PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BJØRBEKKVEGEN 149

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Tegninger

Ferdigattest

Regulering

Jordskifte

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bjørbekkvegen 149, 3729 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 248, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3204 **Eiendomsverdi ref nr:** RY1264

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår generelt i normal og godt vedlikeholdt stand ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Utvendig er fasader beiset på nytt i 2025 etter nedsliping av eldre beislag. Taktekkingen består av takshingel fra 2014 og fremstår visuelt med normal tilstand. Takrenner, nedløp, beslag, vinduer og dører fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje.

Bygningen er oppført på fjelltomt, hvor det er opplyst at det er sprengt ned ca. 3 meter ved etablering av byggegrop/fundamentering. Grunnmur består av Leca/ringmur på stripefundamenter av betong. Det ble ikke registrert synlige tegn til setninger eller vesentlige skader på tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter.

Innvendig fremstår fritidsboligen med gjennomgående treoverflater, furugulv, panelte vegger og himlinger. Overflatene har normal bruksslitasje og helhetlig preg tilpasset fritidsbruk. Målt høydeavvik på gulv fra gang og inn i stue var ca. 0 mm. Takkonstruksjon og skråhimlinger er i hovedsak innkledd, og skjulte konstruksjoner er derfor ikke fullstendig kontrollert.

Fritidsboligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren har god ventilasjon og grus-/pukkede masser på grunn. Det ble ikke registrert synlige tegn til større fukt- eller råteskader på tilgjengelige deler ved befaringen.

Boligen har enkel teknisk standard uten innlagt offentlig vann og avløp. Vannforsyning skjer via sisterne/tankløsning, med gassfyrt varmtvannsbereder. Det er snurretoalett og enkel avløpsløsning, hvor eier opplyser at løsningen er godkjent av kommunen. Gassinstallasjoner, solcelleanlegg og batteribank er kun visuelt kontrollert, og bør følges opp med jevnlig kontroll av kvalifisert fagperson.

Våtrommet fremstår med vinylbelegg, sluk og fall mot sluk. Det er målt ca. 33 mm fall fra terskel til sluk og terskelhøyde på ca. 40 mm. Rommet har enkel standard tilpasset fritidsbolig/sommerbruk.

På eiendommen står også en frittstående byggesettbod av eldre årgang. Boden har fått byttet tak, men det er registrert skjevheter/ujevnheter i gulvkonstruksjonen. Forholdet bør holdes under observasjon og vurderes nærmere ved eventuell tung lagring.

Samlet vurderes fritidsboligen å ha normal tilstand ut fra alder, byggemåte og bruk som fritidsbolig. Det må påregnes normalt løpende vedlikehold av utvendige treoverflater, takrenner/nedløp, terrasse, tekniske installasjoner, gassanlegg og krypkjeller.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Fritidsboligen fremstår utvendig med normal og vedlikeholdt tilstand ut fra alder, byggemåte og bruk. Taket har saltaksform og er tekket med grå takshingel/asfaltbasert takbelegg fra 2014. Taktekkingen er kontrollert visuelt fra bakkenivå og fremstod uten synlige skader, manglende tekking eller tegn til aktive lekkasjer. Det er registrert noe normal tilsmussing/begroing på takflater og i randsoner.

Takrenner, nedløp og synlige beslag er utført i mørk utførelse. Takvann ledes til terreng/gruslagte masser rundt bygningen. Takrenner og nedløp fremstod visuelt med normal tilstand, uten synlige deformasjoner eller manglende deler. Funksjon ved nedbør er ikke kontrollert.

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende utvendig trekledning. Fasader er beiset, og det er opplyst at eldre beislag ble slipt ned og at fritidsboligen ble beiset på nytt sommeren 2025. Kledningen fremstod med normal bruksslitasje og uten synlige vesentlige råteskader eller større skader på tilgjengelige deler.

Takkonstruksjonen er utført som saltak fra byggeår. Innvendig er takkonstruksjonen i hovedsak innkledd med panelte skråhimlinger, knevegger og synlige dragere i oppholdsrom. Det ble ikke registrert synlige fuktmerker, lekkasjetegn eller skader på tilgjengelige innvendige overflater. Skjulte deler av takkonstruksjon, undertak, isolasjon og lufting er ikke kontrollert.

Fritidsboligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, samt fabrikkmalt hovedytterdør og balkongdør i tre. Vinduer og dører fremstod med normal bruksslitasje og uten synlige punkterte glass, vesentlige skader eller tydelige lekkasjetegn ved befaringstidspunktet.

Terrasse/platting og utvendig trapp er utført i trekonstruksjon og ligger lavt over terreng. Konstruksjonene fremstod med normal brukstilstand og værslitasje. Utvendig trapp har ikke håndløper/rekkverk, men høyden over terreng fremstår begrenset. Forholdet gir likevel noe redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.

På eiendommen er det oppført en frittstående byggesettbod/uthus av eldre årgang. Boden har enkel trekonstruksjon med utvendig trekledning og saltak. Det er opplyst at taket på boden er byttet. Det er registrert skjevheter/ujevnheter i gulvkonstruksjonen. Boden er vurdert som en sekundær bygning og er ikke kontrollert med samme detaljeringsnivå som fritidsboligen.

Samlet vurderes de utvendige bygningsdelene å ha normal tilstand ut fra alder, konstruksjonstype og bruk som fritidsbolig. Det anbefales jevnlig vedlikehold av taktekking, takrenner, nedløp, beslag, kledning, vinduer, dører, terrasse, trapp og bod.

INNVENDIG Gå til side

Fritidsboligen har innvendige overflater hovedsakelig bestående av tregulv, trepanel på vegger og trepanel i himlinger/skråhimlinger. Overflatene har et helhetlig preg med gjennomgående bruk av treverk, normalt for fritidsbolig. Stue/oppholdsrom har åpen himling med synlige dragere og store vindusflater mot terrasse. Loft/øverste plan har skråhimlinger, knevegger og gulvflater av tre, og rommene fremstår som enkle og funksjonelle oppholds-/soverom.

Ved visuell kontroll fremstod innvendige overflater i hovedsak med normal brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, fuktmerker eller forhold som indikerer aktive lekkasjer på

Beskrivelse av eiendommen

tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet. Det er registrert normal bruksslitasje, mindre merker og variasjoner i treoverflater.

Gulvkonstruksjonen er utført med furugulv over trebjelkelag, med opplegg på ringmur. Det ble foretatt kontrollmåling av høydeavvik fra gang og inn i stue, hvor målingen viste ca. 0 mm. Gulvet fremstod som plant i det målte området, uten registrerte vesentlige skjevheter eller svikt.

Fritidsboligen har elementpipe og vedovn plassert i stue/oppholdsrom. Pipe og ildsted fremstod visuelt med normal tilstand, uten synlige sprekker, skader eller sot-/misfargingsmerker av betydning på tilgjengelige deler. Innvendig pipeløp, røykrør, trekkforhold og forskriftsmessige avstander er ikke fullstendig kontrollert.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren har lav høyde, grus-/pukkede masser på grunn og synlige tekniske føringer. Det er etablert ventilasjon, og luftingen fremstår som god ut fra tilgjengelige observasjoner. Det ble ikke registrert synlige tegn til større fukt-/råteskader eller vesentlig svikt i tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Innvendig trapp mellom hovedplan og loft/øverste plan er utført som tretrapp med åpne trinn, vanger, håndløper og rekkverk. Trappen fremstår som relativt bratt, noe som er vanlig ved adkomst til loft/øverste plan i fritidsboliger, men gir noe redusert brukervennlighet og personsikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte trappeløsninger.

Innvendige dører er utført som heltre/fyllingsdører med malte overflater, karmer, gerikter og beslag. Dørene fremstod med normal bruksslitasje og uten vesentlige funksjonsmessige avvik ved befaringstidspunktet.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte konstruksjoner bak vegger, gulv, himlinger, underliggende bjelkelag, isolasjon og opplegg er ikke fullstendig kontrollert. Det må påregnes normalt vedlikehold av gulv, panel, listverk, innvendige dører, trapp, pipe/ildsted og krypkjeller.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har heltre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Vegger og himling har trepanel, og gulv er utført med furugulv. Kjøkkenet fremstår som en enkel og funksjonell kjøkkenløsning tilpasset bruk som fritidsbolig.

Det er montert kjøleskap på gass og komfyr på gass. Gassinstallasjonene er kun visuelt kontrollert. Funksjon, gasstetthet, forbrenning, ventilasjon og sikkerhetsfunksjoner er ikke kontrollert ved befaring. Slike installasjoner bør kontrolleres jevnlig av kvalifisert fagperson.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer eller skader av betydning ved kjøkkeninnredning, oppvaskkum eller tilgjengelige overflater. Det ble registrert normal bruksslitasje på innredning, gulv og overflater, noe som er normalt for fritidsbolig.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer, gassføringer, tilkoblinger og tekniske funksjoner er ikke fullstendig kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter over gasskomfyr. Ventilatoren er en omluftsløsning uten synlig avtrekk ført til det fri.

Ved visuell kontroll fremstod ventilatoren som en enkel løsning tilpasset fritidsbolig. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert utover visuell kontroll. Kullfilterløsninger fjerner lukt og noe fett, men fjerner ikke fukt på samme måte som avtrekk ført ut av bygningen.

Det anbefales jevnlig rengjøring av fettfilter og utskifting/vedlikehold av kullfilter etter behov. Ved bruk av gasskomfyr er det viktig med god generell ventilasjon/lufting i rommet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Våtrommet er opplyst etablert etter Teknisk forskrift 2010. Fritidsboligen benyttes hovedsakelig som sommer-/fritidsbolig og har ikke innlagt offentlig vann og avløp. Vannforsyning skjer fra sisterne/tankløsning, og varmtvann leveres fra gassfyrt varmtvannsbereder.

Rommet er innredet med snurretoalett og servant. Det er opplyst/registrert at avløp fra servant føres ut i det fri. Gulvet har vinylbelegg med sluk. Det er målt fall på gulv mot sluk, med ca. 33 mm fall fra terskel til sluk. Terskelhøyde er målt til ca. 40 mm.

Vinylbelegget er ført med sokkel/oppbrett langs vegger, med oppkant oppunder våtromspanel på ca. 50 mm. Løsningen gir oppkant mot veggflater, men utførelsen og eventuelle skjulte tettesjikt bak våtromspanel er ikke kontrollert.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og registrerte målinger. Skjulte konstruksjoner, membran/tettesjikt, rørføringer og underliggende oppbygning er ikke kontrollert. Våtrommet/teknisk rom har enkel teknisk installasjon tilpasset fritidsbolig uten innlagt offentlig vann og avløp. Vannforsyning skjer fra sisterne/tankløsning, og varmtvann leveres fra gassfyrt varmtvannsbereder montert på vegg. Det er synlige vannrør og gass -/tilførselsrør i rommet.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige rør, koblinger eller komponenter ved befaringstidspunktet. Installasjonene fremstår som en enkel løsning tilpasset sommer-/fritidsbruk.

Det er etablert servant med avløp som føres ut i det fri. Eier opplyser at løsningen er godkjent av kommunen. Dokumentasjon på kommunal godkjenning bør fremlegges/oppbevares som del av eiendommens dokumentasjon.

Gassfyrt varmtvannsbereder er kun kontrollert visuelt. Funksjon, forbrenning, trekk/avgassføring, gasstetthet og sikkerhetsfunksjoner er ikke kontrollert. Slike installasjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig av kvalifisert fagperson.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av det tekniske anlegget. Skjulte rørføringer, tetthet, funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Fritidsboligen har enkel teknisk standard tilpasset fritidsbruk/sommerbruk, og er ikke tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Vannforsyning skjer via sisterne/tankløsning med enkel pumpe-/trykkløsning til tappesteder. Vannledninger er i hovedsak synlige i teknisk rom/våtrom og i krypkjeller. Synlige vannrør og koblinger fremstod uten tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Avløpsinstallasjonene består av synlige avløpsrør i plast, ført i krypkjeller/under gulvkonstruksjon. Det er etablert avløp fra servant og sluk. Avløp fra servant er opplyst/registrert ført ut i det fri. Eier opplyser at løsningen er godkjent av kommunen. Snurretoalett/komposttoalett er etablert som toalettløsning uten ordinært vannklosett tilkoblet avløpsanlegg.

Varmtvann leveres fra gassfyrt varmtvannsbereder montert på vegg i teknisk rom/våtrom. Berederen er tilkoblet enkel vannforsyning fra sisterne/tankløsning. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige rør, koblinger eller komponenter.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler, åpning av vinduer og tilluftsspalter i de fleste vinduer. Ventilasjonsløsningen fremstår som enkel og vanlig for fritidsbolig, men luftutskiftingen vil variere med temperaturforskjeller, vindforhold og bruk av ventiler/vinduer.

Det er etablert solcelleanlegg med utvendige solcellepaneler, regulator/ladestyring og batteribank. Anlegget benyttes til enkel strømforsyning/12V-anlegg. Det er også etablert propananlegg med gassflaske plassert i utvendig skap. Propan benyttes blant annet til gasskomfyr, gasskjøleskap og gassfyrt varmtvannsbereder.

Tekniske installasjoner, herunder vannpumpe, varmtvannsbereder, snurretoalett, solcelleanlegg, batteribank og propananlegg, er kun vurdert visuelt. Funksjon, kapasitet, elektriske målinger, gasstetthet, forbrenning, ventilasjon, sikkerhetsfunksjoner og driftssikkerhet er ikke kontrollert.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vanninstallasjoner, frosttømming/frostsikring, avløpsrør, ventilasjon, snurretoalett, solcelleanlegg, batterier og propanutstyr. Propananlegg og gassforbrukende apparater bør kontrolleres av kvalifisert fagperson med jevne mellomrom.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Fritidsboligen er oppført på fjelltomt. Det er opplyst at det er sprengt ned ca. 3 meter i terrenget i forbindelse med etablering av byggegrop/fundamentering. Eiendommen ligger naturskjønt til ved vann, med plen-/gressarealer, skog, naturlig vegetasjon, synlig fjell i dagen og opparbeidede grus-/pukklagte soner rundt bygningen.

Bygningen er fundamentert med ringmur av Leca/blokkmur på stripefundamenter av betong. Grunnmur/ringmur fremstår utvendig som pusset, og det er etablert ventiler for lufting av krypkjeller. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til vesentlige setninger, riss, sprekker eller skader på tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter.

Terrenget rundt fritidsboligen fremstår i hovedsak med fall bort fra bygningen. Grus-/pukksoner langs grunnmur og terrasse bidrar til avrenning av overflatevann og reduserer fuktbelastning mot konstruksjonene. Takvann føres via takrenner og nedløp til terreng. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som tydet på vesentlig vannbelastning mot grunnmur/ringmur, erosjon eller terrengbevegelser av betydning.

Drenering og fuktsikring under terreng er ikke synlig og er derfor ikke kontrollert. Fundamenter under terreng, oppbygning mot fjell, armering, drensledninger og utførte sprengnings-/fyllingsarbeider er ikke nærmere undersøkt.

Fritidsboligen er ikke tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Det er ikke registrert ordinære utvendige vann- og avløpsledninger tilknyttet kommunalt eller privat ledningsnett. Vannforsyning skjer via sisterne/tankløsning, og avløps-/toalettløsningen er tilpasset fritidsbruk. Eier opplyser at løsningen er godkjent av kommunen.

Utearealene fremstår ryddige og normalt vedlikeholdt ut fra bruk som fritidseiendom. Det anbefales fortsatt vedlikehold av terrengfall, gruslagte soner, vegetasjon, takrenner og nedløp slik at overflatevann fortsatt ledes bort fra bygningen.

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

Gå til side

Fritidsboligen fremstår generelt med enkel og funksjonell standard tilpasset fritidsbruk. Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler, vinduer og tilluftsspalter i de fleste vinduer. Det er etablert vedovn til oppvarming, gassinstallasjoner for komfyr, kjøleskap og varmtvannsbereder, samt solcelleanlegg med batteribank for strømforsyning.

Det er viktig at røykvarsler, slokkeutstyr og eventuelt brannteppe kontrolleres jevnlig, og at utstyret er lett tilgjengelig. Pipe, ildsted og røykrør bør kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til feiervesenets anbefalinger.

Gassinstallasjoner er kun vurdert visuelt. Gasstetthet, forbrenning, ventilasjon og sikkerhetsfunksjoner er ikke kontrollert. Det anbefales jevnlig kontroll av propananlegg, regulator, slanger, skap, gjennomføringer og gassapparater av kvalifisert fagperson. Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og godt ventilert.

Innvendig trapp til loft/øverste plan er relativt bratt og har åpne trinn. Dette gir noe redusert brukervennlighet og personsikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Utvendige trapper og terrasse ligger lavt over terreng, men bør holdes vedlike for å redusere risiko for fall og glatte overflater.

Fritidsboligen har ikke innlagt offentlig vann og avløp. Vannforsyning skjer via sisterne/tankløsning, og toalettløsning er etablert som snurretoalett. Eier opplyser at løsningen er godkjent av kommunen. Det anbefales at dokumentasjon på godkjenning oppbevares sammen med øvrig dokumentasjon for eiendommen.

Det anbefales generelt jevnlig kontroll og vedlikehold av brannvernutstyr, ventilasjon, gassinstallasjoner, elektrisk/solcelleanlegg, trapper, rekkverk og øvrige sikkerhetsmessige forhold ved videre bruk av fritidsboligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

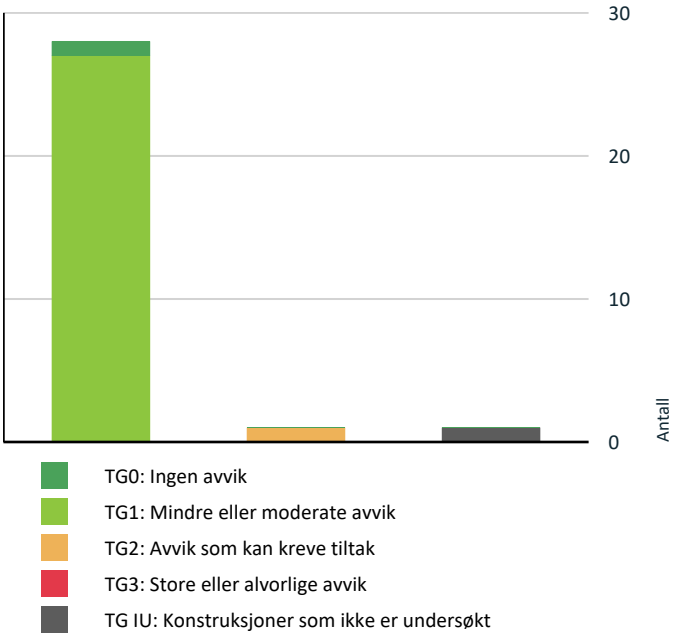
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2014

Standard
Gjennomgående normalt god standard. Gjennomgående normalt god standard.

Vedlikehold
Gjennomgående godt vedlikehold.





UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket på fritidsboligen er tekket med grå takshingel/asfaltbasert takbelegg. Taktekkingen er opplyst å være fra 2014. Taket har saltaksform med takrenner og nedløp langs takfot.

Ved visuell kontroll fra bakkenivå fremstod taktekkingen i hovedsak med normal tilstand ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige skader, manglende tekking eller forhold som tydet på aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet. Det er registrert enkelte mindre områder med tilsmussing/begroing på takflaten, noe som er normalt for denne typen tekking og beliggenhet.

Beslag, pipegjennomføring, undertak og detaljer ved gjennomføringer er ikke kontrollert fra takflaten. Vurderingen er begrenset til synlige deler av taktekkingen fra bakkenivå.

Det anbefales jevnlig kontroll av taktekking, takrenner, nedløp og beslag, samt fjerning av løv, barnåler og eventuell begroing for å sikre god avrenning og forlenge levetiden på taktekkingen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Fritidsboligen har takrenner, nedløp og synlige beslag i mørk utførelse. Takvann føres via nedløp til terreng/gruslagte masser rundt bygningen. Det er etablert gruslagte soner langs deler av grunnmur, og det fremstår som tilrettelagt for avrenning rundt bygningen.

Ved visuell kontroll fra bakkenivå fremstod takrenner og nedløp i hovedsak med normal tilstand. Det ble ikke registrert synlige skader, vesentlige deformasjoner eller manglende deler på tilgjengelige takrenner og nedløp ved befaringstidspunktet.

Det er stedvis registrert normal tilsmussing/begroing i randsoner ved tak og takrenner, noe som er vanlig for fritidsbolig med omkringliggende vegetasjon. Funksjon på takrenner og nedløp er ikke kontrollert ved nedbør.

Beslag ved takfot, vindskier, pipe og øvrige overganger er kun vurdert visuelt fra bakkenivå. Skjulte innfestinger, overgangsdetaljer og eventuelle lekkasjepunkter er ikke kontrollert.

Det anbefales jevnlig rensing av takrenner og nedløp, samt kontroll av at takvann ledes bort fra grunnmur og ikke blir stående inntil konstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført med yttervegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Kledningen er overflatebehandlet/beiset.

Det er opplyst at eldre beislag ble slipt ned i 2025, og at fritidsboligen ble beiset på nytt sommeren 2025. Fasaden fremstår ut fra visuell kontroll med normalt vedlikeholdt overflate og helhetlig uttrykk.

Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige råteskader, større sprekker eller skader på tilgjengelige deler av kledningen. Det ble registrert normal bruksslitasje og enkelte mindre merker/variasjoner i overflaten, noe som er normalt for utvendig trekledning på fritidsbolig.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige fasader fra bakkenivå. Bakenforliggende konstruksjoner, vindsperre, lufting og skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av beis/overflatebehandling, særlig på værutsatte fasader, endeved, omramminger og nedre deler av kledning.

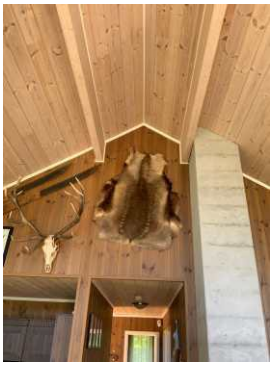






Tilstandsrapport







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Fritidsboligen har saltak med takkonstruksjon fra byggeår. Innvendig er himlinger i hovedsak utført med synlig trepanel og skråhimlinger. Det er synlige dragere/bærekonstruksjoner i oppholdsrom, og deler av takkonstruksjonen fremstår som innkledd fra innvendig side.

Loft/øverste plan har skråhimlinger og knevegger med innvendige overflater av trepanel. Konstruksjonen fremstår som en lukket takkonstruksjon hvor sperrer, isolasjon, undertak og lufting i hovedsak ikke er tilgjengelig for full kontroll.

Ved visuell kontroll av tilgjengelige innvendige overflater ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktmerker eller skader som indikerer svikt i takkonstruksjonen på befaringstidspunktet. Pipegjennomføring og tilstøtende overflater ble kun vurdert visuelt fra tilgjengelige rom.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av takkonstruksjon og loftsrom. Skjulte konstruksjoner, undertak, luftespalter og isolasjon er ikke kontrollert.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, pipegjennomføring, loftsrom/skråhimlinger og overgangssoner, spesielt etter perioder med mye nedbør, snø eller ising.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fritidsboligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene består av ordinære vinduer og større vindusflater i gavl mot terrasse/oppholdsrom, med flere faste glassfelt og åpningsvinduer, vinduene er fra byggeår.

Ved visuell kontroll fremstod vinduene i hovedsak med normal tilstand. Det ble ikke registrert punkterte glass, vesentlige skader eller tydelige tegn til lekkasjer rundt vinduene ved befaringstidspunktet. Utvendige karmer, omramminger og vannbrett fremstod med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse.

Det er registrert normal slitasje på malte/overflatebehandlede treoverflater. Vinduer og omramminger vil kreve jevnlig vedlikehold med kontroll av maling/beis, fuger, beslag og vannbrett for å redusere risiko for fuktinntrengning og nedbrytning.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige vinduer. Funksjon, tetthet og skjulte overganger i konstruksjonen er ikke fullstendig kontrollert.

Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Beskrivelse

Fritidsboligen har fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt balkongdør i tre, begge fra byggeår. Hovedytterdøren har glassfelt og fremstår som en ordinær ytterdør for fritidsbolig. Balkongdøren er plassert mot terrasse og har større glassfelt.

Ved visuell kontroll fremstod dørene i hovedsak med normal tilstand ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader, råteskader eller tydelige tegn til lekkasjer rundt tilgjengelige dørpartier ved befaringstidspunktet.

Det er registrert normal bruksslitasje på fabrikkmalte/overflatebehandlede flater, terskler og omramminger. Dører i tre vil normalt kreve jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, fuger, beslag, terskler og vannavrenning for å redusere risiko for fuktinntrengning og nedbrytning.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. Funksjon, tetthet og skjulte overganger i konstruksjonen er ikke fullstendig kontrollert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har terrasse/platting i trekonstruksjon mot fasade. Terrassen er utført med terrassebord av tre og bæres av trekonstruksjoner/opplegg mot terreng, med punktvis fundamentering på betongblokker/underliggende masser. Deler av terrassen ligger under takutstikk/overbygget sone.

Ved visuell kontroll fremstod terrassen i hovedsak med normal brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller synlige tegn til svikt i tilgjengelige deler av konstruksjonen ved befaringstidspunktet. Det er registrert normal værslitasje på terrassebord og overflatebehandling, noe som er vanlig for utvendige trekonstruksjoner.

Terrassen ligger lavt over terreng og er etablert med trinn/adkomst mot gruslagt uteareal. Det er ikke registrert rom under terrasse/balkong.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. Underliggende bjelkelag, innfestinger og fundamentering er ikke fullstendig kontrollert. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassebord, bærekonstruksjoner, innfestinger og overflatebehandling.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Fritidsboligen har utvendig trapp/adkomstplatting i trekonstruksjon ved hovedinngang. Trappen er utført med terrassebord/trinn i tre og ligger lavt over terreng med adkomst fra gruslagt uteareal.

Ved visuell kontroll fremstod trappen i hovedsak med normal brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, råteskader eller synlige tegn til svikt i tilgjengelige deler av konstruksjonen ved befaringstidspunktet. Det er registrert normal vær- og bruksslitasje på overflatebehandlet treverk.

Trappen har ikke montert håndløper/rekkverk, men høyden over terreng fremstår begrenset. Forholdet vurderes likevel som noe redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. Underliggende opplegg, innfestinger og fundamentering er ikke fullstendig kontrollert. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av trinn, innfestinger og overflatebehandling.

Tilstandsrapport









TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På eiendommen er det oppført en frittstående byggesettbod/uthus av eldre årgang. Boden er utført som en enkel trekonstruksjon med utvendig trekledning og saltak. Det er opplyst at taket på boden er byttet.

Utvendig fremstår boden med enkel standard og normal vær- og bruksslitasje ut fra alder, konstruksjonstype og bruk. Innvendig fremstår boden som et enkelt lagerrom med enkle/uinnredede overflater og synlige trekonstruksjoner.

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som normalt for enklere byggesettboder/uthus av eldre årgang, men kan ha betydning ved bruk til tyngre lagring.

Boden er vurdert som en sekundær bygning og er ikke kontrollert med samme detaljeringsnivå som fritidsboligen. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte konstruksjoner, fundamentering, bæreevne og eventuelle fuktforhold er ikke nærmere kontrollert.

Det anbefales normalt vedlikehold av tak, kledning, dør, vindu og overflatebehandling, samt kontroll av gulvkonstruksjon og underliggende opplegg ved videre bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i gulvkonstruksjonen i den frittstående boden. Boden er av eldre årgang og har enkel konstruksjonsmessig standard. Forholdet vurderes som normalt for eldre uthus/boder, men innebærer redusert planhet og mulig svekkelse i gulv/opplegg over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales kontroll av gulvkonstruksjon, underliggende bæring og fundamentering ved videre bruk. Eventuell oppretting eller forsterkning av gulv bør vurderes dersom boden skal benyttes til tyngre lagring eller dersom skjevhetene utvikler seg. Videre anbefales normalt vedlikehold av tak, kledning, dør, vindu og overflatebehandling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består i hovedsak av tregulv, trepanel på vegger og trepanel i himlinger/skråhimlinger. Overflatene har et helhetlig preg med gjennomgående bruk av treverk, normalt for fritidsbolig. Stue/oppholdsrom har åpen himling med synlige dragere og store vindusflater mot terrasse. Øvrige rom har i hovedsak panelte vegger og himlinger samt tregulv.

Loft/øverste plan har skråhimlinger, knevegger og gulvflater av tre. Rommene fremstår som enkle og funksjonelle oppholds-/soverom for fritidsbolig.

Ved visuell kontroll fremstod innvendige overflater i hovedsak med normal brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, fuktmerker eller forhold som indikerer aktive lekkasjer på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet. Det er registrert normal bruksslitasje, mindre merker og variasjoner i treoverflater, noe som er normalt ut fra alder, materialbruk og bruk som fritidsbolig.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner bak vegger, gulv og himlinger er ikke kontrollert.

Det må påregnes normalt vedlikehold av innvendige overflater, herunder rengjøring, eventuell sliping/overflatebehandling av tregulv og vedlikehold av panel, listverk og innvendige dører.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Fritidsboligen har etasjeskille/gulvkonstruksjon utført med furugulv over trebjelkelag. Trebjelkelaget har opplegg på ringmur.

Det ble foretatt kontrollmåling av høydeavvik på gulv fra gang og inn i stue. Målingen viste ca. 0 mm høydeavvik. Gulvet fremstod som plant i det målte området.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige skjevheter, svikt eller andre avvik på tilgjengelige gulvflater ved befaringstidspunktet. Gulvkonstruksjonen fremstår med normal tilstand ut fra alder og utførelse.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Underliggende bjelkelag, opplegg mot ringmur, isolasjon og skjulte konstruksjonsforhold er ikke fullstendig kontrollert.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Fritidsboligen har elementpipe og vedovn plassert i stue/oppholdsrom. Vedovnen er montert foran pipe med brannmur/pipekonstruksjon i ubrennbart materiale, og det er etablert glassplate/gnistplate på gulv foran ildstedet.

Ved visuell kontroll fremstod pipe og ildsted i hovedsak med normal tilstand. Det ble ikke registrert synlige sprekker, skader eller sot -/misfargingsmerker av betydning på tilgjengelige deler av pipe og tilstøtende overflater ved befaringstidspunktet.

Kontroll av innvendig pipeløp, røykrør, trekkforhold og forskriftsmessige avstander er ikke fullstendig kontrollert. Forhold knyttet til brukstillatelse, feiing og tilsyn må dokumenteres gjennom feiervesen/kommunalt tilsyn.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av ildsted, røykrør og pipe, samt at eventuelle merknader fra feier/brannvesen følges opp.



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren har lav høyde og er etablert med ringmur/fundamenter og grus-/pukkede masser på grunn. Det er synlige tekniske føringer/rørinstallasjoner i krypkjelleren.

Ved visuell kontroll fra tilgjengelig adkomst ble det ikke registrert synlige tegn til større fuktskader, råteskader eller vesentlig svikt i tilgjengelige deler av trebjelkelag/stubbegulv ved befaringstidspunktet. Grunnforholdene i krypkjelleren fremstår med løse drenerende masser.

Det er etablert ventilasjon av krypkjelleren, og luftingen fremstår som god ut fra tilgjengelige observasjoner. Dette bidrar til å redusere risiko for fukt og kondens i konstruksjonen.

Krypkjelleren har begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av lav høyde og begrenset tilgjengelighet. Hele konstruksjonen, bjelkelag, opplegg, isolasjon og skjulte soner er derfor ikke fullstendig kontrollert.

Krypkjellere er generelt risikoutsatte konstruksjoner med hensyn til fukt, kondens og biologisk vekst. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjeller, ventilasjon, grunnforhold og synlige trekonstruksjoner, særlig etter perioder med mye nedbør eller høy luftfuktighet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fritidsboligen har innvendig tretrapp mellom hovedplan og loft/øverste plan. Trappen er utført som åpen tretrapp med trinn, vanger, håndløper og rekkverk i tre.

Ved visuell kontroll fremstod trappen i hovedsak med normal brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller synlige tegn til svikt i tilgjengelige deler av konstruksjonen ved befaringstidspunktet.

Trappen fremstår som relativt bratt og med åpne trinn, noe som er vanlig i fritidsboliger og ved adkomst til loft/øverste plan. Løsningen gir noe redusert brukervennlighet og personsikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte trappeløsninger.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. Innfestinger og skjulte konstruksjonsdeler er ikke fullstendig kontrollert. Det anbefales jevnlig kontroll av trinn, rekkverk, håndløper og innfestinger.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fritidsboligen har innvendige dører utført som heltre/fyllingsdører. Dørene er malte og har tilhørende karmer, gerikter og beslag.

Ved visuell kontroll fremstod de innvendige dørene i hovedsak med normal brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller funksjonsmessige avvik på tilgjengelige dører ved befaringstidspunktet.

Det er registrert normal bruksslitasje på malte overflater, karmer og listverk, noe som er normalt ut fra alder og bruk som fritidsbolig.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige dører. Det må påregnes normalt vedlikehold av overflater, hengsler, vridere og låskasser over tid.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har heltre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Vegger og himling har trepanel, og gulv er utført med furugulv. Kjøkkenet fremstår som en enkel og funksjonell kjøkkenløsning tilpasset bruk som fritidsbolig.

Det er montert kjøleskap på gass og komfyr på gass. Gassinstallasjonene er kun visuelt kontrollert. Funksjon, gasstetthet, forbrenning, ventilasjon og sikkerhetsfunksjoner er ikke kontrollert ved befaring. Slike installasjoner bør kontrolleres jevnlig av kvalifisert fagperson.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer eller skader av betydning ved kjøkkeninnredning, oppvaskkum eller tilgjengelige overflater. Det ble registrert normal bruksslitasje på innredning, gulv og overflater, noe som er normalt for fritidsbolig.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer, gassføringer, tilkoblinger og tekniske funksjoner er ikke fullstendig kontrollert.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter over gasskomfyr. Ventilatoren er en omluftsløsning uten synlig avtrekk ført til det fri.

Ved visuell kontroll fremstod ventilatoren som en enkel løsning tilpasset fritidsbolig. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert utover visuell kontroll. Kullfilterløsninger fjerner lukt og noe fett, men fjerner ikke fukt på samme måte som avtrekk ført ut av bygningen.

Det anbefales jevnlig rengjøring av fettfilter og utskifting/vedlikehold av kullfilter etter behov. Ved bruk av gasskomfyr er det viktig med god generell ventilasjon/lufting i rommet.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst etablert etter Teknisk forskrift 2010. Fritidsboligen benyttes hovedsakelig som sommer-/fritidsbolig og har ikke innlagt offentlig vann og avløp. Vannforsyning skjer fra sisterne/tankløsning, og varmtvann leveres fra gassfyrt varmtvannsbereder.

Rommet er innredet med snurretoalett og servant. Det er opplyst/registrert at avløp fra servant føres ut i det fri. Gulvet har vinylbelegg med sluk. Det er målt fall på gulv mot sluk, med ca. 33 mm fall fra terskel til sluk. Terskelhøyde er målt til ca. 40 mm.

Vinylbelegget er ført med sokkel/oppbrett langs vegger, med oppkant oppunder våtromspanel på ca. 50 mm. Løsningen gir oppkant mot veggflater, men utførelsen og eventuelle skjulte tettesjikt bak våtromspanel er ikke kontrollert.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og registrerte målinger. Skjulte konstruksjoner, membran/tettesjikt, rørføringer og underliggende oppbygning er ikke kontrollert.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet/teknisk rom har enkel teknisk installasjon tilpasset fritidsbolig uten innlagt offentlig vann og avløp. Vannforsyning skjer fra sisterne/tankløsning, og varmtvann leveres fra gassfyrt varmtvannsbereder montert på vegg. Det er synlige vannrør og gass -/tilførselsrør i rommet.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige rør, koblinger eller komponenter ved befaringstidspunktet. Installasjonene fremstår som en enkel løsning tilpasset sommer -/fritidsbruk.

Det er etablert servant med avløp som føres ut i det fri. Eier opplyser at løsningen er godkjent av kommunen. Dokumentasjon på kommunal godkjenning bør fremlegges/oppbevares som del av eiendommens dokumentasjon.

Gassfyrt varmtvannsbereder er kun kontrollert visuelt. Funksjon, forbrenning, trekk/avgassføring, gasstetthet og sikkerhetsfunksjoner er ikke kontrollert. Slike installasjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig av kvalifisert fagperson.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av det tekniske anlegget. Skjulte rørføringer, tetthet, funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Fritidsboligen har ikke innlagt offentlig vann. Vannforsyning skjer via sisterne/tankløsning med enkel pumpe-/trykkløsning til tappested. Vannledninger er i hovedsak synlige og tilgjengelige i teknisk rom/våtrom og i krypkjeller.

Det er montert gassfyrt varmtvannsbereder for oppvarming av tappevann. Synlige vannrør og koblinger fremstod ved visuell kontroll uten tegn til aktive lekkasjer på befaringstidspunktet.

Anlegget fremstår som en enkel vanninstallasjon tilpasset fritidsbolig/sommerbruk. Frostsikring, tømming av anlegget og vedlikehold er viktig for å unngå frostskader ved perioder uten oppvarming.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen. Skjulte rørføringer, pumpefunksjon, kapasitet, vannkvalitet og tetthet under drift er ikke fullstendig kontrollert.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Fritidsboligen har ikke innlagt offentlig avløp. Avløpsinstallasjonene består av synlige avløpsrør i plast, ført i krypkjeller/under gulvkonstruksjon. Anlegget fremstår som en enkel avløpsløsning tilpasset fritidsbolig/sommerbruk.

Det er etablert avløp fra servant og sluk. Avløp fra servant er opplyst/registrert ført ut i det fri. Eier opplyser at løsningen er godkjent av kommunen. Snurretoalett er etablert som toalettløsning uten ordinært vannklosett tilkoblet avløpsanlegg.

Ved visuell kontroll av tilgjengelige avløpsrør i krypkjeller ble det ikke registrert synlige lekkasjer, skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen. Skjulte rørføringer, fallforhold, tetthet, gjennomføringer og funksjon under bruk er ikke fullstendig kontrollert.



Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler, åpning av vinduer og tilluftsspalter i vinduer. Det er registrert tilluftsspalter på de fleste vinduer, og ventilasjonsløsningen fremstår som en enkel og vanlig løsning for fritidsbolig.

Ved visuell kontroll fremstod ventilasjonen som funksjonell ut fra bygningens bruk og utførelse. Det ble ikke registrert synlige forhold som tydet på manglende lufting i tilgjengelige rom ved befaringstidspunktet.

Naturlig ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller, vindforhold og aktiv bruk av ventiler/vinduer. Luftutskiftingen kan derfor variere gjennom året og ved ulik bruk av fritidsboligen.

Det anbefales å holde ventiler og tilluftsspalter åpne og rene for å sikre best mulig luftsirkulasjon, særlig i perioder med høy fuktbelastning eller når fritidsboligen står ubrukt over tid.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Fritidsboligen har snurretoalett/komposttoalett som toalettløsning. Løsningen er etablert uten ordinært vannklosett og uten tilkobling til offentlig avløpsanlegg. Toalettet er plassert på våtrom, med underliggende tank/beholder plassert i krypkjeller. Det er etablert lufting/ventilasjonsrør fra anlegget ført ut og opp over tak/yttervegg.

Ved visuell kontroll fremstod toalettløsningen som en enkel løsning tilpasset fritidsbolig uten innlagt vann og avløp. Synlige deler av toalett, beholder, slange/rørføring og lufting ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader av betydning på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Funksjon, luktforhold, kapasitet, tømming/vedlikeholdsbehov og teknisk virkemåte er ikke fullstendig kontrollert. Løsningen forutsetter normalt jevnlig tilsyn, tømming og vedlikehold i henhold til produsentens anvisninger.









Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Fritidsboligen har gassfyrt varmtvannsbereder montert på vegg i teknisk rom/våtrom. Anlegget er tilkoblet enkel vannforsyning fra sisterne/tankløsning og benyttes til oppvarming av tappevann.

Ved visuell kontroll fremstod varmtvannsberederen og synlige tilkoblinger i hovedsak med normal tilstand. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige rør, koblinger eller komponenter ved befaringstidspunktet.

Gassfyrt varmtvannsbereder er kun kontrollert visuelt. Funksjon, forbrenning, trekk/avgassføring, gasstetthet, sikkerhetsventiler og øvrige sikkerhetsfunksjoner er ikke kontrollert. Installasjonen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig av kvalifisert fagperson.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av installasjonen. Skjulte rørføringer, gassføringer, kapasitet og driftssikkerhet er ikke fullstendig kontrollert.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Fritidsboligen har flere tekniske installasjoner tilpasset fritidsbruk uten ordinær nettilkobling/vann- og avløpsløsning. Det er etablert solcelleanlegg med utvendige solcellepaneler, regulatorer/ladestyring og batteribank. Anlegget benyttes til enkel strømforsyning/12V-anlegg i fritidsboligen.

Det er også etablert propananlegg med gassflaske plassert i utvendig skap. Propan benyttes til blant annet gasskomfyr, gasskjøleskap og gassfyrt varmtvannsbereder. Synlige deler av installasjonene fremstod ved visuell kontroll uten åpenbare skader eller lekkasjetegn på befaringstidspunktet.

Solcelleanlegg, batterier, ladere/regulatorer og propananlegg er kun vurdert visuelt. Funksjon, kapasitet, elektriske målinger, gasstetthet, trykkprøving, forbrenning, ventilasjon og sikkerhetsfunksjoner er ikke kontrollert.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av solcelleanlegg, batterier, kabler, regulatorer og propanutstyr. Propananlegg og gassforbrukende apparater bør kontrolleres av kvalifisert fagperson med jevne mellomrom, og slanger/regulatorer bør skiftes etter anbefalt intervall.







Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på fjelltomt. Det er opplyst at det er sprengt seg ned ca. 3 meter i terrenget i forbindelse med etablering av byggegrop/fundamentering. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ved vann, med omkringliggende gressarealer, skog/vegetasjon og synlig fjell i dagen langs deler av tomten.

Terrenget rundt fritidsboligen fremstår opparbeidet med gruslagte soner langs grunnmur og terrasse, samt plenarealer mot vannet. Gruslagte masser rundt bygningen bidrar til avrenning og reduserer fuktbelastning mot konstruksjonene.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til setningsskader, terrengbevegelser eller forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet. Fjellgrunn gir normalt stabile fundamenteringsforhold og redusert risiko for setninger sammenlignet med løsmasser.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av terreng og tilgjengelige deler av bygningen. Byggegrunnens oppbygning, fundamentering under terreng og utførte sprengnings-/fyllingsarbeider er ikke nærmere undersøkt.







TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på fjelltomt, hvor det er opplyst at det er sprengt ned ca. 3 meter i forbindelse med etablering av byggegrop/fundamentering. Rundt bygningen er det opparbeidet grus -/pukklagte soner som bidrar til avrenning av overflatevann.

Terrenget fremstår i hovedsak med fall bort fra bygningen. Takvann ledes via takrenner og nedløp til terreng. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til fuktbelastning eller skader på tilgjengelige deler av grunnmur/ringmur.

Drenering og fuktsikring under terreng er ikke synlig og er derfor ikke kontrollert. Det anbefales fortsatt vedlikehold av terrengfall, gruslagte soner, takrenner og nedløp for å sikre god avrenning bort fra bygningen.



Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er fundamentert med ringmur av Leca/blokkmur på stripefundamenter av betong. Fundamenteringen er etablert på fjelltomt, hvor det er opplyst at det er sprengt ned ca. 3 meter i forbindelse med etablering av byggegrop/fundamentering.

Grunnmur/ringmur fremstår utvendig som pusset, og det er etablert ventiler for lufting av krypkjeller. Rundt bygningen er det opparbeidet grus-/pukklagte soner mot grunnmur.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til vesentlige setninger, riss, sprekker eller skader på tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter ved befaringstidspunktet. Synlige deler fremstod med normal tilstand ut fra alder og utførelse.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Fundamenter under terreng, oppbygning mot fjell, armering, drenering og eventuelle skjulte konstruksjonsforhold er ikke kontrollert.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt fritidsboligen består av opparbeidede grus-/pukklagte soner langs bygningen, terrassearealer og plen/gressarealer mot vannet. Eiendommen ligger på fjelltomt med synlig fjell i dagen og naturlige terrengformasjoner rundt deler av tomten.

Terrenget fremstår i hovedsak med fall bort fra bygningen, og grus -/pukksonene bidrar til avrenning av overflatevann. Takvann føres via takrenner og nedløp til terreng.

Ved befaring ble det ikke registrert forhold som tydet på vesentlig vannbelastning mot grunnmur/ringmur eller terrengbevegelser av betydning. Det anbefales fortsatt vedlikehold av terrengfall, gruslagte soner og vegetasjon slik at overflatevann ledes bort fra bygningen og ikke blir stående inntil konstruksjonen.







TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fritidsboligen er ikke tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Det er derfor ikke registrert ordinære utvendige vann- og avløpsledninger tilknyttet kommunalt eller privat ledningsnett.

Vannforsyning skjer via sisterne/tankløsning, og avløpsløsningen er enkel og tilpasset fritidsbolig uten innlagt vann og avløp. Eier opplyser at løsningen er godkjent av kommunen.

Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle skjulte eller eldre ledningsføringer i grunnen. Vurderingen er begrenset til opplysninger gitt på befaring og synlige installasjoner.



TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen har opparbeidede utearealer med plen/gressarealer, gruslagte gang- og adkomstsoner samt terrasseareal ved fritidsboligen. Tomten ligger naturskjønt til ved vann, med omkringliggende skog, naturlig vegetasjon og synlig fjell i dagen.

Utearealene fremstår ryddige og normalt vedlikeholdt ut fra bruk som fritidseiendom. Det er etablert enkel adkomst rundt bygningen med gruslagte soner som også bidrar til avrenning av overflatevann.

Ved befaring ble det ikke registrert forhold ved tomten som tydet på vesentlige terrengbevegelser, erosjon eller vannansamlinger av betydning for bygningen. Det anbefales normalt vedlikehold av plen, gruslagte arealer, vegetasjon og terrengfall, slik at overflatevann fortsatt ledes bort fra bygningen.



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

Beskrivelse

Fritidsboligen fremstår generelt med enkel og funksjonell standard tilpasset fritidsbruk. Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler, vinduer og tilluftsspalter i de fleste vinduer. Det er etablert vedovn til oppvarming, gassinstallasjoner for komfyr, kjøleskap og varmtvannsbereder, samt solcelleanlegg med batteribank for strømforsyning.

Det er viktig at røykvarsler, slokkeutstyr og eventuelt brannteppe kontrolleres jevnlig, og at utstyret er lett tilgjengelig. Pipe, ildsted og røykrør bør kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til feiervesenets anbefalinger.

Gassinstallasjoner er kun vurdert visuelt. Gasstetthet, forbrenning, ventilasjon og sikkerhetsfunksjoner er ikke kontrollert. Det anbefales jevnlig kontroll av propananlegg, regulator, slanger, skap, gjennomføringer og gassapparater av kvalifisert fagperson. Gassflasker skal oppbevares forsvarlig og godt ventilert.

Innvendig trapp til loft/øverste plan er relativt bratt og har åpne trinn. Dette gir noe redusert brukervennlighet og personsikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Utvendige trapper og terrasse ligger lavt over terreng, men bør holdes vedlike for å redusere risiko for fall og glatte overflater.

Fritidsboligen har ikke innlagt offentlig vann og avløp. Vannforsyning skjer via sisterne/tankløsning, og toalettløsning er etablert som snurretoalett. Eier opplyser at løsningen er godkjent av kommunen. Det anbefales at dokumentasjon på godkjenning oppbevares sammen med øvrig dokumentasjon for eiendommen.

Det anbefales generelt jevnlig kontroll og vedlikehold av brannvernutstyr, ventilasjon, gassinstallasjoner, elektrisk/solcelleanlegg, trapper, rekkverk og øvrige sikkerhetsmessige forhold ved videre bruk av fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

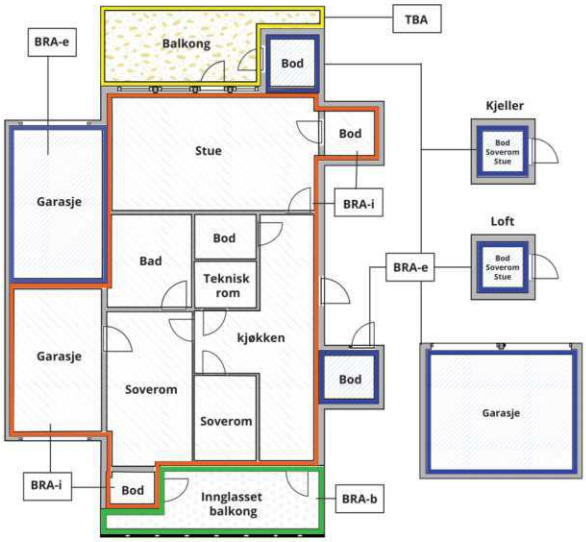
Hva er måleverdig areal?

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.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	68	7		75	14		75
Loft						25	25
SUM	**68**	**7**			**14**	**25**	**100**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Teknisk rom, soverom, soverom 2, entré, stue/kjøkken, toalettrom	Bod	
Loft	Soverom, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	248	11		0	743.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørbekkvegen 149

Hjemmelshaver

Stensrød Anniken, Thingstad Stig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne og rolige omgivelser ved vann i Bjørbekkvegen 149, 3729 Skien. Tomten fremstår som en fritidseiendom med omkringliggende skog, naturlig vegetasjon, plenarealer, synlig fjell i dagen og opparbeidede gruslagte soner rundt fritidsboligen.

Beliggenheten gir et skjermet preg med gode sol- og uteoppholdsforhold, terrasse mot uteareal og utsikt mot vann/naturområder. Området fremstår som godt egnet for fritidsbruk, rekreasjon og naturopplevelser.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei/traktorvei. Veistandard og fremkommelighet må vurderes ut fra årstid, værforhold og bruk. Utearealene er opparbeidet med gruslagte gangsoner, terrasse og plenarealer. Eiendommen har også frittstående byggesettbod/uthus.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei/traktorvei frem til fritidseiendommen. Veien fremstår som en enkel adkomstvei tilpasset fritidsbruk og omkringliggende terrengforhold.

Veistandard, bæreevne, brøyting og fremkommelighet kan variere etter årstid, værforhold og vedlikehold. Det må påregnes at adkomst kan være mer krevende ved snø, tele, mye nedbør eller bløte perioder.

Rettigheter, vedlikeholdsansvar, brøyting og eventuelle avtaler knyttet til bruk av adkomstveien er ikke kontrollert nærmere og må avklares gjennom tinglyste dokumenter, grunneier/veilag eller annen relevant dokumentasjon.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett . Gråvann går rett i grunn og toalettet er en snurre toalett.

Regulering

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert i detalj i forbindelse med befaringen. Eiendommen må vurderes opp mot gjeldende kommuneplan, reguleringsplaner og eventuelle bestemmelser for området.

Eiendommen fremstår brukt som fritidseiendom med fritidsbolig, frittstående byggesettbod/uthus og tilhørende utearealer. Det er opplyst at eiendommen ikke er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett, og at etablert løsning for vann/avløp og toalett er godkjent av kommunen.

Eventuelle byggegrenser, hensynssoner, strandsoneregler, rettigheter, veiadkomst, fremtidige tiltak og øvrige planbestemmelser er ikke nærmere vurdert. Kjøper/rekvirent anbefales å innhente oppdatert planstatus og reguleringsopplysninger fra kommunen ved behov.

Om tomten

Tomten er en fritidstomt beliggende i naturskjønne omgivelser ved vann. Eiendommen består av opparbeidede utearealer rundt fritidsboligen, med plen-/gressarealer, gruslagte gang- og adkomstsoner, terrasseareal og naturlig vegetasjon.

Tomten ligger på fjellgrunn, og det er opplyst at det er sprengt ned ca. 3 meter i forbindelse med etablering av byggegrop/fundamentering. Det er synlig fjell i dagen på deler av eiendommen, og tomten fremstår tilpasset de naturlige terrengforholdene.

Rundt bygningen er det opparbeidet grus-/pukklagte soner som bidrar til avrenning av overflatevann. Terrenget fremstår i hovedsak med fall bort fra bygningen. Eiendommen har adkomst via privat vei/traktorvei, hvor fremkommelighet og standard kan variere etter årstid og værforhold.

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Vannforsyning skjer via sisterne/tankløsning, og avløps-/toalettløsning er tilpasset fritidsbruk. Eier opplyser at løsningen er godkjent av kommunen.

Tomtegrenser, areal, rettigheter, veiadkomst, vedlikeholdsansvar og øvrige tinglyste forhold er ikke kontrollert nærmere i forbindelse med befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RY1264

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260080
Addresse	Bjørbekkvegen 149		
Postnr.	3729	Sted	SKIEN
Selgers navn	Stig Thingstad		
Selgers navn	Anniken Stensrød		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

16 år

Når kjøpte du eiendommen?

2010

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S T
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Parkeringsavtale

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

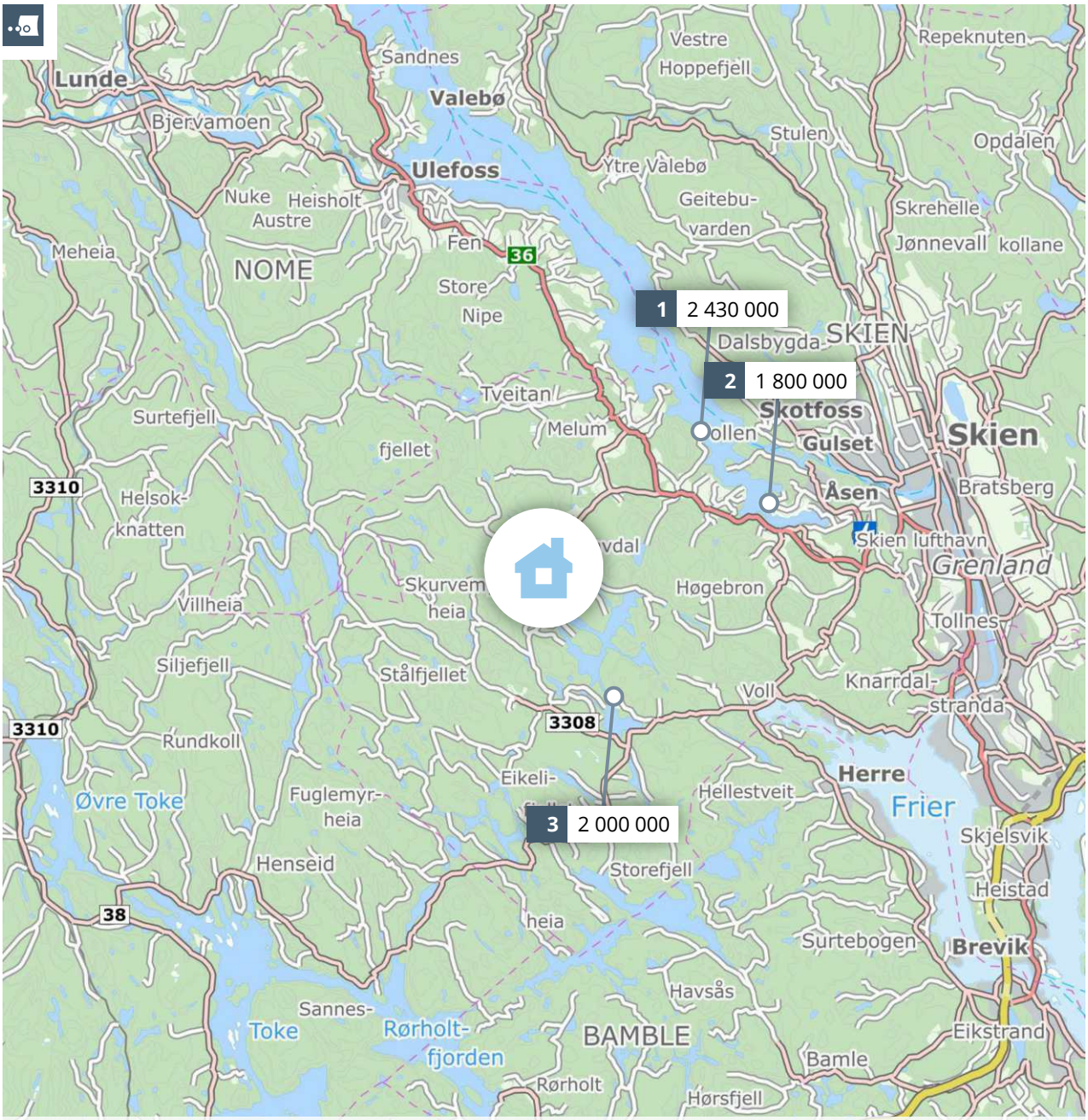
Dato 09.08.2026

Signert av *Stig Thingstad*

Signert av *Anniken Stensrød*

Initialer selger:
S T
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BJØRBEKKVEGEN 149

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 10.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robin Stenbro.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørbekkvegen 149, 3729 SKIEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 248 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS STAVDAL

Verdivurdert til

2 200 000

-	2 200 000	32 353
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	7 m²	- m²	14 m²	100 m²	25 m²

Tomt	- m²
Byggeår	2014

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dolvavegen 280				03.07.2024	2 900 000	**2 430 000**	0	2 430 000	**51 702**
	47 m²	1998	1 056 m²	1 sov						
2	Elsetvegen 354				25.07.2019	1 990 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**29 032**
	62 m²	1999	1 026 m²	3 sov						
3	Rennesundvegen 183				27.03.2023	1 920 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**33 898**
	59 m²	1999	844 m²	3 sov						

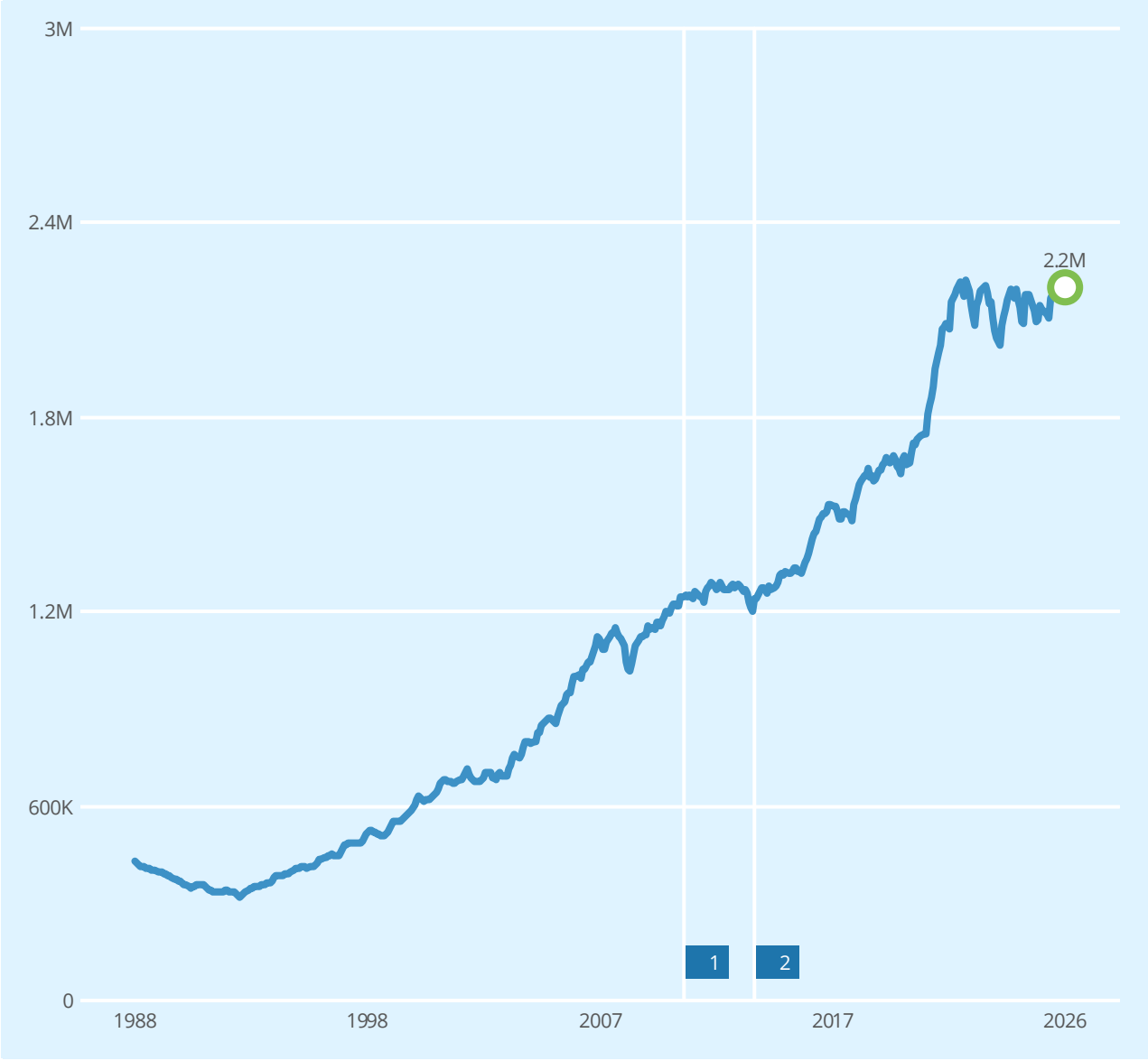
Idyllisk og skjermet ligger Bjørbekkvegen 149, en innbydende hytte med fin standard fra 2014. Planløsningen går over to etasjer, og hytta har solcelleanlegg, gode solforhold og strandlinje mot Bjørbekktjenn. Tjernet er tilknyttet Kilevannet – et flott utgangspunkt for padleturer i vakker natur. Nærområdet er tilrettelagt for aktive feriedager, og etter turen nytes solen på en overbygd terrasse.
Hytta inneholder entrè, bad, 2 gode sverom, åpen stue/kjøkkenløsning samt hems og soveplasser i 2. etg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.08.2010		13.08.2010	-	850 000	-	850 000	
22.04.2010		22.04.2010	-	10 000	-	10 000	3
08.09.1989		08.09.1989	-	125 000	-	125 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i SKIEN kommune nå

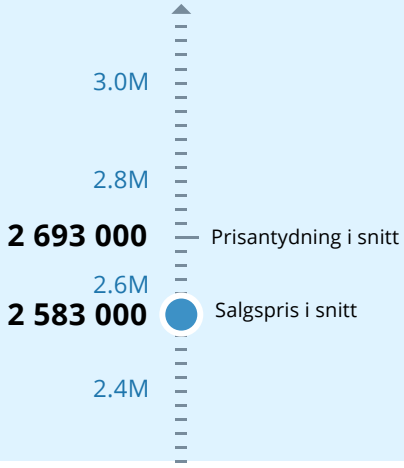
4
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Fritidsboliger solgt i SKIEN kommune siste 12 mnd

3
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 11.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

enova

Energiattest



Adresse **Bjørbekkvegen 149, 3729 SKIEN**	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327867**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300419170**
Gårdsnummer **248**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **172,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **182,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 102 kWh**



Bjørbekkvegen 149, 3729 SKIEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjørbekkvegen 149, 3729 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 11.06.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	248	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjørbekkvegen 149, 3729 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SKIEN KOMMUNE

Solhytten AS

Welhavensv. 4
4319 SANDNES

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	13/06412-8	31.10.2014

Gbnr 248/11 - Bjørbekkvegen 149 - Hytte - Ferdigattest

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	20.01.2014 i sak 38/14
Gårds- og bruksnummer:	248/11
Byggested (adresse):	Bjørbekkvegen 149
Tiltakstype:	Nybygg (erstatningsbygg etter brann)
Bygningstype:	Fritidsbolig
Bygningsnummer:	300419170
Bruksareal (BRA)	78 m^2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Nei

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 30.10.2014.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Med hilsen

Vegard Fjeld
konstituert fagansvarlig byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

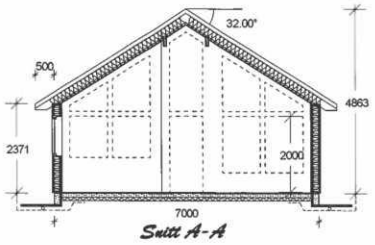
Kopi:
Eiendomsskatt, brannsjefen og L. L. Svanberg (alle her)
Stig Thingstad, Bjørbekkvegen 145, 3729 Skien

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
Faks: +47 35 58 11 21
skien.postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

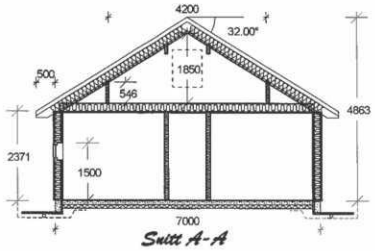
Vegard Fjeld
fagansvarlig Byggesak

E-1

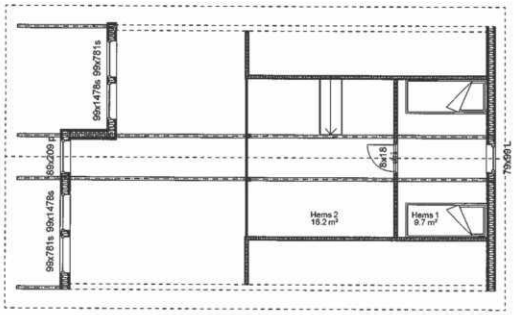




Snitt A-A



Snitt A-A



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pretasje	Apent overbygd areal delvis innglasset	Sum BRA
1. etg. plan	67.5	10.3	77.8
SUM :	67.5	10.3	77.8
BYA :	75.3	12.9	88.2

Solfrid

A 29.07.2013 Eveli Endringer

DATA DESIGN SYSTEM

solhytten

Tiltakshaver: 13052 Stig Tingstad

Byggeplass:

Kommune:

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

PLAN OG SNITT

Dato: 11.07.2013

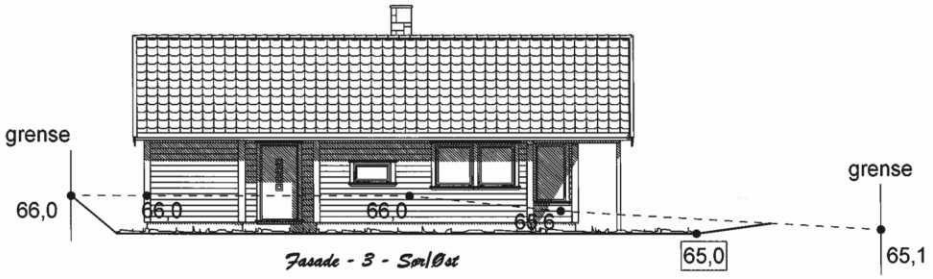
Tegn: Eveli

Prosjekt: solfrid

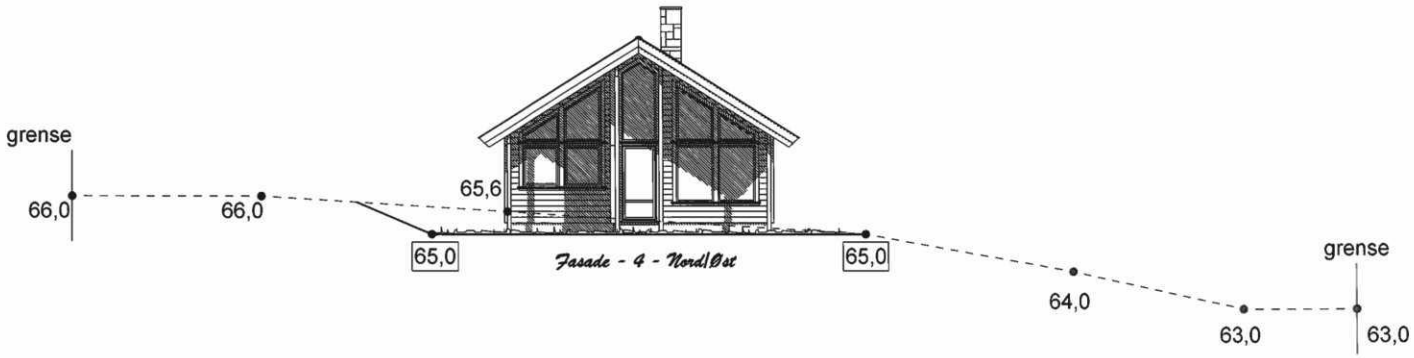
Tegn nr: 501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

E-4



Fasade - 3 - Sør/Øst



Fasade - 4 - Nord/Øst

Eksisterende terreng - - - - - - - -

Fremtidig terreng ————————

NB! Det er ikke tatt høyder i terrenget. Terrengsnitt baseres bare på kart og vil derfor inneholde unøyaktigheter.

Solfrid

solhytten

Tiltakshaver: 13052 Stig Tingstad

Byggeplass:

Kommune:

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

TERRENG

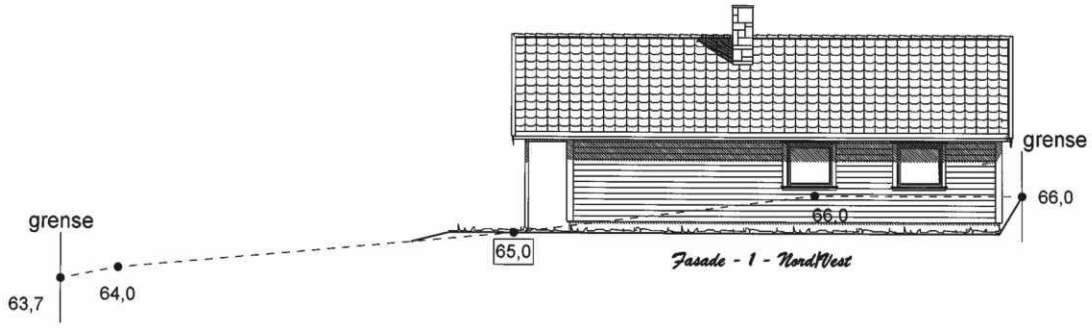
Dato: 10.10.2013

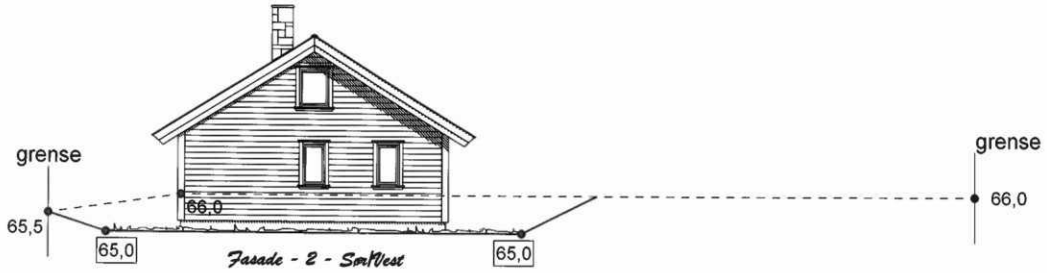
Tegn: Eveli

Prosjekt: solfrid

Tegn.nr: 504

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett





Eksisterende terreng - - - - - - - -

Fremtidig terreng ————————

NB! Det er ikke tatt høyder i terrenget. Terrengsnitt baseres bare på kart og vil derfor inneholde unøyaktigheter.

Solfrid

solhytten

Tiltakshavar: 13052 Stig Tingstad

Byggeplass:

Kommune:

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

TERRENG

Dato: 10.10.2013

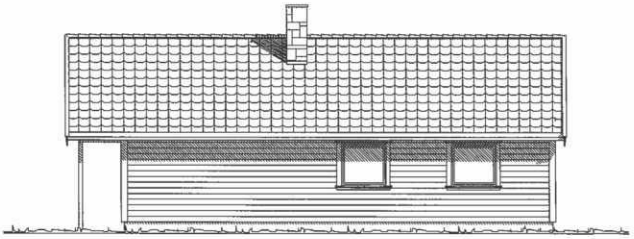
Tegn: Eveli

Prosjekt: solfrid

Tegn.nr: 503

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

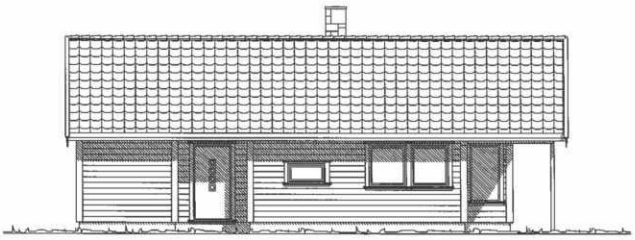
E-2



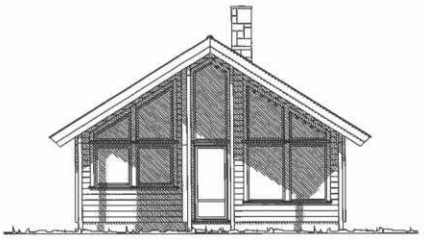
Fasade - 1



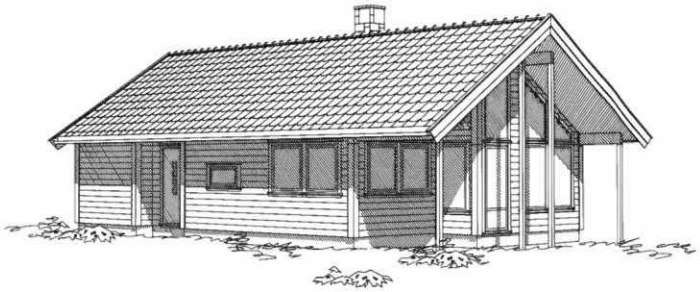
Fasade - 2



Fasade - 3



Fasade - 4



Solfrid

A 29.07.2013 Eveli Endringer

DATA DESIGN SYSTEM

solhytten

Tiltakshaver: 13052 Stig Tingstad

Byggeplass:

Kommune:

Gnr: Bnr: Målt 1 : 100

FASADER

Dato: 11.07.2013

Tegn: Eveli

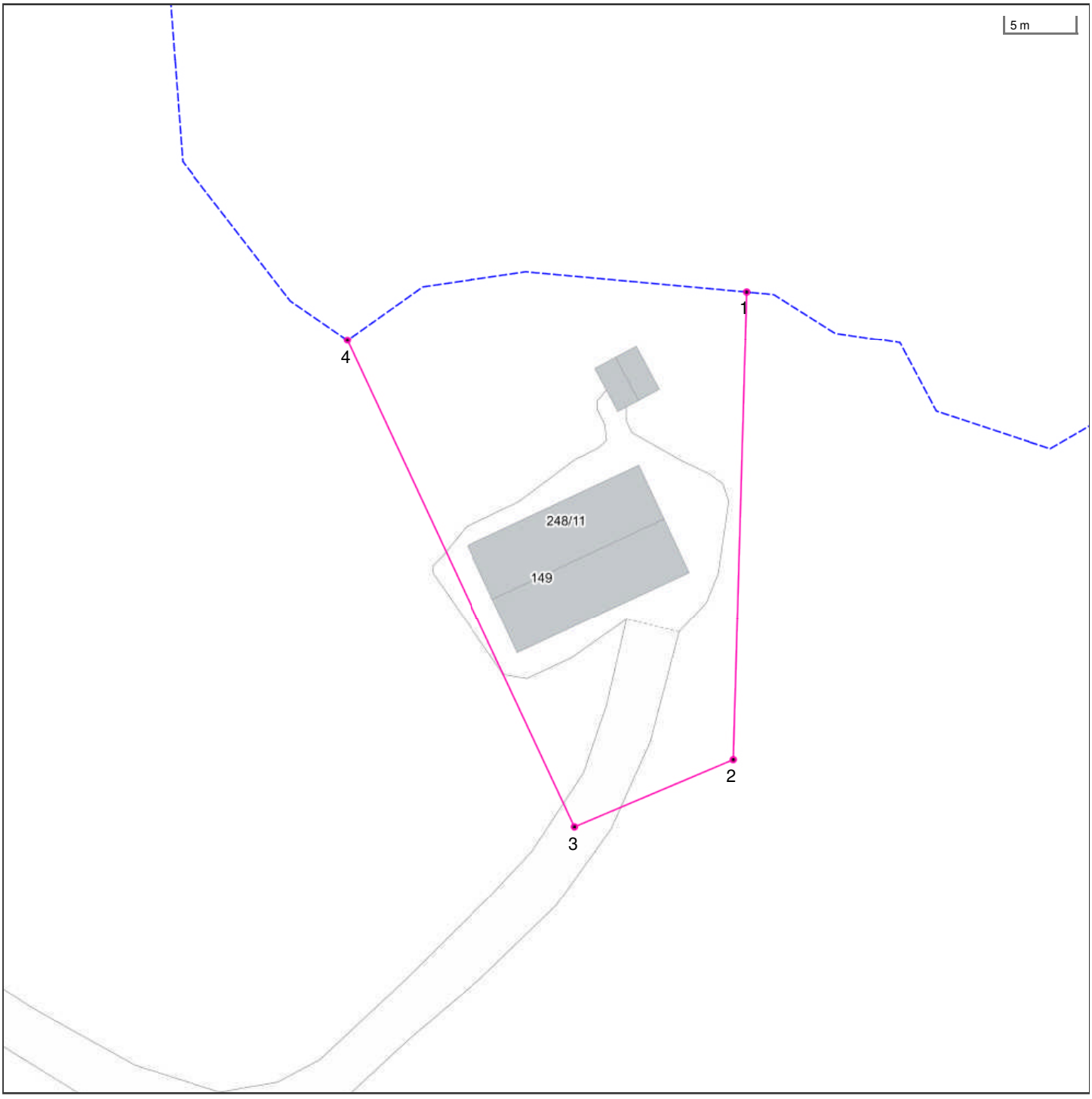
Prosjekt: solfrid

Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Utskriftsdato: 10.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4003 - 248/11//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	743,80 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6558593,38	**Øst**	521375,96	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6558608,12	521388,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,40	
2	6558575,29	521387,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,84	
3	6558570,52	521376,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,09	
4	6558604,57	521360	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	37,70	

Skien kommune

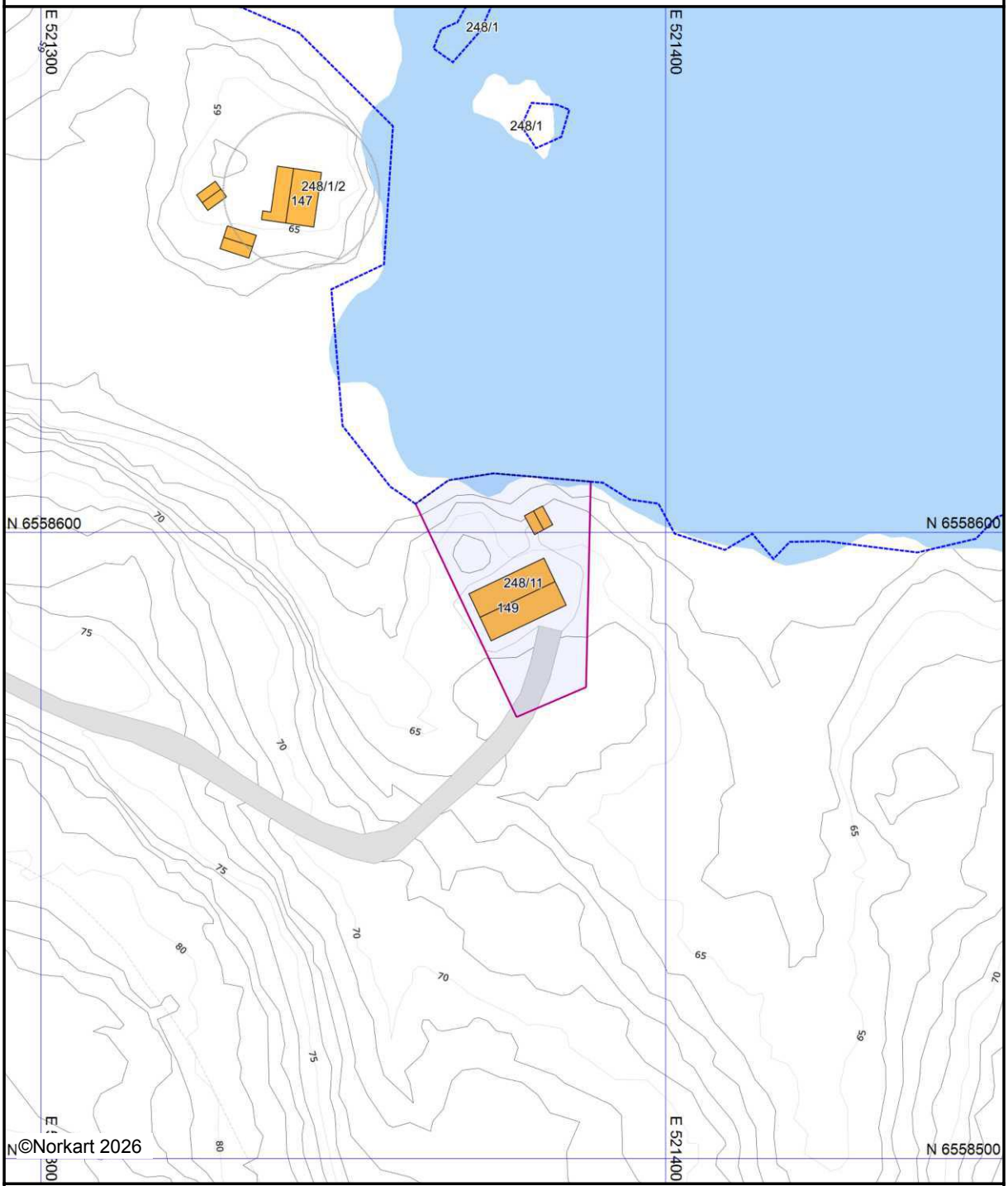
Grunnkart

Eiendom: 248/11
Adresse: Bjørbekkvegen 149
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

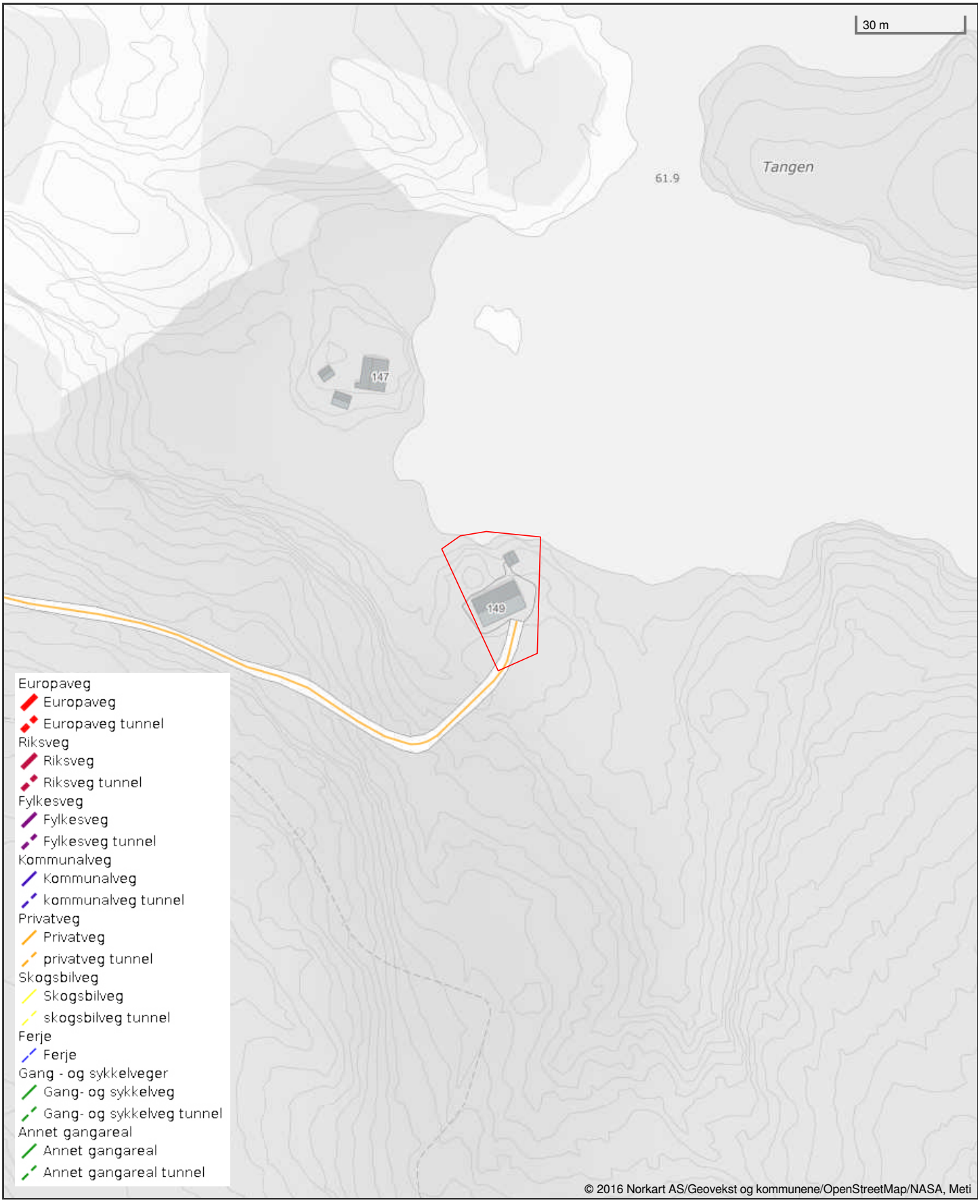
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 10.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4003 - 248/11//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KOSEVIK	Beregnet areal	743.8
Etablert dato	14.11.1960	Historisk oppgitt areal	733
Oppdatert dato	19.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	248/11
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	248/11
Kartforretning Kartforretning	27.10.1975	72-39		248/11 (733)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.11.1960			248/1, 248/11

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6558593.38	521375.96	0	Ja	743.8	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STENSRØD ANNIKEN F010177*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BJØRBEKKVEGEN 145 3729 SKIEN	Bosatt (B)
THINGSTAD STIG F130274*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BJØRBEKKVEGEN 145 3729 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjørbekkvegen 149

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3729 SKIEN	Kirkesogn	05100404 Mælum
Grunnkrets	1004 Stavdal	Tettsted	
Valgkrets	12 Melum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	164649237		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Bygning revet/brent (BR)	20.01.2014
2	164649237	1	Tilbygg	Bygning revet/brent (BR)	20.01.2014
3	300419170		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	31.10.2014
4	164649253		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	20.01.2014

1: Bygning 164649237: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygning revet/brent 20.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.04.2006	
Bygning godkjent for riving/brenning	20.01.2014	31.01.2014	
Bygning revet/brent	20.01.2014	31.01.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	248/11	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	41	41	0	0	0

2: Bygningsendring 164649237-1: Tilbygg, Bygning revet/brent 20.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	11
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.02.2011	03.03.2011	

Igangsettingstillatelse	28.02.2011	03.03.2011	
Bygning godkjent for riving/brenning	20.01.2014	31.01.2014	
Bygning revet/brent	20.01.2014	31.10.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	248/11	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	11	11	0	0	0

3: Bygning 300419170: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 31.10.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	88
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.01.2014	31.01.2014	
Igangsettingstillatelse	20.01.2014	31.01.2014	
Ferdigattest	31.10.2014	31.10.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bjørbekkvegen 149	H0101	248/11	70	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

4: Bygning 164649253: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent 20.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.10.2004	
Bygning godkjent for riving/brenning	20.01.2014	31.01.2014	
Bygning revet/brent	20.01.2014	31.01.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	248/11	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

NEDRE TELEMARK JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974730995

Tinglysingsutdrag

Sak:	17-176954REN-JSKI TVEIT
Gnr.:	248
Kommune:	Skien
Saken gjelder:	Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 15.04.2019

Doknr: 809787 Tinglyst: 11.07.2019
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 15.04.2019

Sted: Nedre Telemark jordskifterett, Leirvollen 21 C i Skien

Sak: 17-176954REN-JSKI TVEIT

Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning) for veg

Rettens leder: Jordskiftedommer Lars Lobben

Teknisk utreder: Overingeniør Jørn Voje

Til behandling: Endeling jordskifteløsning, regler om bruk av felles veg
Krav om dekning av kostnader til juridisk bistand
Fastsette og fordele kostnader til jordskifteretten
Avslutte saken

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Stig Thingstad Anniken Stensrød		Skien (0806)	248	1 11
Bente Tvedt Andersen	Advokat Gunnar Klausen	Skien (0806)	248	8

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, krav om dekning av kostnader til juridisk bistand og kostnader til jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd.

Bakgrunn

Bente Tvedt Andersen satte 10.11.2017 fram krav om jordskifte vedlagt prosesskriv fra adv. Gunnar Klausen. Kravet er satt fram fordi det er uenighet om hva slags bruk gnr. 248 bnr. 8 kan gjøre av vegen fram til den søndre teigen av eiendommen over gnr. 248 bnr. 1.

Det ble holdt saksforberedende rettsmøte i saken 23. oktober 2018. I møtet var det enighet om at gnr. 248 bnr. 8 har vegrett til sin søndre teig over gnr. 248 bnr. 1. Partene hadde ulikt syn på hva slags kjøretøy som kunne benyttes, adgang til å utvide vegen og andre forhold som kan komme opp i sammenheng med sluttavvirkning på gnr. 248 bnr. 8. Ut fra det som kom fram i møtet skulle jordskifteretten komme med forslag til regler om bruk av vegen.

Forslag til endelig jordskifteavgjørelse ble sendt partene i brev datert 9. januar 2019. Det ble satt frist til 8. februar 2019 med å komme med eventuelle merknader til forslaget. Innen samme frist måtte partene kreve nytt rettsmøte dersom de ønsket at utkastet skulle legges fram og behandles muntlig. Etter fristforlengelse hadde begge parter kommet med merknader uten at det var satt fram krav om nytt rettsmøte. Merknadene ble sendt ut til partene i brev datert 19.02.2019 med frist til 8. mars 2019 for å komme eventuelle kommentarer. Begge parter har kommet med kommentarer, og for Bente Tvedt Andersen sitt vedkommende innen utløpet av forlenget frist.

.....
.....

Slutning:

1. Det fastsettes regler for bruk av veg for gnr. 248 bnr. 1 og gnr. 248 bnr. 8 som i forslag til avgjørelse med endringer pkt. 3, 4 og 11 som beskrevet i jordskifteavgjørelsen.
2. Partene dekker selv sine kostnader til juridisk bistand.
3. Kostnader til jordskifteretten deles likt på partene.
4. Jordskifte gjennomføres som beskrevet nedenfor, kapitel 1-7.

1 Omfanget av saken

Saken gjelder

- Bruksordning for veg

2 Grunnlaget for jordskifteløsingen

Gnr. 248 bnr. 8 har vegrett over gnr. 248 bnr. 1 for å komme til den søndre teigen av eiendommen.

3 Veg, regler om bruk

Beskrivelse av vegen reglene gjelder

1. Vegstrekningen som det fastsettes regler for tar til der gårdsveg til gnr. 248 bnr. 1 tar av fra vegen som fortsetter fram til blant annet Jordbakke på gnr. 248 bnr. 8. Følger gårdsvegen i ca. 100 meter fram til der felles drifts-/traktorveg for gnr. 248 bnr. 1 og 8 tar av. Følger så drifts-/ traktorveg som i starten er opparbeidet veg, fram til der veg til gnr. 248 bnr. 11 tar av, før den fortsetter som en enkel traktorveg som i hovedsak følger terrenget fram til dyrka mark på gnr. 248 bnr. 8. Endepunktet for vegstrekningen reglene gjelder er der vegen krysser grensen til den søndre teigen av gnr. 248 bnr. 8.

Generelle regler ved ordinær bruk

2. Gnr. 248 bnr. 1 og gnr. 248 bnr. 8 har begge rett til å benytte vegstrekning som er beskrevet i pkt. 1. Gnr. 248 bnr. 11 har rett til å benytte deler av vegen beskrevet i pkt. 1 fram til vegen ned til eiendommen tar av vel 20 meter syd for stålbygget på gnr. 248 bnr. 1.
3. Gnr. 248 bnr. 1 har ansvaret for generelt vedlikehold og vinterbrøyting på den strekningen som er omtalt som gårdsveg til gnr. 248 bnr. 1. Gnr. 248 bnr. 1 kan rydde kvist og vegetasjon på den delen av vegen som går over gnr. 248 bnr. 8 slik at tømmerbil og lastebil kan kjøre uhindret, det vil si ca. 5 meter bredde og ca. 5 meter høyde.

4. Gnr. 248 bnr. 1 har ansvar for generelt vedlikehold av drifts-/traktorvegen fra der den tar av gårdsvegen til gnr. 248 bnr. 1 fram til vegen til gnr. 248 bnr. 11 tar av. Fra der vegen til gnr. 248 bnr. 11 har tatt av fram til grensen for gnr. 248 bnr. 8 har gnr. 248 bnr. 8 ansvaret for generelt vedlikehold. Med ansvaret for generelt vedlikehold følger også rett til å kunne kviste opp og holdevegetasjon borte fra vegen slik at den kan benyttes med egnet motorisert fremkomstmiddel for utøvelse/opprettholdelse av jord- og skogbruksdrift, herunder transport av utstyr i denne sammenheng. Den som har behov for vinterbrøyting av hele eller deler av vegen har rett til å gjøre det mot å dekke kostnadene med det selv. Blir deler av vegen brøytet skal ikke ubrøytet del av vegen brukes til opplag av snø.

5. Den som med sin bruk påfører vegbanen eller veglegemet skader er ansvarlig for å utbedre skadene. Dette omfatter utbedring av kjørespor og oppbygging av ny vegprofil med grøfter dersom underbygningen for veg gir etter og blir presset ut i eksisterende veggrøfter.

Særlige regler ved bruk av vegen ved tømmerdrift fra gnr. 248 bnr. 8

6. Gnr. 248 bnr. 8 har rett til å benytte vegen for å ta ut tømmer fra den søndre teigen på eiendommen med hogstmaskin og lassbærer eller traktor med tømmerhenger.

7. I sammenheng med tømmerdrift har gnr. 248 bnr. 8 anledning til å rydde vegetasjon langs vegen i inntil 5 meters bredde. Tre som har dimensjon som er stor nok til å kunne leveres som slip eller skur skal legges på sted anvist av eieren av gnr. 248 bnr. 1. Det vil si trær som er 11 cm i brysthøydediameter eller mer skal kvistes fram til og kappes der diameteren er 5 cm. Virke som kan nyttes til ved skal legges på sted anvist av eieren av gnr. 248 bnr. 1. Det vil si trær som er 7 cm i brysthøydediameter eller mer skal kvistes fram til og kappes der diameteren er 5 cm.

8. Før driften tar til skal tilstand på vegen dokumenteres med foto av vegstrekningen. Eierne av de to eiendommen skal ha hvert sitt eksemplar av fotoene som de er enige om viser tilstanden på vegen før driften tok til. Eierne av de to eiendommene skal også befare betongplate for stålbygget ved vegen for å avdekke eventuelle sprekker eller andre skader på betongplaten før driften. Blir det funnet sprekker eller skader skal det tas foto av dette.

9. Er det behov for utvide bredden på vegen ved å grave ut masser på sidene kan de benyttes andre steder på vegen der det er behov på den strekningen av vegen som ikke er opparbeidet veg. Der det er behov for å utvide vegen skal veg inklusiv skjæringer utformes slik at det ikke er behov for å fjerne vegetasjon i mer enn 5 meters bredde.

10. I den tiden driften pågår plikter eieren av gnr. 248 bnr. 8 å ha åpen eller steinsatt tverrgående grøft over vegen rett syd for der veg ned til gnr. 248 bnr. 11 tar at slik at vann som følger kjørespor blir ledet ut i veggrøft før det går inn på opparbeidet veg. Gårdsvegen fram til gnr. 248 bnr. 1 skal under driften ryddes for kvist og annet som kan hindre vanlig biltrafikk. På gårdsvegen må kjøreskader som oppstår mens drift pågår utbedres slik vegen kan benyttes med vanlig personbil.

11. Etter avsluttet drift skal vegen settes i samme stand som før driften i samsvar med foto partene er enige om dokumenterte tilstanden før driften. Dette omfatter utbedring av eventuelle kjørespor og at vegen må bygges opp på nytt ved mer omfattende skader.

    Fra der vegen til gnr. 248 bnr. 11 tar av og fram til grensen for gnr. 248 bnr. 8 kan det skje med stedlig masser innenfor vegtraseen.

    Blir det på strekning fra avkjøring fra Bjørbekkvegen fram til avkjøringen til gnr. 248 bnr. 11 påført skader på bærelag eller duk under bærelag må vegen bygges opp på nytt med masser til bærelag og duk av samme kvalitet. Eventuelle masser som er presset ut i veggrøfter må fjernes slik at veggrøftene fungerer som forutsatt. Stikkrenne, drenering eller vannledning som ligger under vegen må utbedres dersom dette er påført skader. Begrenser skadene seg til kjørespor skal de utbedres. Både ved utbedring av kjørespor og oppbygging av vegen på nytt må det tilføres masse som er egnet som slitelag dersom det er nødvendig for å få tilstrekkelig jevnhet og slitelag med tykkelse som før driften startet. På gårdsvegen skal slitelaget være av knust fjell med kornfordeling tilpasset slitelag.

.....
.....

7 Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Skien (0806)	248	1
Skien (0806)	248	8
Skien (0806)	248	11

De fastsatte eiendomsgrenser vil bli rapportert til matrikkelfører (kommunen).

.....
.....

Sak 17-176954REN-JSKI TVEIT er herved avsluttet.

15.04.2019

Lars Lobben (sign.)

Rett utdrag:
Skien, 10.07.19
Saule Ulevicene

NEDRE TELEMARK JORDSKIFTERETT

Dok 69

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
17-176954REN-JSKI

Dato
10.07.2019

Tinglysing - 17-176954REN-JSKI TVEIT

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Skien (0806)	248	1		
Skien (0806)	248	8		
Skien (0806)	248	11		

Vi ber om å anføre at saken gjelder *bruksordning for veg*.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974730995
Nedre Telemark jordskifterett
Postboks 2856, 3702 SKIEN

Med hilsen
Nedre Telemark jordskifterett

Saule Uleviciene

Saule Uleviciene
førstekonsulent, tlf. 33 20 20 32

Vedlegg: Tinglysingsutdrag med gjenpart

Postadresse
Postboks 2856, 3702 SKIEN

Besøksadresse
Leirvollen 21 C, 3736 SKIEN

E-post/Internet
jskipost@domstol.no
http://www.domstol.no/jski

Organisasjonsnummer
974730995
Telefon
33202030

Skien kommune
Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Utskriftsdato: 10.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	248	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørbekkvegen 149, 3729 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007	
Navn	Kommuneplanens arealdel	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.11.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf	
Delarealer	**Delareal**	744 m^2
	KPHensynsonenavn	H740
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover
	Delareal	744 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	717 m^2
	KPHensynsonenavn	H320
	KPFare	Flomfare

Delareal	744 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn landskap
KPHensynsonenavn	H550_2

Delareal	744 m^2
Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
Områdenavn	Sone BF1

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. 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 med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørbekkvegen 149, 3729 Skien
Gnr. 248, Bnr. 11, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 917 02 335

E-post: robin.stenbro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
