ventilasjonsanlegg var egeninnsats. Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Ja**

Ligger nedgravd under tilbygg fra 1977. Er tømt og koblet fra. Usikker på om den er sannert. Rør tilgjengelig fra gavlvegg mot NØ.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Bø Installasjon AS og Bravida AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i hele huset. Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Elektropluss Telemark AS

   Beskrivelse av arbeidet: Kobling av ny strøm til garasje, ladeboks til el-bil.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Nedgraving av jordkabel mellom hus og garasje.
   Egeninnsats.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Tilbygg fra 1977.
Opprinnelig bolig revet i 2012 og bygget opp på nytt i tillegg til utvidet.
Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ferdigattest er gitt.
Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Tilbygg mot Lifjell. Taket er hevet.
Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ferdigattest er gitt.
Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Hybel i kjeller, ikke godkjent som egen boenhet, men godkjent BRA.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Skaderapport etter utvendig brann i 2022.
Alle utbedringer etter utvendig brann i desember 2022 er utført av NSU Nordic Service Union AS
Dette var i regi av forrige eier, info hentet fra forrige salgsoppgave.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt terrassegolv på tilfare på 3stk terrasser/balkonger i 2.etg. Egeninnsats, men er tømrersvenn.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Laget frontterrasse ved inngangsparti. Egeninnsats, men er tømrersvenn.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

1. Massasjebadet har luftdyser som ikke lar seg styre fra betjeningsskjermen.
2. Stekeovnen har feil på varmluftsfunksjonen: Viften starter, men varmeelementet skrur seg av. Over-

/undervarme fungerer fint.
3. Tror ikke komfyrvakten er koblet helt riktig. Steketoppen har imidlertid innebygde sikkerhetsfunksjoner. Disse feilene fulgte boligen ved forrige salg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Enebolig
Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
MIDT-TELEMARK kommune
gnr. 178, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21816-1474 **Referansenummer:** HR4461

Autorisert foretak: Sør-Øst Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Audun Vesterdal

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

sør-øst taksering A/S

Sør-Øst Taksering ble etablert i 2022 og leverer profesjonelle tjenester innen tilstandsrapporter, skadetakst, verditakst, 3D-skanning og teknisk rådgivning.
Firmaet drives av Audun Vesterdal, som har over 20 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Bakgrunnen omfatter fagbrev, ingeniørutdanning og fagskole, kombinert med omfattende erfaring fra både små og store prosjekter der han har bistått byggherrer med prosjektledelse, anleggsledelse og driftskoordinering.
I tillegg til solid praksis har han fullført en treårig utdanning ved NEAK Fagskole – en spesialisert utdanning for bygningssakkyndige etablert i samarbeid med Norsk takst og NEAK. Han har også gjennomført sertifisert våtromskurs (BVN) og innehar ADK-sertifikat, noe som gir særskilt kompetanse innen både våtrom og vann- og avløpsanlegg.
Hos Sør-Øst Taksering står kvalitet, grundighet og åpen kommunikasjon i sentrum. Målet er å levere rapporter og tekniske vurderinger som gir trygghet, oversikt og et godt beslutningsgrunnlag.

SØR-ØST TAKSERING

Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal
Uavhengig Takstingeniør
sor-ost@taksering.org
907 49 270

SENTRALT GODKJENT

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

SØR-ØST TAKSERING

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 210m² fra år 1946 med tre etg og tre frittsående bygg. boligen er påbygget og renovert i år 2013 til 2014 ref eier og tegninger.
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.
Boligen har tre våtrom.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av eneboliger.
Det er gangavstand til skoler og bussholdeplass. For den friluftsinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.
For mer info om tilstanden les videre og sett deg godt inn i rapporten, ved spørsmål knyttet til denne rapporten ta kontakt med takstpersonen som har utarbeidet denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er fremvist fra kommune arkiv. Bygningen har ferdigattest .

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

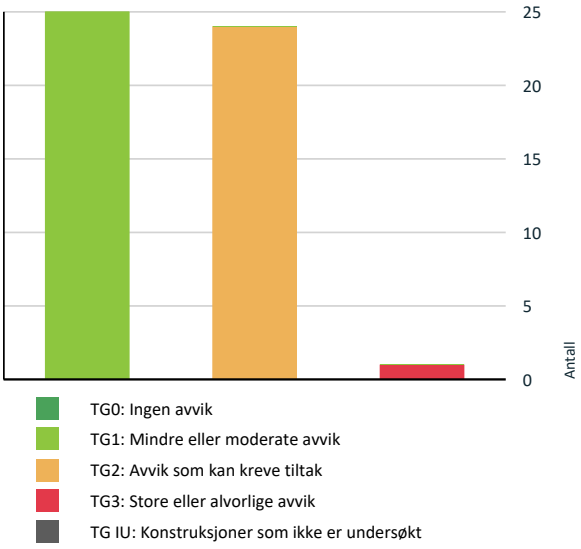
Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

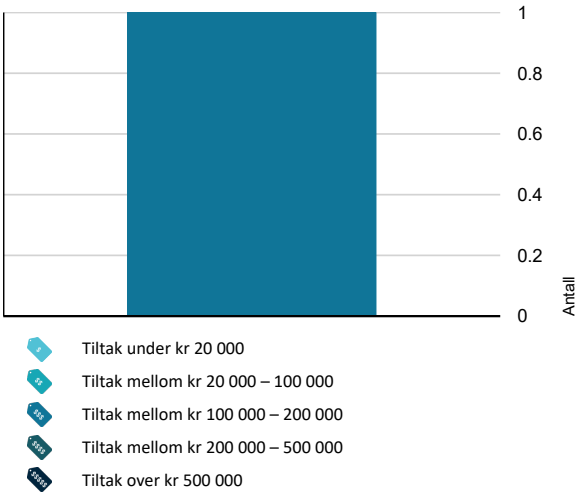
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingene i denne tilstandsrapporten er utført i henhold til NS 3600 og forskrift om tryggere bolighandel, og er basert på takstpersonens faglige skjønn, erfaring, visuelle observasjoner og enkle målemetoder. Det er ikke utført destruktive undersøkelser, konstruksjonsberegninger eller analyser av byggets bæreevne, stabilitet, laster eller påkjenninger.
Opplysninger om utførte arbeider, vedlikehold, ombygginger og endringer er i hovedsak basert på informasjon gitt av eier. Der dokumentasjon ikke er fremlagt, er opplysningene ikke verifisert, og vurderingene er gjort ut fra tilgjengelige observasjoner og faglig skjønn.
Bygningsdeler og konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige på befaringstidspunktet er ikke undersøkt. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Befaringen er utført av takstpersonen personlig under de vær- og lysforhold som forelå på befaringstidspunktet. Forhold som er avhengige av årstid, nedbør, temperatur eller belastning, slik som drenering, taknedløp og lekkasjeforhold, er ikke nødvendigvis fullt ut testet eller belastet med mindre dette er særskilt angitt i rapporten.
Der det er angitt risiko for fukt eller andre skader, er dette basert på konstruksjonsløsninger, alder og observerte forhold, og innebærer ikke nødvendigvis at aktiv skade er påvist på befaringstidspunktet.
Elektriske anlegg, VVS-installasjoner og øvrige tekniske anlegg er vurdert visuelt innenfor rammen av tilstandsanalysen. Vurderingene erstatter ikke kontroll, funksjonstesting eller samsvarsvurdering utført av autorisert fagperson.
Der rapporten anbefaler videre undersøkelser, innebærer dette at forholdet ikke er tilstrekkelig avklart innenfor rammen av en visuell tilstandsanalyse og at ytterligere fagkyndig vurdering kan være nødvendig.
Tilstandsgrad 2 (TG2) indikerer vesentlige avvik som kan medføre behov for tiltak i nær fremtid og kan innebære kostnader selv om kostnadsestimat ikke er angitt.
Kostnadsanslag er kun utarbeidet for bygningsdeler gitt tilstandsgrad 3 (TG3) der dette er påkrevd.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren.
Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Sammendrag av boligens tilstand

Det er løse mønestein og det er ikke mønebånd. stedvis noe mose. Det er også malingflass og noe rust på det ene metalltaket.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Beslag og takrenner viser tydelig aldring og funksjonsnedsettelse. Overflatebehandlingen på beslag ved pipe og gesims er nedbrutt, og det er fare for videre korrosjon. Tettingen rundt piper og gjennomføringer er delvis utført med fugemasse som er sprukket og slitt. Renner og nedløp har redusert kapasitet på grunn av manglende vedlikehold og begroing. Dette vurderes som et vesentlig avvik (TG2) etter NS 3600 og forskriftens § 2-23, ettersom delene har sterk slitasje og nedsatt funksjon.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Gjelder noen vegger (ikke alle)
Det er stedvis svartsopp på kledning.
Det er visuelt registrert skjevhet i veggen med vater. Skjevheten er ca 1%, og årsaken er ikke avklart. Forholdet kan skyldes eldre setninger, materialbevegelser eller deformasjon i konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

et vindu mangler vannbrett og noen vinduskarmer er støpt rett inn i betongen uten at det er lagt kapilærstopp mellom vindu og betong.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Avvik: Det er registrert overflateforvitring og vedlikeholdsbehov på værutsatte trematerialer.
Risiko: Fortsatt værpåvirkning kan gi økt fuktopptak, sprekkdannelser og over tid utvikling av råte.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er bærende plank i konstruksjonen som er sluttet midt på der det er værst bøyemoment ved belastning noe som svekker konstruksjonen.
Avvik: Det er registrert overflateforvitring og vedlikeholdsbehov på værutsatte trematerialer.
Risiko: Fortsatt værpåvirkning kan gi økt fuktopptak, sprekkdannelser og over tid utvikling av råte.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er litt mange utsparinger i etg skille som ses fra kjeller, her er det kuttet utsparinger og lappet på stedvis. kan ikke se svikt i bærende konstruksjon.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. gjelder kjeller tilkomst fra hovedhus.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. gjelder kjeller tilkomst fra hovedhus.
det er stedvis noe ufaglært håndtverk i under kjeller , ser ut som det er limt fast xps med byggskom på trevikr/betong , ukjent misjon på dette .

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er åpninger ved gesims og under kledning , men dette gir ingen garanti for at det er kun her det er inntrenngerveier.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. ikke samleskap eller systematisert opplagt i skap. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Eier har ikke fremvist sjekklister eller bilder fra drenerings jobben, det gir en usikkerhet vedrørende leggeanvisning av rør og utførelse av jobben.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Oljetank Gå til side
Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Våtrom > Andre Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Andre Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor dusjens nedslagsfelt.(her er det dusjkabinett som fører bruksvann til sluk) For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,4 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

Våtrom > Andre Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Andre Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor dusjens/badekar nedslagsfelt. For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,17 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Underetg > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Underetg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Underetg > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. gjelder betongtrapp.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. dette er i nedre del der bekken er.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Ref matrikkel.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Ref tegninger er det bygget på og modernisert.
2012	Modernisering	Ref tegninger er det bygget på og modernisert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra taket.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er løse mønestein og det er ikke mønebånd. stedvis noe mose. Det er også malingflass og noe rust på det ene metalltaket.

Konsekvens/tiltak
• Risiko: Løse mønestein kan forskyves eller falle ned ved vind og medføre personskade eller skade på materiell. Manglende mønebånd gir økt risiko for at slagregn, fokksnø, støv og smådyr trenger inn under mønesteinen. Dette kan over tid føre til fuktbelastning og skader på lekter, undertak og takkonstruksjon.

Tiltak: Løse mønestein bør sikres og monteres på nytt med egnet mekanisk innfesting. Det bør monteres mønebånd eller etableres en annen tilfredsstillende løsning tilpasset taktekningen. Samtidig bør mønelekt, undertak og tilstøtende materialer kontrolleres for fukt og skader. Utbedring bør utføres snarlig av kvalifisert fagperson.
Mose holder på fukt og kan redusere vannavrenningen fra taket. Over tid kan dette føre til frostsprengning, nedbrytning og forskyvning av takstein, med økt risiko for vanninntrengning i undertaket og underliggende konstruksjoner. Forholdet kan forkorte taktekkingens levetid og medføre behov for tidligere vedlikehold eller utskifting
rust må skiftes sånn at dette ikke vedvarer og skaper eventuell lekkasje i tak.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag. Befaringen ble utført i tørt og klart vær. Takrenner og nedløp ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder, men funksjon, kapasitet og tetthet ved nedbør kunne ikke verifiseres fullt ut. Det tas derfor forbehold om eventuelle lekkasjer, tilstoppinger eller overløp som først viser seg under regnvær.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Beslag og takrenner viser tydelig aldring og funksjonsnedsettelse. Overflatebehandlingen på beslag ved pipe og gesims er nedbrutt, og det er fare for videre korrosjon. Tettingen rundt piper og gjennomføringer er delvis utført med fugemasse som er sprukket og slitt. Renner og nedløp har redusert kapasitet på grunn av manglende vedlikehold og begroing. Dette vurderes som et vesentlig avvik (TG2) etter NS 3600 og forskriftens § 2-23, ettersom delene har sterk slitasje og nedsatt funksjon.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Det er utført fuktsøk med elektronisk måleinstrument (protimeter), rettet mot synlige trekonstruksjoner på utsatte områder på kledning. Måleresultatet viste en verdi på ca. 10 vekt-% i treverk.
Fuktmåleren benytter en skala som indikerer fuktinnhold i materialer:

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

0–15 vekt-%: Normalt/akseptabelt fuktinnhold i trevirke (ingen risiko for skader).
15–20 vekt-%: Moderat forhøyede verdier, bør følges opp da det kan indikere begynnende risiko.
>20 vekt-%: Kritiske verdier hvor det foreligger risiko for sopp- og råteutvikling dersom forholdet vedvarer.
Målingen viser altså et normalt nivå, uten indikasjoner på forhøyet fuktinnhold i det kontrollerte området.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Gjelder noen vegger (ikke alle)
- Det er stedvis svartsopp på kledning.
- Det er visuelt registrert skjevhet i veggen med vater. Skjevheten er ca 1%, og årsaken er ikke avklart. Forholdet kan skyldes eldre setninger, materialbevegelser eller deformasjon i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Konsekvens:
Svekket overflatebehandling kan føre til økt fuktopptak i treverket og gi grunnlag for videre utvikling av soppvekst, raskere nedbrytning av malingssystemet og økt vedlikeholdsbehov dersom forholdet ikke utbedres.
Tiltak:
Berørte områder bør rengjøres for svertesopp og løs maling fjernes før ny overflatebehandling utføres. Kledningen bør kontrolleres samtidig for eventuelle begynnende råteskader og utbedres ved behov.
- Skjevheten kan medføre riss, sprekker og redusert funksjon i tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales oppmåling og nærmere undersøkelse for å avklare om forholdet er stabilt eller under utvikling.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- et vindu mangler vannbrett og noen vinduskarmer er støpt rett inn i betongen uten at det er lagt kapilærstopp mellom vindu og betong.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan føre til mer fukt opptak og igjen føre til hurtigere forvitring av materiale.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport







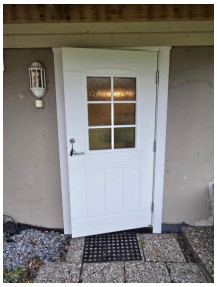
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og det er også balkongdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier









TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong. dette er balkongene eller terrassene i andre etg. Det er ikke fremlagt statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

konstruksjonens dimensjonering og bæreevne.

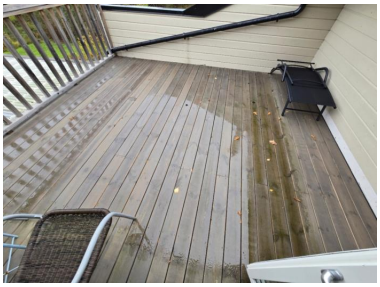
Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er registrert overflateforvitring og vedlikeholdsbehov på værutsatte trematerialer.
Risiko: Fortsatt værpåvirkning kan gi økt fuktopptak, sprekkdannelser og over tid utvikling av råte.

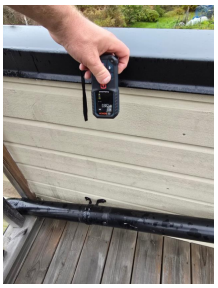
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Forholdet kan redusere materialenes levetid og medføre behov for tidligere utskifting.
Tiltak: Trematerialene bør rengjøres og overflatebehandles, mens skadde eller råtepåvirkede partier bør skiftes ut.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.









TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) og platting på terreng som ligger inntil boligen. Dette er terrasse/platting på første etg.
Det er ikke fremlagt statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser konstruksjonens dimensjonering og bæreevne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er bærende plank i konstruksjonen som er sluttet midt på der det er værst bøyemoment ved belastning noe som svekker konstruksjonen.

• Avvik: Det er registrert overflateforvitring og vedlikeholdsbehov på værutsatte trematerialer.
Risiko: Fortsatt værpåvirkning kan gi økt fuktopptak, sprekkdannelser og over tid utvikling av råte.

Konsekvens/tiltak
• Skift bæring eller lag understøtting eller sammenføyninger. dersom ikke kan det komme til varig deformasjon ved mye belastning.

• Konsekvens: Forholdet kan redusere materialenes levetid og medføre behov for tidligere utskifting.
Tiltak: Trematerialene bør rengjøres og overflatebehandles, mens skadde eller råtepåvirkede partier bør skiftes ut.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport









Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er av tre, det er kun trapp opp til terrasse.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

eiendommen deler vei med naboen , det foreligger ikke vedlikeholdsavtale på dette. Det er ikke utført konkrete lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen. Opplysningene er basert på boligens byggeår og tilgjengelige offentlige støysonekart.

Boligen er oppført i 1946. Basert på byggeåret og oppgraderinger ref tegninger må det påregnes at lydisolasjonen kan være fra 2012.

Tilgjengelige støysonekart fra Geonorge, Statens vegvesen og kommunen ble kontrollert den dato 22.10.2026. Eiendommen er ikke vist innenfor registrert gul eller rød støysone. Støysonekartene er overordnede beregninger og dokumenterer ikke det faktiske støynivået ved eller inne i boligen. fra husvegg til jernbane er det 176 meter i luftlinje. det går en bekk i enden av tomten, det er ukjent vannføring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er observert stedvis slitasje på overflatene, men dette anses som normal slitasje gitt bygningens alder og den påfølgende bruken. Slitasjen er innenfor forventede nivåer for et bygg av denne typen og alderen, og det er ikke indikasjoner på behov for umiddelbare tiltak.
(Gjelder ikke under etg/kjeller. se eget punkt for under etg)

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

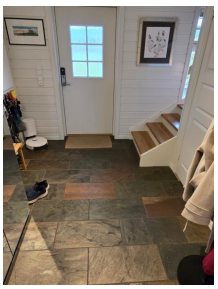
• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker.







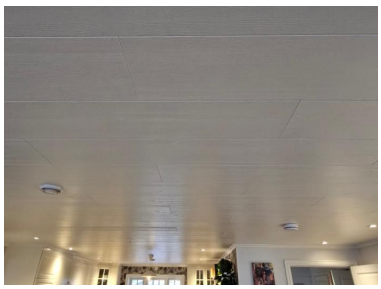
TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingen er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater. (Gjelder ikke under etg/kjeller. se eget punkt for under etg)

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i tre. Gulv under etg har betong.
Det er stedvis målt ca 0,7% høydeforskjell på gulv/etg skille. i første etg er det fra det ene soverommet til stue/kjøkken er det trappe kant på ca 15cm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er litt mange utsparinger i etg skille som ses fra kjeller, her er det kuttet utsparinger og lappet på stedvis. kan ikke se svikt i bærende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente statiske analyser for å sjekke om etg skille er dimensjonert for den belastningen den er godkjent for.









⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er en naturlig forekommende gass som dannes når radium i jorden brytes ned. Den kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i fundamenter og gulv, spesielt i bygninger som er bygget på bakkenivå eller under bakken. Bygg over bakkenivå har derimot færre muligheter for radon å trenge inn, fordi det er mindre kontakt med jordens radonholdige områder. I tillegg er bygninger over bakkenivå mer utsatt for ventilasjon, som kan bidra til å redusere radoninnholdet innendørs. Geografisk ligger radon område er høyt reg geografisk område på kart.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

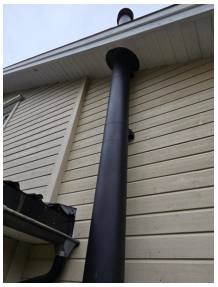
Det er pipe i teglstein og isolert stålpipe. Det er vedovn og åpen peis.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport






TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong med fliser. Vegger er utført med plater på innvendig utforede vegger på grunnmur av betong/mur. Hulltaking er foretatt ved kjøkken, med måleresultat 0. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til vegg under bakken , og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormal fukt i bunnsvillen i området som ligger nær under bakken. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. gjelder kjeller tilkomst fra hovedhus.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. gjelder kjeller tilkomst fra hovedhus.
- det er stedvis noe ufaglært håndtverk i under kjeller , ser ut som det er limt fast xps med byggskom på trevikr/betong , ukjent misjon på dette .

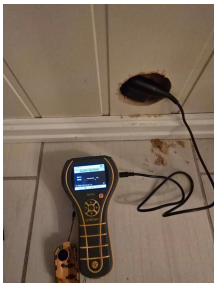
Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- En fagperson bør se på dette og gjøre det tilstrekkelig fagmessig permanent.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

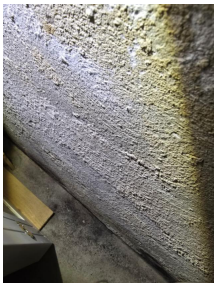
Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport









Innvendige trapper

Beskrivelse

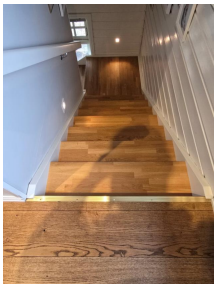
Det er betongtrapp ned til under etg og en tretrapp fra første til andre etg.

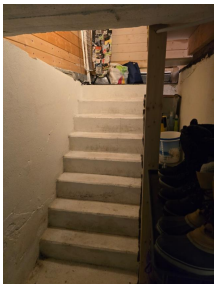
Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. gjelder betongtrapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.





TG 1 Innvendige dører

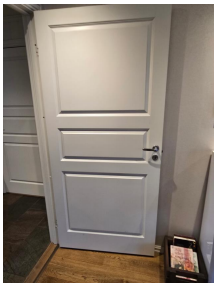
Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i de undersøkte og tilgjengelige områdene. Undersøkelsen er en visuell stikkprøvekontroll, men det gir ingen garanti for at skjult aktivitet ikke forekommer. Det var satt opp musefeller og maurboks når jeg var på befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er åpninger ved gesims og under kledning , men dette gir ingen garanti for at det er kun her det er inntrenngerveier.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.







Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1946 og senere ombygget i 2013 og består av to boenheter (en hybel under etg og en hoved bolig) Ifølge NS 3600:2025 punkt 12.8 og tabell 4 forventes lydisolasjonen mellom boenheter oppført etter 1997 å være tilfredsstillende. Boenhetene har ikke separate ventilasjonsaggregater, Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av skillekonstruksjonen mellom boenhetene. Vurderingen bygger derfor på byggeåret og dokumenterer ikke den faktiske lydisolasjonen. Lydoverføring kan likevel forekomme gjennom skillevegger, tilslutninger, gjennomføringer og øvrige bygningskonstruksjoner, avhengig av utførelse og bruk.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

VÅTROM

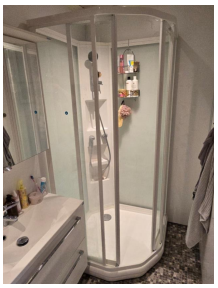
ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Gulv i våtrom skal være utført med fall mot sluk for å sikre effektiv og kontrollert bortledning av vann. I dusjsone forutsettes normalt fall på minimum 1:50, mens øvrige gulvarealer skal ha fall på minimum 1:100, slik at vann ledes til sluk og ikke blir stående på overflaten. Dette er i tråd med funksjonskrav til fuktsikring i byggteknisk forskrift (TEK).

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor dusjens nedslagsfelt.(her er det dusjkabinett som fører bruksvann til sluk) For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,4 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak

• Dusjsonen fremstår med funksjonelt fall til sluk, noe som reduserer risikoen ved normal bruk av dusj. Ved søl eller lekkasje utenfor dusjsonen kan vann ledes mot dørterskel, og det anbefales derfor økt oppmerksomhet rundt bruk og vedlikehold samt vurdering av fallforbedrende tiltak ved fremtidig oppgradering av våtrommet.





ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

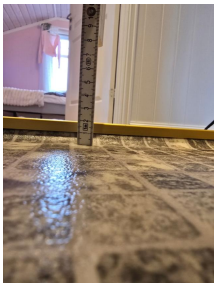
Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport







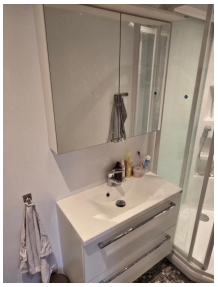
ANDRE ETASJE > BAD

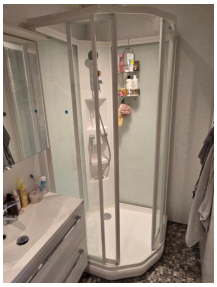
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier







ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

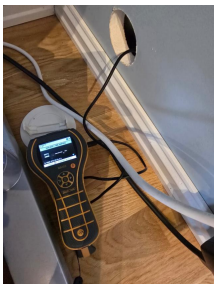
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0%. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormalt fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

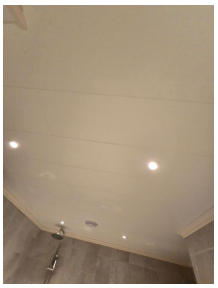
FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulv i våtrom skal være utført med fall mot sluk for å sikre effektiv og kontrollert bortledning av vann. I dusjsone forutsettes normalt fall på minimum 1:50, mens øvrige gulvarealer skal ha fall på minimum 1:100, slik at vann ledes til sluk og ikke blir stående på overflaten. Dette er i tråd med funksjonskrav til fuktsikring i byggteknisk forskrift (TEK).

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Det er registrert tilfredsstillende fall innenfor dusjens/badekar nedslagsfelt. For øvrige gulvflater på badet skal fallet være minimum 1 % mot sluk. Ved kontrollmåling ble det registrert et fall på ca. 0,17 %, noe som er lavere enn anbefalt nivå og kan medføre redusert avrenning av vann fra gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

• Dusjsonen fremstår med funksjonelt fall til sluk, noe som reduserer risikoen ved normal bruk av dusj. Ved søl eller lekkasje utenfor dusjsonen kan vann ledes mot dørterskel, og det anbefales derfor økt oppmerksomhet rundt bruk og vedlikehold samt vurdering av fallforbedrende tiltak ved fremtidig oppgradering av våtrommet.






FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

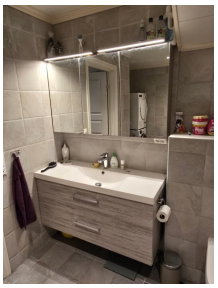
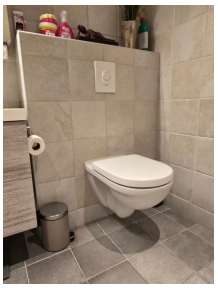
Tilstandsrapport

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.


FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt bak badekar, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10 %. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormalt fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.



UNDERETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



UNDERETG > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med TG 2, noe som reflekterer vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

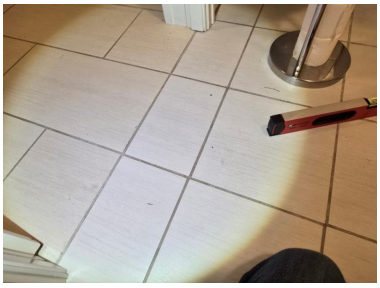
UNDERETG > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring





UNDERETG > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulv i våtrom skal være utført med fall mot sluk for å sikre effektiv og kontrollert bortledning av vann. I dusjsone forutsettes normalt fall på minimum 1:50, mens øvrige gulvarealer skal ha fall på minimum 1:100, slik at vann ledes til sluk og ikke blir stående på overflaten. Dette er i tråd med funksjonskrav til fuktsikring i byggteknisk forskrift (TEK).

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





UNDERETG > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



UNDERETG > BAD

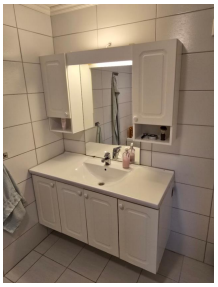
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

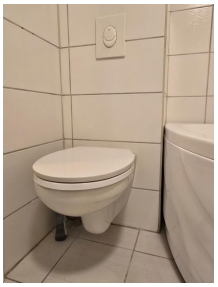
Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.







UNDERETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

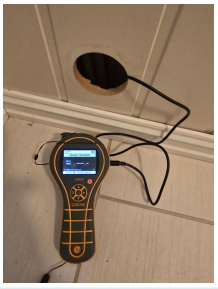


UNDERETG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt bak toalett, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0%. Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist unormalt fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, komfyr og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport







FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



UNDERETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, stekeovn, komfyr og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport





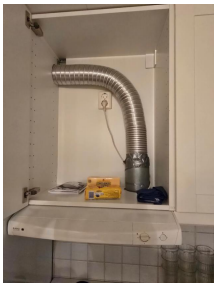
UNDERETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene består hovedsakelig av rør i rør og noe kobberrør som forgrener seg fra hovedledningen til ulike forbrukspunkter, som for eksempel bad og kjøkken. I tillegg er det installert en stoppekran i nærheten av varmtvannstanken for å kunne stenge av vannet ved behov. rør i rør er årstallet 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. ikke samleskap eller systematisert opplagt i skap.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport



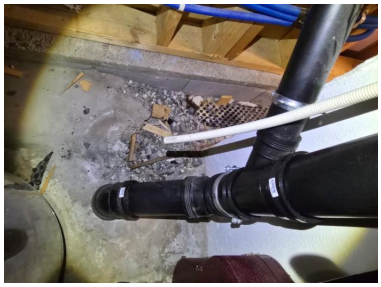



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er 110 mm PVC/PP plast rør går gjennom gulvet og leder avløpsvannet til kloakken. Røret er utstyrt med en kontrollert tilkomst, som gir tilgang til rørsystemet via en stakeluke for vedlikehold og inspeksjon. rør er delvis skjulte så inspeksjon er begrenset på bakgrunn av det.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier


TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon. eier bekrefter at han har utført service selv med filter bytt og slik service skal gjøres i henhold til fabrikantens anvisning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

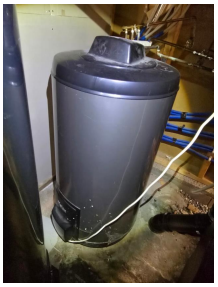
Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank står i under etg, Dette er en høiax tank og en oso tank, disse er på ca120liter og den andre er på ca 200liter. avrenning er tilknyttet mellom sluk og sikkerhetsventil.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

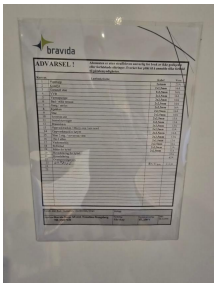
Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Det elektriske anlegget er installert i 2012.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er vurdert ved visuell befaring i samsvar med NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen omfatter de kontrollpunktene som inngår i standardens undersøkelsesnivå, herunder blant annet rømningsforhold, branncellebegrensende bygningsdeler, brannvarsling, slokkeutstyr og øvrige synlige branntekniske forhold der dette er relevant. Vurderingen er ikke en fullstendig brannteknisk kontroll eller en myndighetskontroll av bygningens brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Beskrivelse/avvik:
Tomten består hovedsakelig av plen, jord og enkelte steinpartier. Det er usikkerhet rundt massenes sammensetning, spesielt i dypere lag, og byggegrunn anses som ukjent.

Konsekvens/tiltak:
For å avklare grunnforhold, bæreevne og stabilitet anbefales geoteknisk undersøkelse utført av kvalifisert fagperson. Dersom det ønskes en mer presis vurdering, må det utarbeides en geologisk rapport fra geolog for å kartlegge eventuelle forhold i grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 2012. Det er utført drenering i 2012 kan eier bekrefte. utløp på drensrør og takvann kommer ut av rør i bakken ned mot bekken.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Eier har ikke fremvist sjekklister eller bilder fra drenerings jobben, det gir en usikkerhet vedrørende leggeanvisning av rør og utførelse av jobben.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales videoinspeksjon for å kartlegge tilstanden. Utskifting bør påregnes for å forhindre fuktinnsig og kostbare følgeskader.Konsikvens er at eier må redrenere på nytt om det er feil utførelse på drens rør/leggeanvisning.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt et heldekkende betongfundament direkte på stedlige masser. Det er ukjent om det er utført masseutskifting eller komprimering av grunnen under fundamentet, noe som kan innebære en risiko for setninger eller ujevnheter over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnforholdene dersom det skal utføres større tiltak eller belastninger på bygget

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren.
• Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Utsiging av masser kan føre til redusert støtte under grunnmuren, med risiko for setninger, skjevheter og svekket stabilitet.
• Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling.

kostnadene er satt til å fylle igjen det Hullrommet med betong. ikke grave vegg masser og lage nytt fundament.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 1 Terrengforhold

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport

Beskrivelse

NVEs kart viser at eiendommen ligger i et blått aktsomhetsområde. Dette er en generell kartmarkering som gjelder store deler av landet der det historisk kan ha forekommet marin leire, og betyr ikke at det er påvist kvikkleire på tomten. Eiendommen er ikke registrert i noen klassifisert faresone med faregrad gul eller rød. Markeringen medfører kun at man ved fremtidige tiltak skal følge ordinære aktsomhetsregler

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. dette er i nedre del der bekken er.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

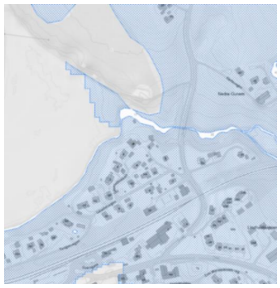
Beskrivelse:
Eiendommen berøres av et aktsomhetsområde for kvikkleireskred i NVEs kart. Kartmarkeringen dokumenterer ikke at det er påvist kvikkleire på eiendommen. Eier opplyser at tidligere eier utførte betydelige masseforflytninger på tomten før nåværende eiers overtakelse. Mengden masser er ukjent. Det er opplyst at geotekniske undersøkelser ikke er utført.

Avvik:
På foreliggende grunnlag er det ikke avklart om terrengarbeidene har påvirket grunnens stabilitet eller sikkerheten mot skred.

Årsak:
Usikkerheten skyldes manglende geoteknisk avklaring og begrensede opplysninger om omfanget og utførelsen av terrengarbeidene.

Konsekvens:
Graving og oppfylling kan endre belastningen og stabiliteten i grunnen. Dersom stabiliteten er utilstrekkelig, kan det oppstå utglidning eller skred med fare for personskade og skader på bygninger og omkringliggende eiendommer. Det er ikke fastslått at de utførte arbeidene har svekket stabiliteten.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2012, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2012, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank i stål fra 1945.ref eier sier han at det ligger nedgravd en tank under den delen som er soverom i første etg i dag . eier bekrefter at denne tanken er tom.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. gjelder betongtrapp.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. dette er i nedre del der bekken er.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

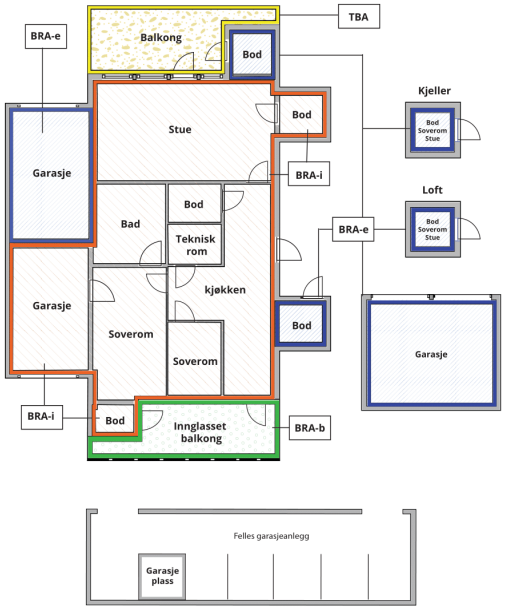
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Andre Etasje	55			55			55
Første Etasje	125			125		2	127
Underetg	30			30		40	70
SUM	**210**					**42**	**252**
SUM BRA	**210**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Andre Etasje	Stue, stue 2, stue 3, stue 4, gang, bad		
Første Etasje	Soverom, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue, spisestue		
Underetg	Bad, bod, stue/kjøkken, gang, alkove		

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler. Det er skrå tak i andre etg. og veldig lav hinlingshøyde i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist fra kommune arkiv. Bygningen har ferdigattest .

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ref egenerklæring.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		38		38	
SUM		**38**			

SUM BRA	**38**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref egenerklæring

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref egenerklæring.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref egenerklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	178	82		0	2387.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gåsefetvegen 9

Hjemmelshaver
Kastmann Bjørn Erik, Kastmann Lilliann Hetlelid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er i et boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, beplantning, treterrasser, Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt tinglyste dokumenter i forbindelse med tilstandsrapporten.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1946

Kommentar
Ref eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Beskrivelse
Beskrivelse:
Frittstående bod med opplyst byggeår 1946. Bygningen er uisolert og oppført med betongfundamentering og pilarer, bjelkelag i tre, vegger i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og saltak tekket med betongtakstein. Deler av bjelkelaget og de bærende trebjelkene fremstår som nyere enn øvrige konstruksjoner.

Bygningen benyttes som bod og inneholder etter foreliggende opplysninger ikke rom som benyttes til varig opphold. Vurderingen gjelder denne bruken og innebærer ingen vurdering av bygningens egnethet eller godkjenning for beboelse. Boden vurderes etter NS 3600:2025 punkt A.3.22.8, med én samlet tilstandsgrad basert på den dårligste vurderte bygningsdelen.

Avvik:
Det er registrert skjevheter i konstruksjonen og skader og svekkelser i deler av fundamenteringen. Ytterkledningen har betydelig materialnedbrytning i nedre deler, med skadde bordender, oppsprekking og avflasset maling. Det er også begroing på kledning og taktekking samt slitasje og korrosjon på takrenner og beslag. Det er ikke montert snøfangere.

Årsak:
Nedbrytningen i kledningen er forenlig med langvarig værpåvirkning og mangelfull beskyttelse av treverket. Årsaken til skjevhetene og fundamentsskadenes utvikling er ikke nærmere avklart.

Konsekvens:
Videre nedbrytning kan gi økt fuktbelastning og følgeskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Svekket fundamentering kan medføre ytterligere bevegelser og skjevheter og påvirke bygningens bæreevne og stabilitet.

Tiltak:
Fundamentering, bjelkeopplegg og bygningens stabilitet må undersøkes nærmere for å fastlegge nødvendig reparasjon, forsterkning og eventuell oppretting. Skadde kledningsbord må skiftes, og gjenværende kledning må vedlikeholdes. Takrenner og beslag må rengjøres, repareres eller skiftes etter tilstand. Behovet for snøfangere må avklares ut fra takvinkel, taktekking, arealene under taket og relevante forskriftskrav.

Tilstandsgrad:
Samlet TG 3. kostnadsramme ca 50000kr som går til riktig avstiving av konstruksjonen.

Begrunnelse for TG:
Graden er basert på vurderingen av store skader og betydelig materialnedbrytning i deler av ytterkledningen, med behov for utskifting innen kort tid. Fundamentsskader og registrerte skjevheter inngår i helhetsvurderingen og krever nærmere avklaring av stabilitet og utbedringsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Vedlegg: Takstrapport

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar
Ref eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

Beskrivelse
Beskrivelse:
Frittstående garasje med grunnmur av betong på kantene med jord gulv, vegger i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning og saltak tekket med profilerte metallplater. Bygningen har leddport, sidedør og vinduer. Det er montert elektrisk anlegg med ladeboks for elbil og stikkontakter.

Ifølge eiers egenerklæring ble det i 2024 skiftet bunnsvill, støpt grunnmur og montert liggende, dobbelfalset, impregnert kledning samt musebånd. Arbeidene er opplyst utført som egeninnsats.

Eier opplyser at Elektropluss Telemark AS i 2024 utførte tilkobling av ny strømforsyning til garasjen og monterte ladeboks og stikkontakter. Nedgraving av jordkabel mellom boligen og garasjen er opplyst utført som egeninnsats.

Vurderingen gjelder bygningens bruk som garasje, uten rom som benyttes til varig opphold. Bygningsdelene vurderes etter relevante kriterier i NS 3600:2025. Resultatet oppsummeres med én samlet tilstandsgrad basert på den dårligste vurderte bygningsdelen, jf. punkt A.3.22.8.

Avvik:
Utvendig trekledning er ført svært nær terrenget og stedvis helt ned mot bakken. Det ligger vegetasjon og løv inntil nedre del av kledningen. Avstanden gir utilstrekkelig beskyttelse mot fuktbelastning fra terreng og vannsprut.

Taket har glatt metalltekking uten snøfangere. Takplatenes overflatebehandling fremstår stedvis slitt.

Årsak:
Fuktutsatt plassering av kledningen skyldes liten avstand mellom kledningens nedkant og omkringliggende terreng. Slitasjen på takplatene er forenlig med værpåvirkning over tid.

Risiko og konsekvens:
Liten avstand til terreng og vegetasjon inntil kledningen kan gi langvarig oppfukting og redusert uttørking. Dette øker risikoen for råte, forkortet levetid og følgeskader i tilstøtende trekonstruksjoner.

Manglende snøfangere kan medføre at snø og is raser ned på arealene langs garasjen, med fare for personskade og skade på gjenstander. Videre nedbrytning av takplatenes overflatebehandling kan medføre korrosjon.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom trekledning og terreng. Vegetasjon og løv inntil veggene bør fjernes. Nedre kledning og tilstøtende treverk bør undersøkes for eventuelle fuktskader.

Snøfangere bør monteres med dimensjonering og innfesting tilpasset taket og lokale snølaster. Takplatenes overflatebehandling bør vedlikeholdes etter produsentens anvisninger.

Tilstandsgrad og begrunnelse:
Samlet TG 2. Graden begrunnes med kledningens mangelfulle avstand til terreng, som øker fuktbelastningen og kan forkorte levetiden, samt manglende snøfangere og slitasje på takplatenes overflatebehandling.

Vedlegg: Takstrapport

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Bod



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Ref eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

Beskrivelse
Beskrivelse:
Frittstående bod oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende, malt trekledning og saltak. Boden har vindu, tredør og overbygd inngangsparti med treplatting og rekkverk.

Vurderingen gjelder bygningens bruk som bod, uten rom som benyttes til varig opphold. Bygningsdelene vurderes etter relevante kriterier i NS 3600:2025. Resultatet oppsummeres med én samlet tilstandsgrad basert på den dårligste vurderte bygningsdelen, jf. punkt A.3.22.8.

Avvik og omfang:
Kledning, dør, vindskier og øvrige utvendige tredetaljer har slitt overflatebehandling, avflasset maling og stedvise sprekkdannelser. Det er utbredt misfarging og overflatevekst forenlig med svertesopp. Nedre deler av kledningen ligger nær terreng og vegetasjon.

Det er registrert skjevheter. Ved punktmåling mot et hjørnebord ble det avlest et lokalt loddavvik på 0,35 %. Målingen beskriver avviket ved dette målepunktet.

Ved punktmåling på utvendig treverk ble det avlest 17,0 på fuktmålerens MC%/WME skala. Målingen alene dokumenterer ikke råteskade eller vedvarende oppfukting.

Beslag er opplyst demontert. Det mangler også takrenner på deler av bygningen, med gjenværende rennekroker og mangelfull oppsamling av takvann.

Årsak:
Forholdene er forenlige med værpåvirkning over tid og behov for vedlikehold. Slitt overflatebehandling, manglende beslag og mangelfull bortledning av takvann gjør treverket mer utsatt for oppfukting. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere avklart.

Risiko og konsekvens:
Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre nedbrytning, råte og redusert levetid for kledning og øvrige tredetaljer. Mangelfull beskyttelse ved takavslutninger kan gi vanninntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Videre utvikling av skjevhetene kan påvirke dørens funksjon og tettheten i sammenføyninger.

Tiltak:
Beslag og takrenner bør etableres med korrekt innfesting og avrenning. Vegetasjon inntil veggene bør fjernes, og avstanden mellom kledning og terreng bør forbedres der den er utilstrekkelig.

Utvendig treverk bør rengjøres og behandles mot overflatevekst etter produktleverandørens anvisninger. Løs maling fjernes, og overflatene vedlikeholdsbehandles etter tilstrekkelig uttørking. Utsatte områder bør undersøkes ved stikktaking og supplerende fuktmålinger. Eventuelt råteskadet treverk skiftes.

Skjevhetenes omfang og årsak bør undersøkes nærmere, blant annet ved kontroll av understøttelse og sammenføyninger. Behovet for oppretting vurderes ut fra resultatet.

Tilstandsgrad og begrunnelse:
Samlet TG 2. Graden begrunnes med skader på overflatebehandlingen, fuktutsatte detaljer, manglende beslag og takrenner samt registrerte skjevheter med behov for nærmere kontroll.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.10.2026	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.10.2026	Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	godkjent av eier.
2	28.10.2026	godkjent av eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Gåsefetvegen 9 , 3810 GVARV
Gnr 178 - Bnr 82
4020 MIDT-TELEMARK

Sør-Øst Taksering AS
Årnes brygge 7 C
3810 GVARV

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

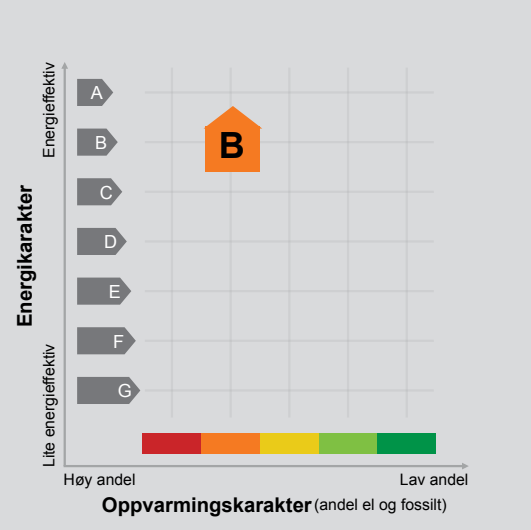
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Gåsefetvegen 9
Postnummer	3810
Sted	GVARV
Kommunenavn	Midt-Telemark
Gårdsnummer	178
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165785908
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	def07b91-374f-43ec-a800-bacafe3d7862
Dato	06.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Granlund 3810 Gvarv		78	82	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Bolig	5.6.74	dato 28.6.74 sak 104/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arne Skogli	3810 Gvarv	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arne Skogli	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Skogli	" "	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Akkerhaugen den 10.1.74

B. Nilsen

~~bygningssjefen~~

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Ettertrykk forbudt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Midt-Telemark Kommune Plan, byggesak, oppmåling og miljø	**Ferdigattest** Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10. JpID: 23/10307

Tiltakshaver:
Hege Helene Eliassen
Husjordveien 308
9440 EVENSKJER

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Gåsefetvegen 9	178	82		

Tiltakets/byggets art
Tilbygg, fasadeendring

Vedtaksdato	Saksnr
20.03.2023	12/1326

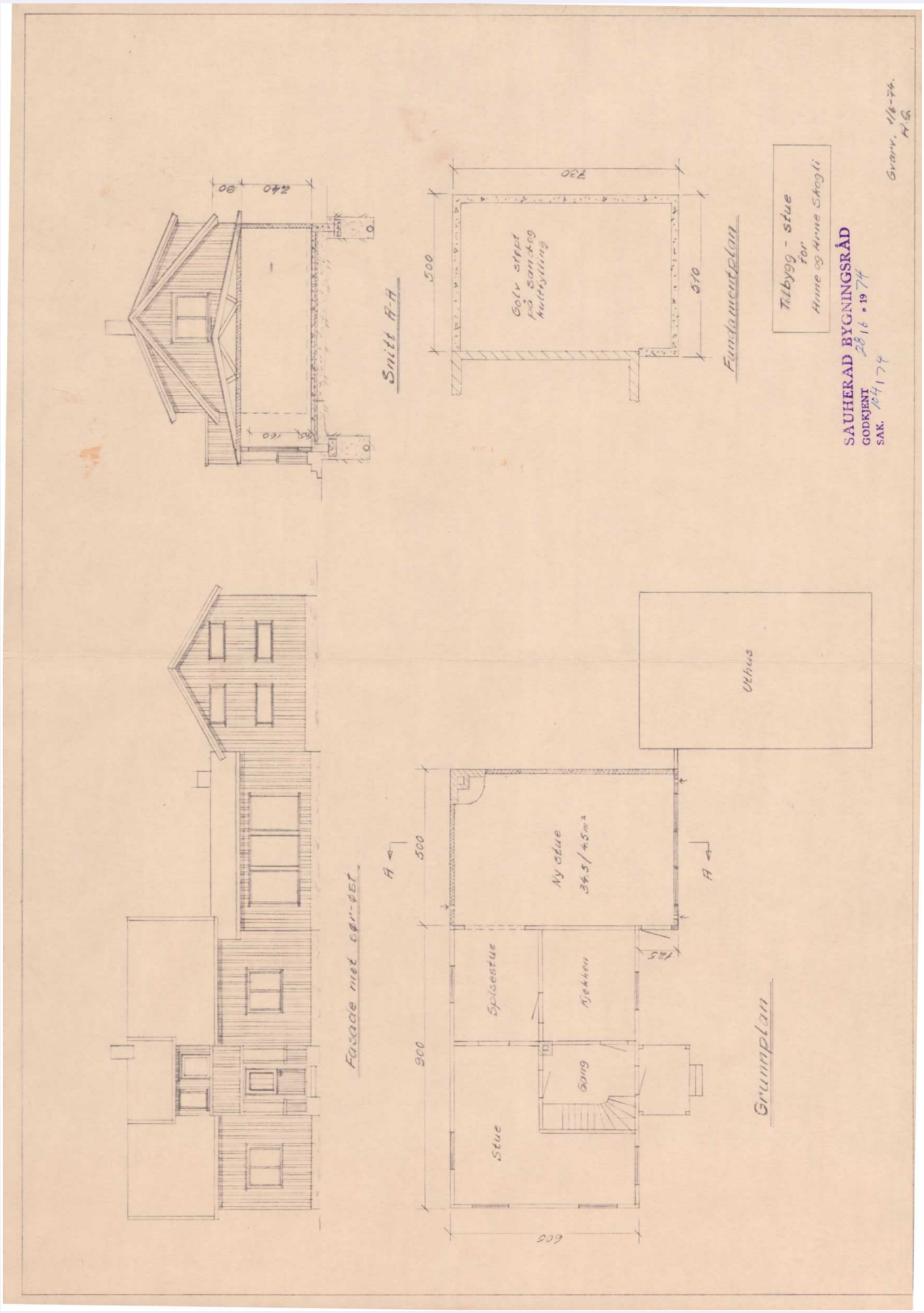
Dato for søknad om ferdigattest:	16.03.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl §20-1/20-3/20-4.

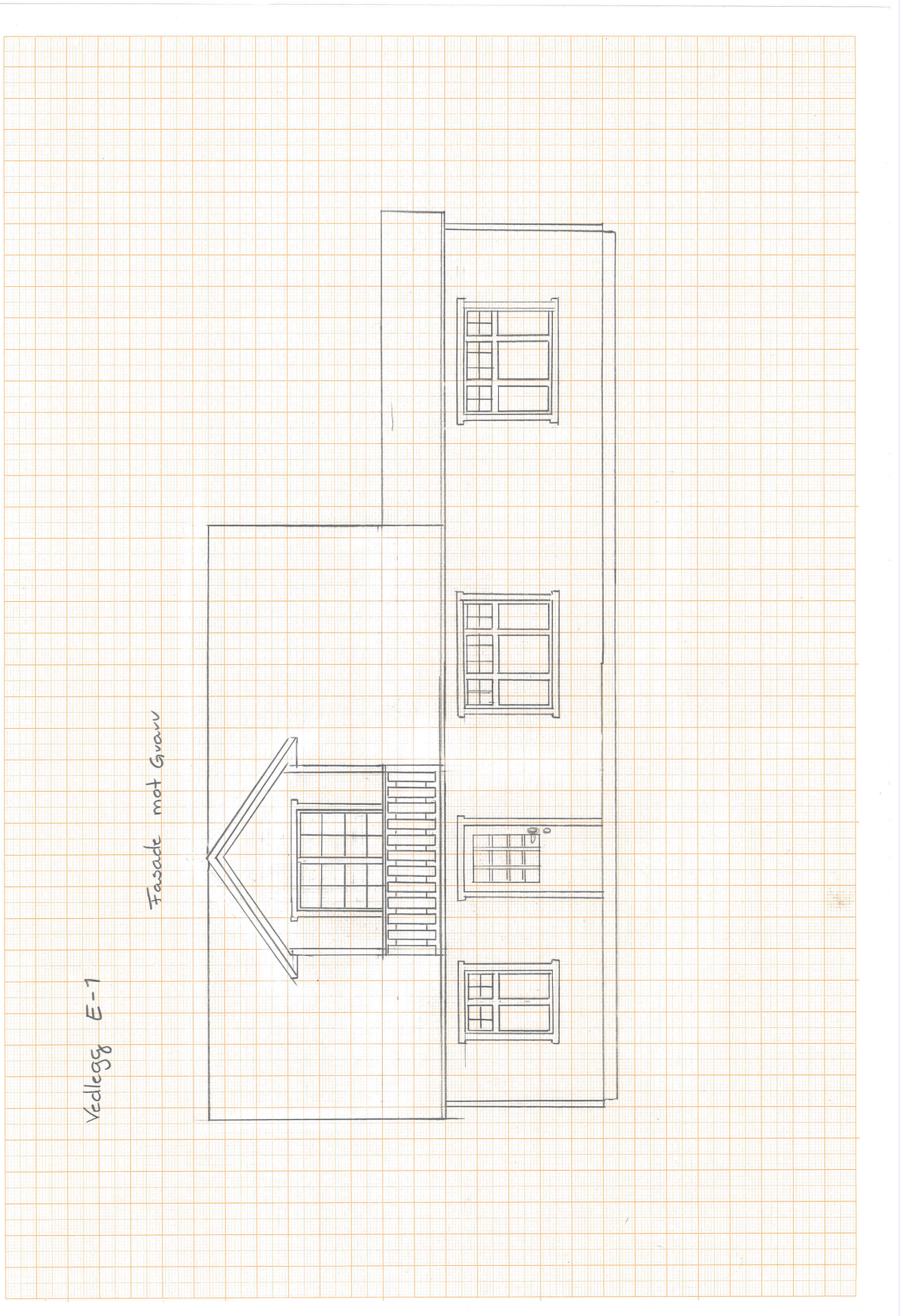
Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Bø	20.03.2023	John Freddie Sandstå *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

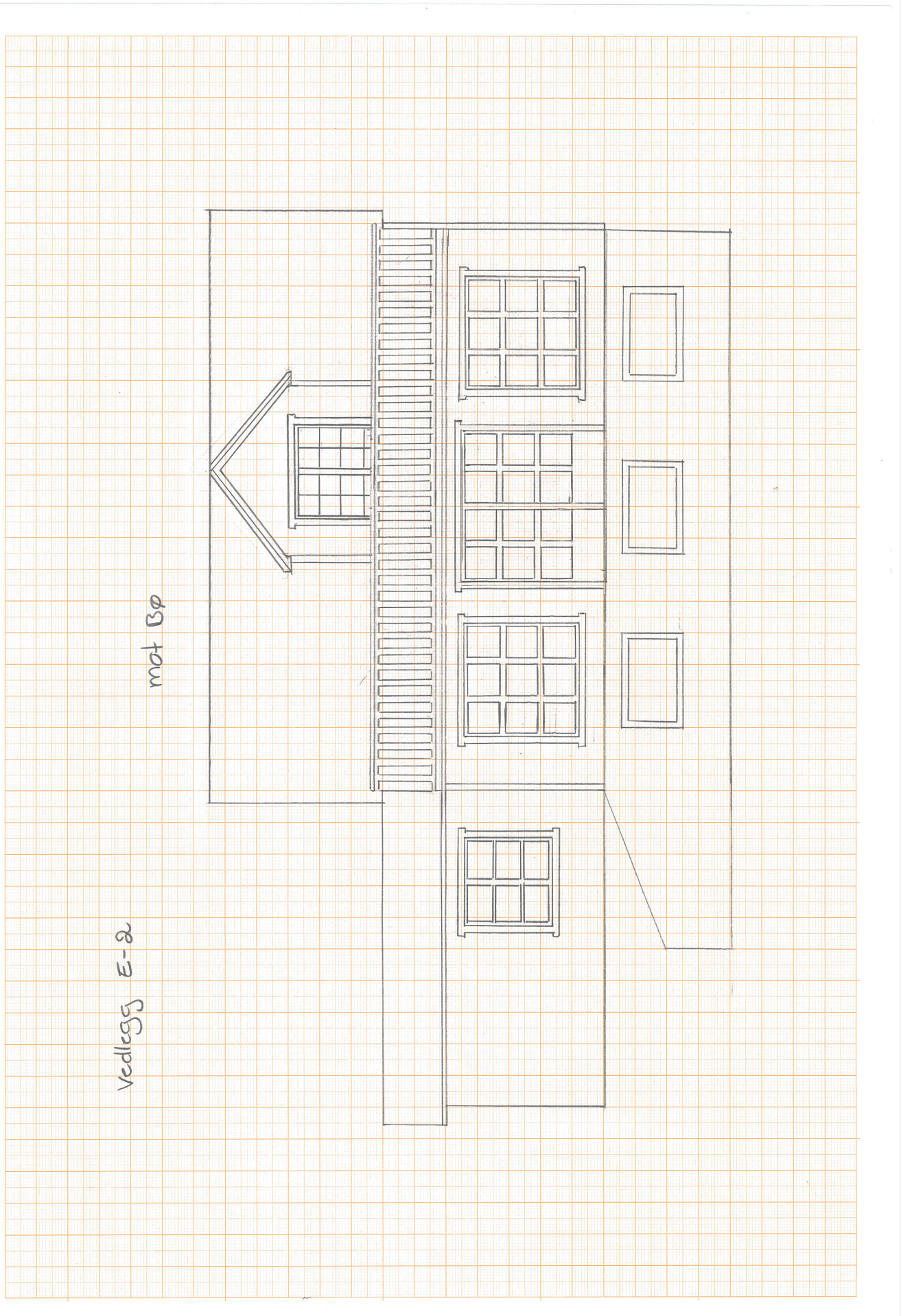
Vedlegg: Kommunalinformasjon



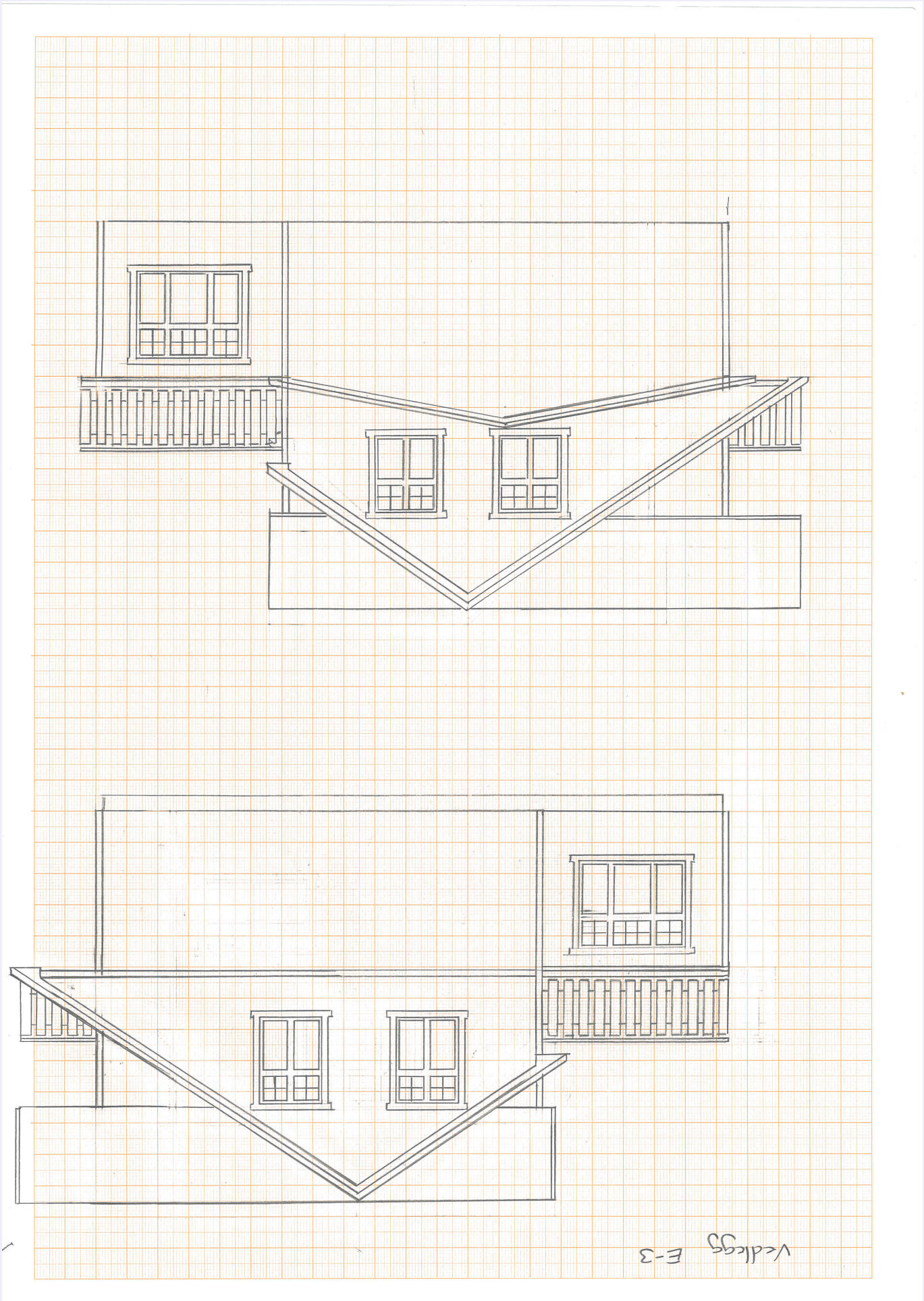
Vedlegg: Kommunalinformasjon



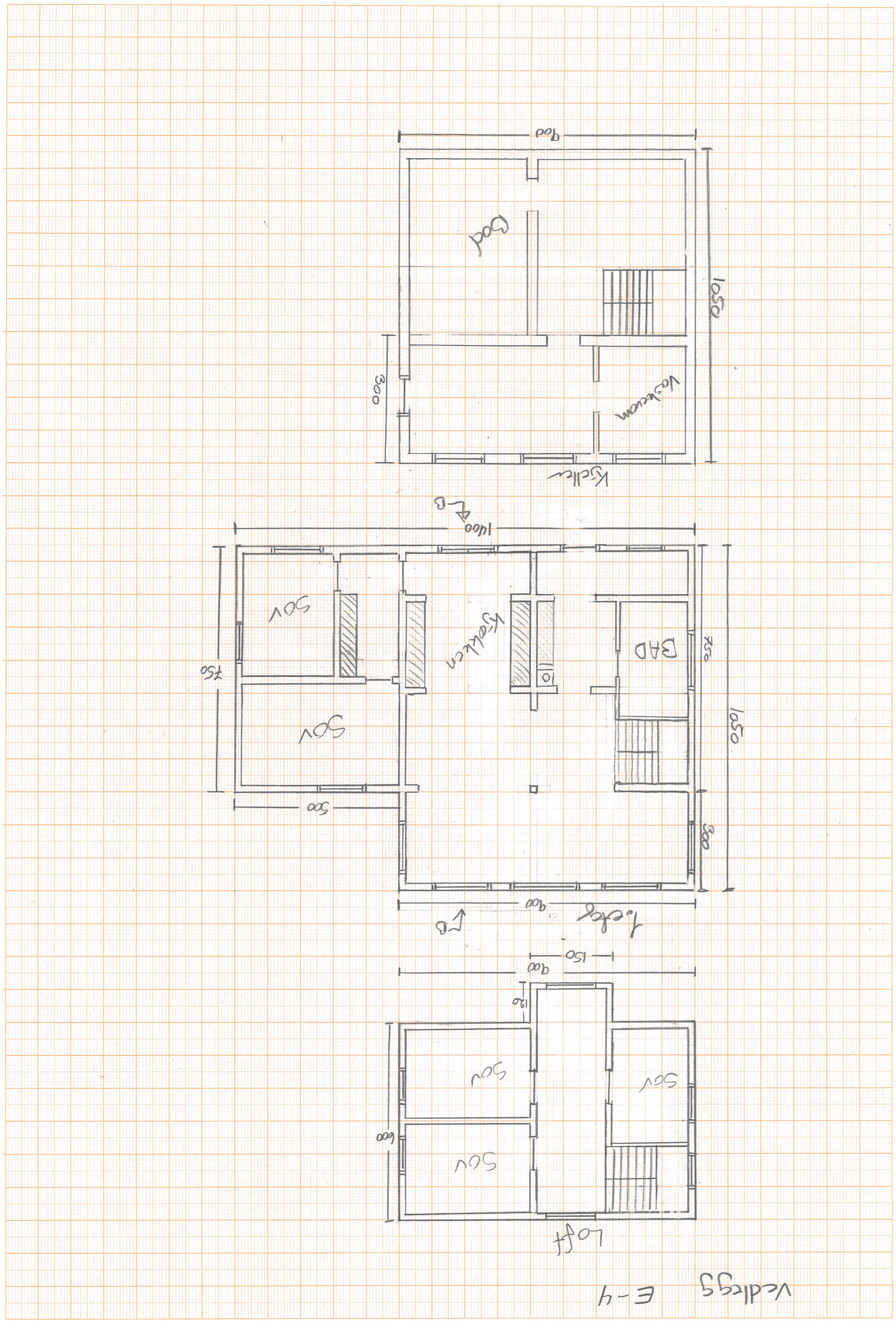
Vedlegg: Kommunalinformasjon



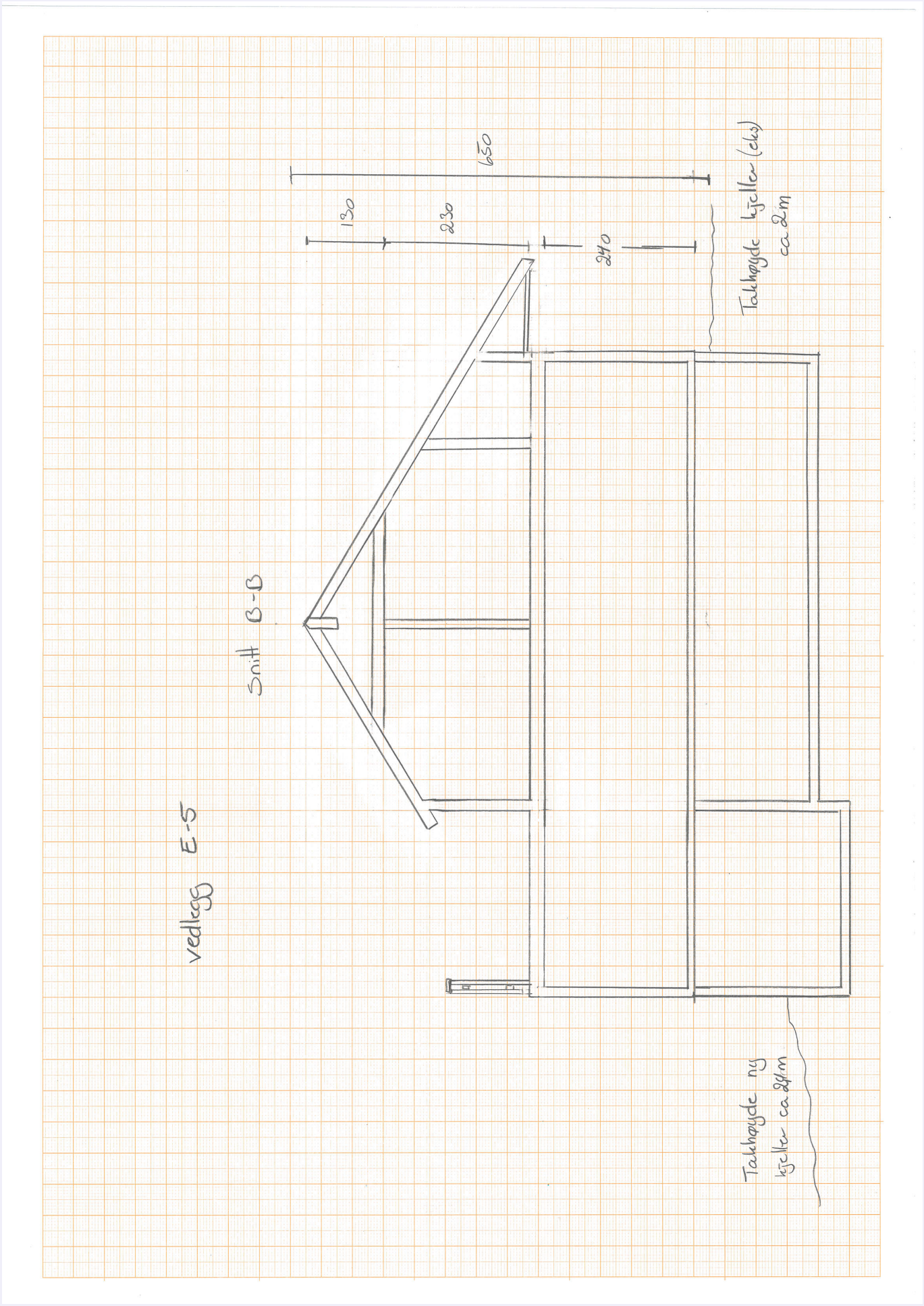
Vedlegg: Kommunalinformasjon



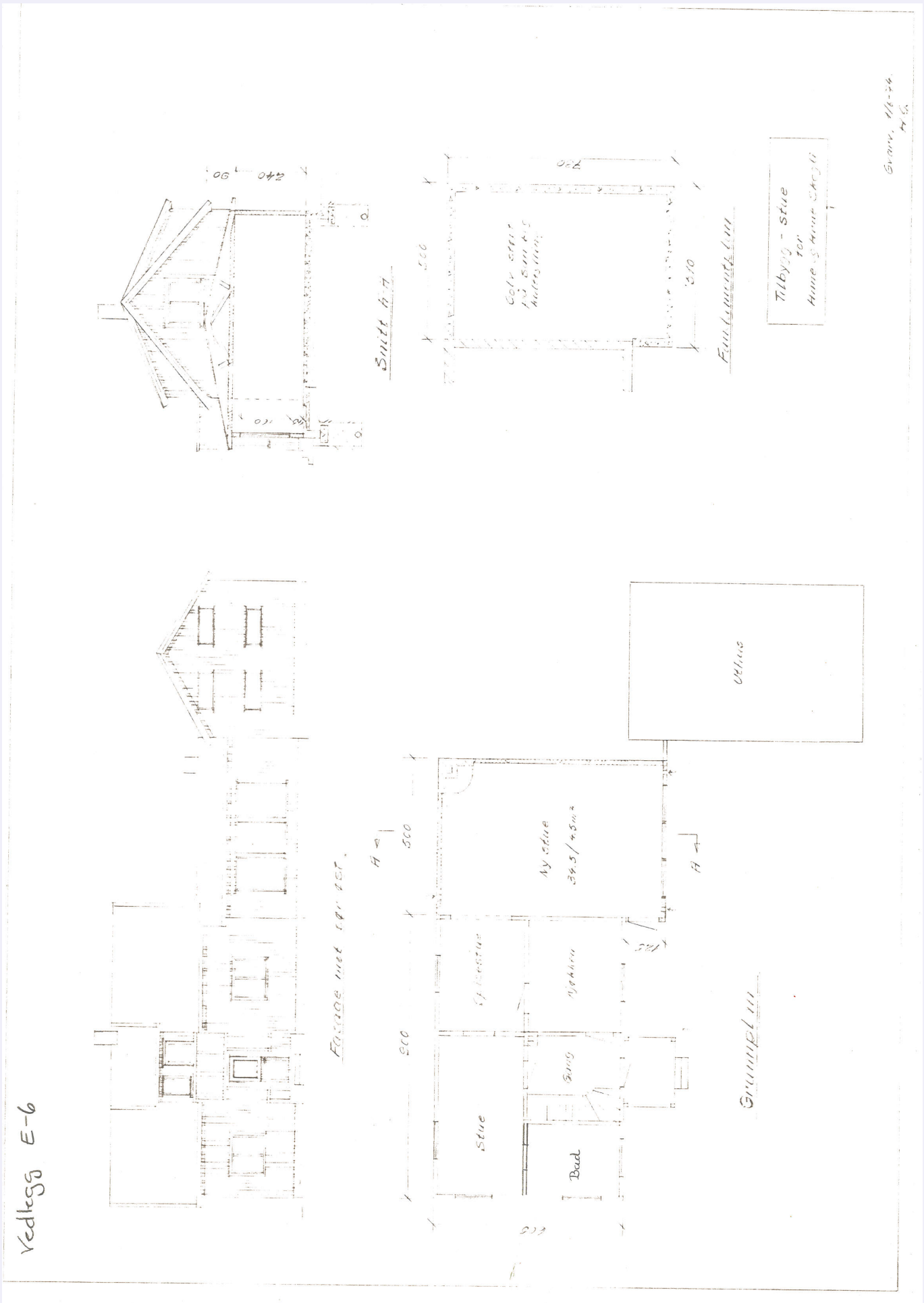
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

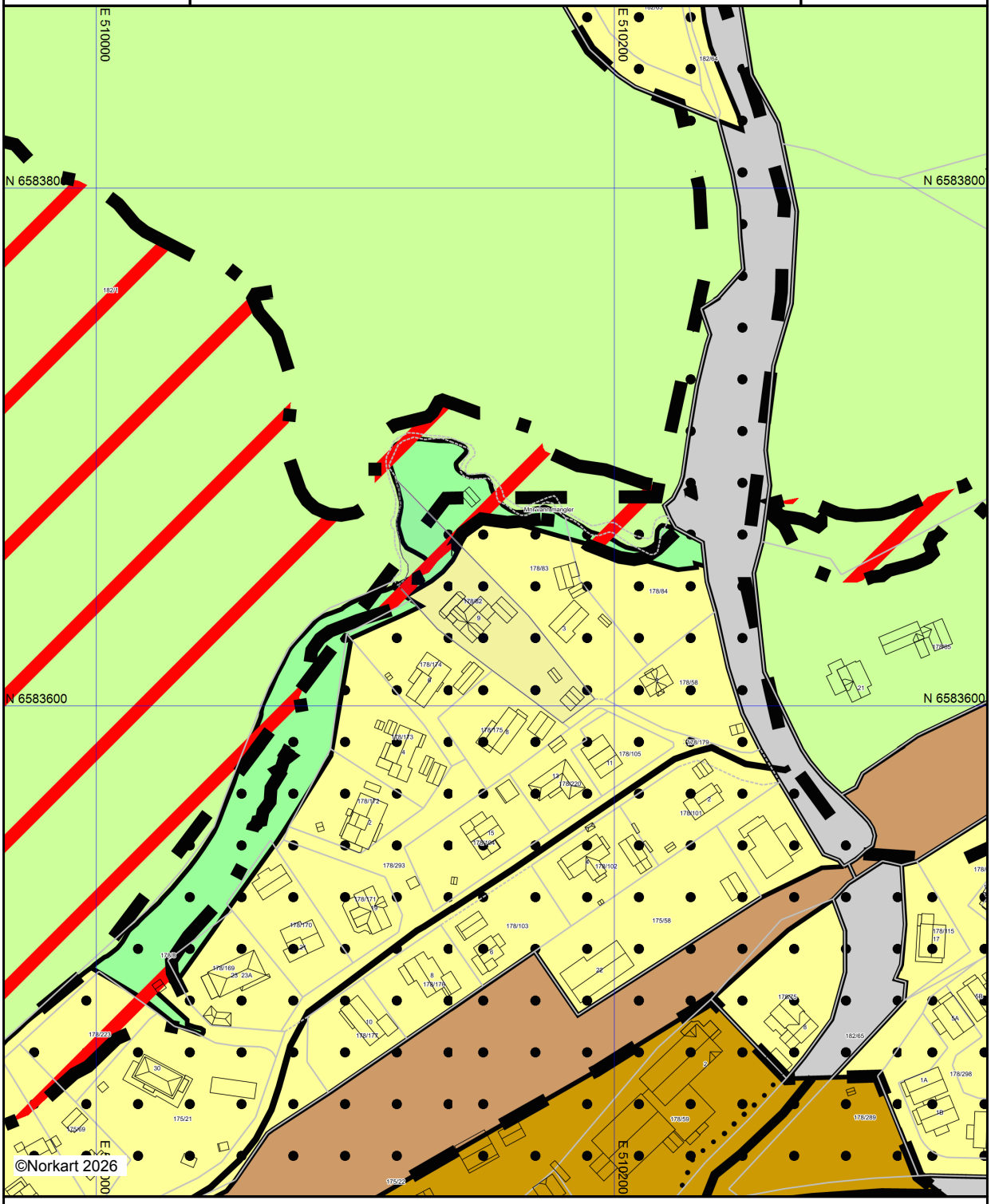
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 178/82
Adresse: Gåsefetvegen 9
Utskriftsdato: 14.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

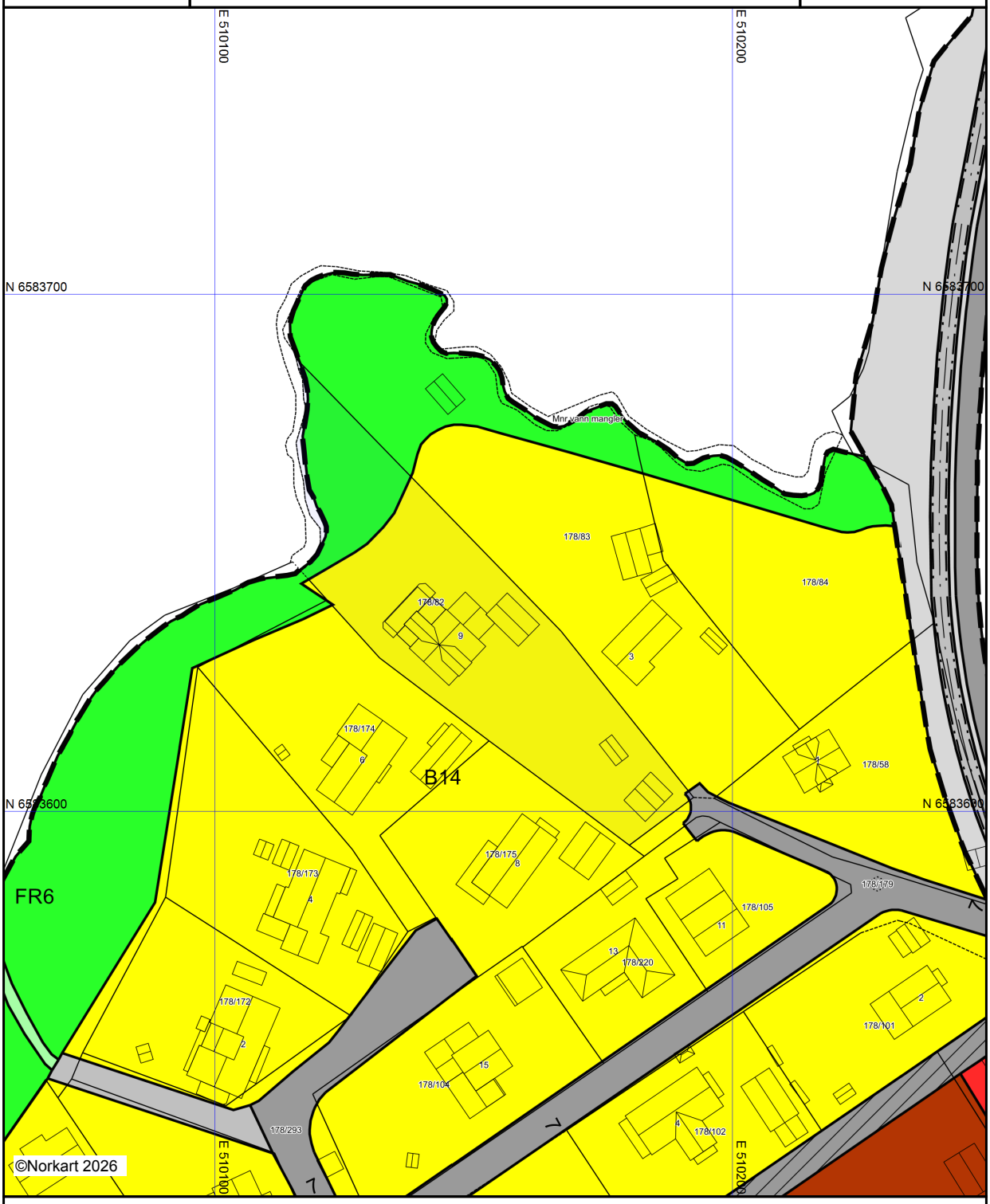
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 178/82
Adresse: Gåsefetvegen 9
Utskriftsdato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

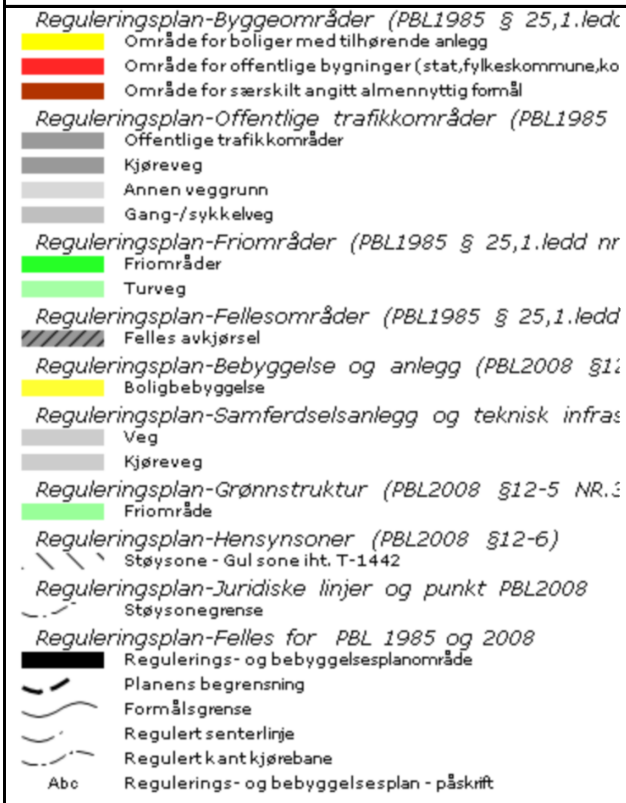
UTM-32



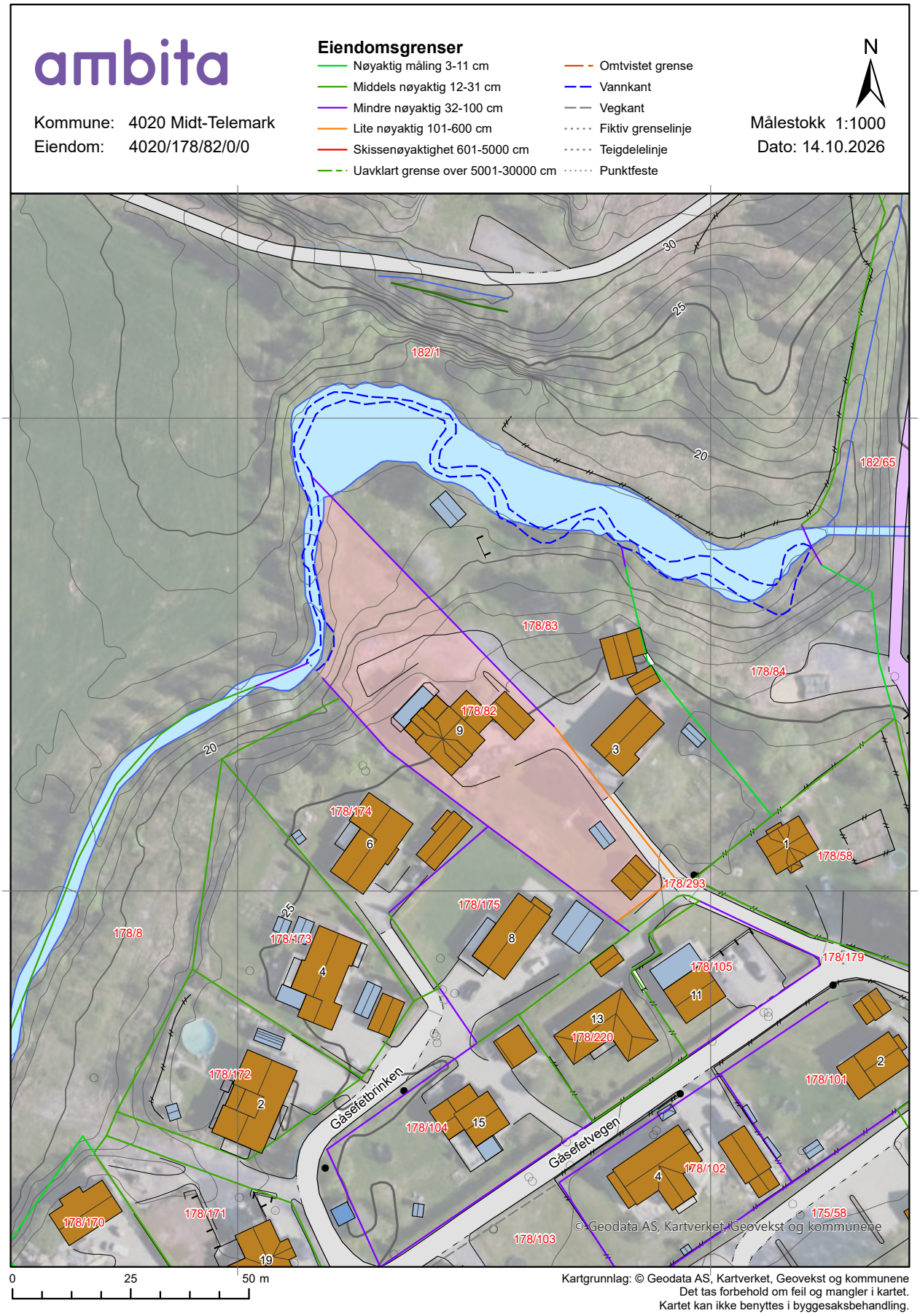
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

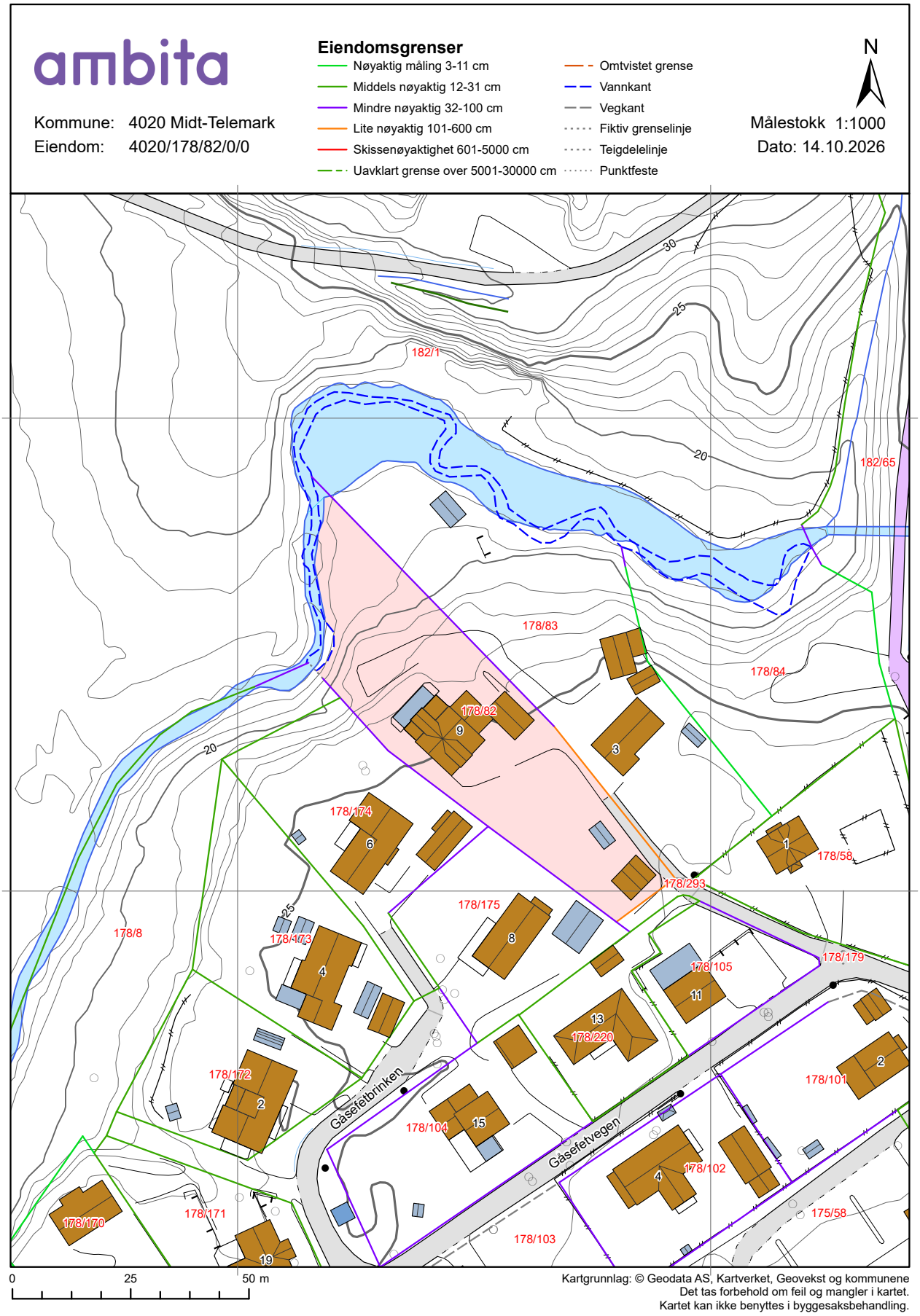
Tegnforklaring



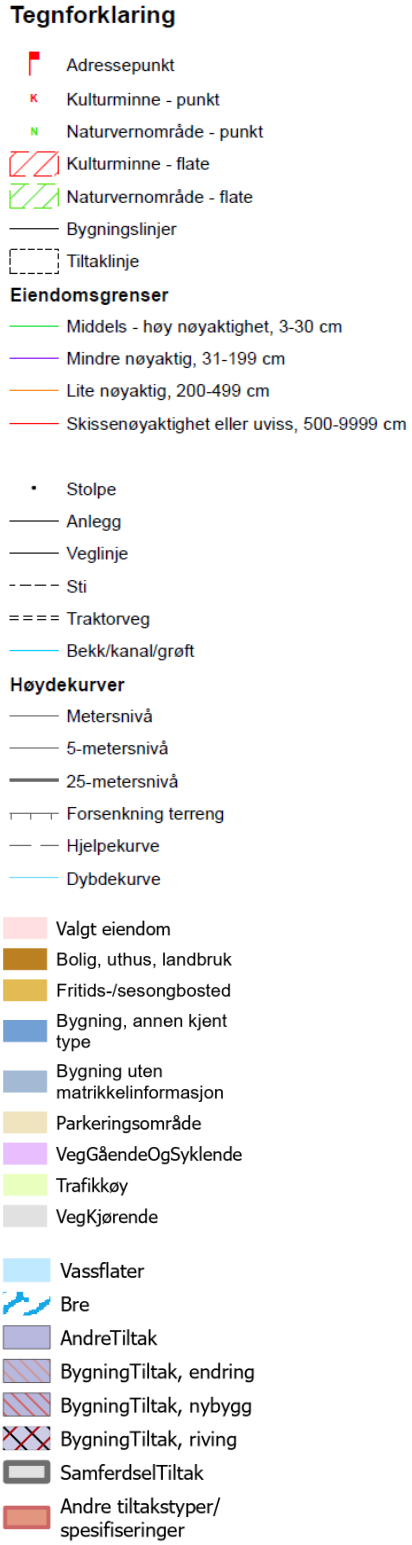
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2844260265 / Halvor Østerli, tlf. 92697688
Gåsefetvegen 9, 3810 Gvarv
Gnr. 178, bnr. 82 i Midt-telemark kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

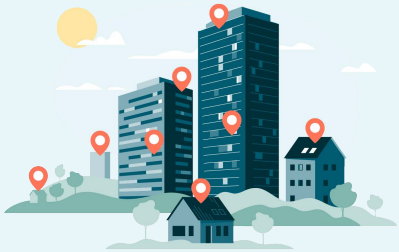
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2844260265
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Halvor Østerli
Eiendomsmegler

926 97 688
halvor.osterli@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Midt-Telemark

eiendomsmegler1.no