Fjærekilvegen 122, 3729 SKIEN



PROPR.NO

Selger
Gry Cecilie Wingaard
45076828

Prisantydning
750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4003 Gnr. 213 Bnr. 85

Vestvendt 2-roms hytte, nær badeplass. Innlagt strøm. Bilvei frem.

PRISANTYDNING
kr 750 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 2 268 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
27kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
27kvm

ANTALL SOVEROM
1

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
657kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1945



Hovedhytta





Annekset

WC rom er litt forskjøvet, på tegningen. Den er plassert noe mer sentrert på hovedbygg.



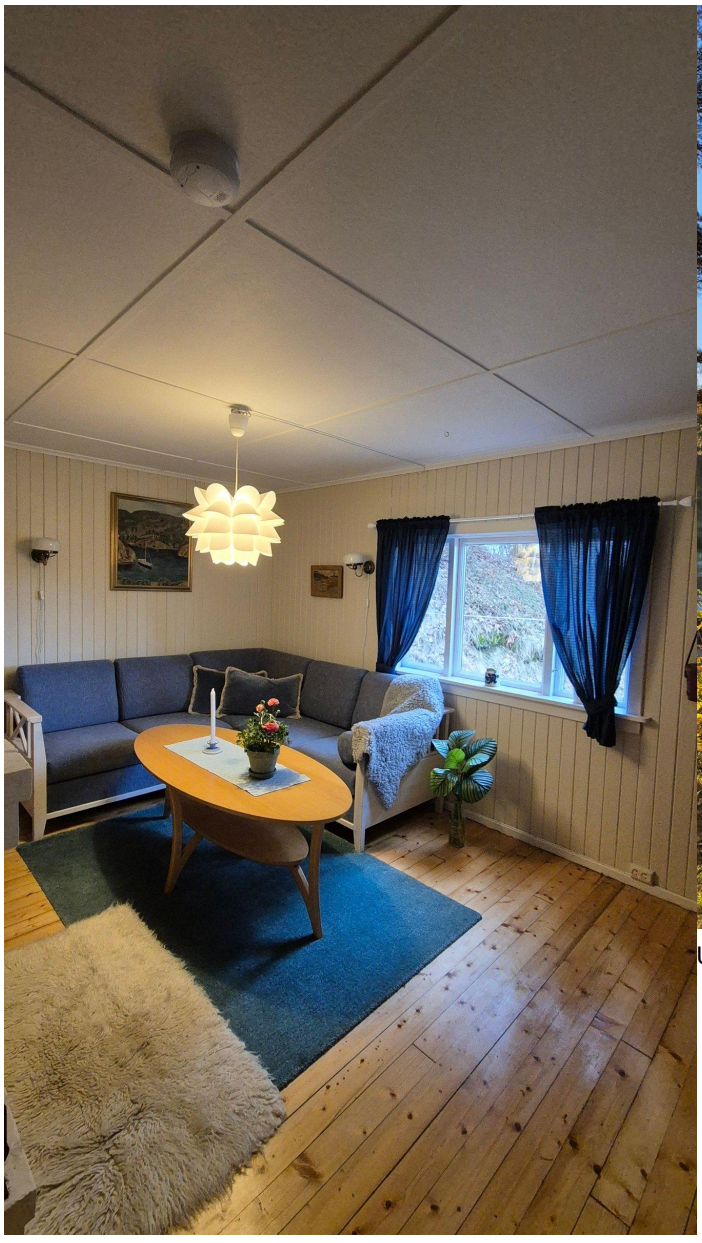
Bilde fra parkeringsplass.



Glimt av Norsjø



Nordvest veggen.





Utsikt ned mot gården.

Stue



Stue med dobbel sovesoffa



Kjøkken



Kjøkken





Cinderella toalett



Cinderella toalett





Loft



Loft





Gåsodden badeplass, kun noen få minutter gangavstand.



Koselig å få et glimt av Norsjø, fra utebordet.



Koselig å få et glimt av Norsjø, fra utebordet.



Gåsodden badeplass.





Båtfeste område, Nordvest for Gåsodden badeplass.

Om boligen

Koselig, liten hytte. Usjenert med utsyn over gårdsbruk og glimt av Norsjø. Sol fra tidlig formiddag til den går ned over åskammen i vest. Kort rusletur ned til Gåsodden badestrand og båtfeste. Gangavstand eller kort båttur til matbutikk. De hyggeligste naboer.

Beliggenhet

Beliggende i rolig område ved Fjærekilen i Norsjø, med kort reisevei fra Skien sentrum. Kort vei til dagligvare både til lands og til vanns og ikke minst kun 5 min gange til Gåsodden badeplass. Annekset (4 m²- 225x176) brukes nå som bod, men tidligere eier brukte den som ekstra soveplass. Så godt som alle flater ble pusset opp mellom 2020 til 2025. Det er medfølgende rett til båtfeste. Taket, på begge bygg, ble skiftet i 2020. Det ble da også montert Cinderella toalett. Utedo/bod, som står i enden av tomten, (ikke avbildet) kan ikke brukes- må rives. Det ble oppdaget, i dag: 19.04, nederste panelbord i

øst, har noe råte. Også oppdaget noe på gjerde i forkant av anneks.

Annet

Fellesvisning:
Onsdag 27.05, kl 19.

Du/dere er velkomne på visning Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Delvis møblert.

I tillegg til fast inventar, følger følgende møbler med:
I stue: soffa, soffabord, 2 eldre stoler og høyskap.
I kjøkken: skjenk, hyller og blå stol.
Kjøleskap og hybelkomfyr følger med.
Soverom: seng, blå stol og skap.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
18 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

35 740 kr (Omkostninger totalt)

---

785 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidseiendom
Fjærekilvegen 122
3729 Skien

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Lars Tangerås
Dato: 17/04/2026

Frognerhagen Nord 17
Skien 3715
91675735
tangeraslars@outlook.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:213, Bnr: 85
Hjemmelshaver:	Gry Wingaard
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	657 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Ikke fremlagt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1945

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.04.2026
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys.
Oppdragsgiver:	Gry Wingaard
Tilstede under befaringen:	Gry Wingaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Eiet tomt beliggende i naturskjønne omgivelser med flott utsikt mot Norsjø. Det er umiddelbar nærhet til parkering, båtfeste, badestrand og turområder.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er fundamentert på pæler av betong og oppført i trekonstruksjoner med liggende ytterkledning. Det er saltak tekket med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Sommerhytte oppført i 1945 med enkel standard uten isolasjon og med enkle vinduer. Det er utført vesentlige utbedringer etter byggeår, men noen bygningsdeler har passert forventet levetid. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
Peis og vedovn (ikke godkjent) og elektrisk.
RØYKVARSLERE:
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i hytta.
RADON:
Radonverdier er ikke målt.
PARKERING OG BÅTFESTE:
Hjemmelshaver har avtale med grunneier om parkering, adkomst til hytta og båtfeste i Norsjø
SKADEDYR:
Ifølge eier er det ikke registrert skadedyr (mus) i hytta, men eier har observert trestøv i vinduskarmen på soverommet som eier mener kan være spor etter skadedyr. Forholdet avtok etter at taket ble skiftet i 2020. På befaringsdagen ble det ikke observert spor av skadedyr på loftet eller andre steder i hytta.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæringsskjema datert 30.03.2026
Grunnbokutskrift uthentet 08.04.2026
Salgsoppgave datert 27.05.2019
Bilder av hytta mottatt 26.03.2026

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV: Lakkerte gulvbord, malte gulvbord og vinylbelegg.
VEGGER: Trepanel og noe mur/teglstein omkring ildstedene.
TAK/HIMLING: Malte plater, trepanel og rupanel.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

En tidligere bod i tilknytning til hytta ble innredet, isolert og omgjort til WC-rom med direkte adkomst til kjøkken i 2020. Det ble da montert elektrisk forbrenningstoalett med lufting over tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer etter byggeår:
1945: Byggeår
2008: Tidligere eier installerte strøm i hytta
2020: Eier kjøpte hytta
2020: Skiftet undertaket, lekter, takpapp og stålplater som yttertekking
2020: En tidligere bod i tilknytning til hytta ble innredet, isolert og omgjort til WC-rom med direkte adkomst til kjøkken.
2020: Elektrisk forbrenningstoalett med lufting over tak ble montert på WC-rommet.
2021: Enkelte kledningsbord ble skiftet pga. noe råte
2023: Hytta og uthuset ble utvendig overflatebehandlet

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Hytte	27			5
SUM BYGNING	27			5
SUM BRA	27			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus		4		
SUM BYGNING		4		
SUM BRA	4			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

Stue, kjøkken, soverom og WC-rom.

BRA-e:

Frittliggende uthus

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt med laser PT-Line P100.
Hytta har loft som ikke er målverdig pga. lav takhøyde.

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende uthus på 4 m2 oppført i trekonstruksjoner med liggende ytterkledning. Saltak med yttertekking av stålplater.
Det er også en gammel kondemnabel utedo på eiendommen, som bør rives/fjernes.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Lars Tangerås

Sivilingeniør og sertifisert takstmann

17/04/2026

Lars Tangerås

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Byggegrunn er ukjent, men ifølge eier er det trolig sand. Hytta er fundamentert på pæler av mur/betong. Det registreres sprekker og avskalling på 2 av pælene som understøtter veranda med overbygg (se punkt 6). Det registreres ikke nevneverdige skjevheter på gulv i hytta. Hytta har ingen drenering.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

På baksiden av hytta har terrenget bratt fall mot hytta. I perioder med mye nedbør vil det renne vann mot og under hytta. Eier har her som et tiltak gravd vekk masser for å unngå fukt direkte på kledningen, samt for å opprettholde passasje mellom hytta og terrenget. På øvrige 3 sider har terrenget fall fra hytta.

Merknader:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket, dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger i trekonstruksjoner uten isolasjon og med liggende ytterkledning av eldre dato. Det er malte plater på deler av ytterveggen på baksiden av hytta. Enkelte kledningsbord på hytta ble ifølge eier skiftet i 2021 pga. noe råte. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå kombinert med stikkprøver på valgte områder. Noe værslitasje utfra alder og normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Ifølge eier er kledningen på hytta og uthuset utvendig overflatebehandlet i 2023. Det registreres noe svertesopp på kledningen og vedlikehold må påregnes.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre vinduer med enkle vindusglass og ytterdør av ukjent alder. Det er en enkel ytterdør av trematerialer uten glass i WC-rommet. Det registreres betydelig slitasje utfra alder. Ingen punkterte vinduer eller vesentlige skader, men flere vinduer lar seg ikke åpne da de er malt igjen fra utsiden. Vinduene og ytterdørene har passert forventet levetid og det er behov for vedlikehold og utskifting av enheter.

Merknader:

Vinduer med enkle glass gir større varmetap, kondens og mindre komfort.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Taket ble inspisert fra bakkenivå og loftet. Saltak i trekonstruksjoner. Ifølge eier ble undertaket, lekter, takpapp og stålplater skiftet i 2020 og arbeidet ble utført av faglært tømrer og blikkenslager.. Det var ingen tegn til taklekkasje og takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke registrert nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket ble inspisert fra bakkenivå og loftet. Saltak i trekonstruksjoner og undertak av rupanel. Ifølge eier ble undertaket, lekter, takpapp og stålplater skiftet i 2020 og arbeidet ble utført av faglært tømrer og blikkenslager. Yttertekking av Isola Powertec stålplater og takshingel på WC-rommet. Takrenner og nedløp i metall. Det registreres noe mose og tilgroing på taket, samt svertesopp på vindski. Rengjøring og vedlikehold må påregnes.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft med adkomst i stige fra takluke på kjøkkenet. Loftet var ikke måleverdig på grunn av takhøyde under 1,9 meter. Det er god tilkomst til halve delen av loftet, mens resten er lite tilgjengelig kryploft. Det registreres god lufting og ingen spor etter skadedyr på loftet.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Overbygd veranda på 5 m2 med adkomst fra stua. Verandaen er oppført i materialer av normalt god kvalitet. Det registreres sprekker og avskalling på 2 av pælene som understøtter verandaen. Det registreres også noe råte i en stender. Rekkverkshøyden er 79 cm og det er ikke i henhold til dagens krav som er min. 100 cm.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Ingen

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ifølge eier kjøkken av ukjent dato uten innlagt vann. Innredning med profilerte fronter, hybelkomfyr og kjøl/frys på WC-rommet. Kjøkkenet fremstår i god stand, og det ble kun avdekket mindre bruksslitasje.

Merknader:

Et kjøkken uten innlagt vann anses å mangle en vesentlig funksjon etter dagens standard (TEK17).

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon. Det registreres tilluft til hytta via ventiler i veggene. Det er ikke observert fuktmerker eller åpenbare symptom på mangelfull ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

Fritidsboliger med en boenhet er unntatt kravene i TEK17 § 13-2 om ventilasjon i boligbygning. Det innebærer blant annet at det ikke foreligger krav om mekanisk avtrekk fra WC-rom og kjøkken, slik det er i helårsboliger. Naturlig ventilasjon kan dermed være tilstrekkelig, og dette anses ikke som avvik i henhold til forskrift eller avhendingsloven.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2008

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Ifølge tidligere eier ble det lagt inn strøm i hytta i 2008. Sikringsskap med automatsikringer plassert på WC-rom. Dato for siste offentlig tilsyn av el-anlegget er ukjent. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Merknader:

Det legges vekt på at undersøkelsene i forbindelse med tilstandsrapporten ikke er utført av en elektrofaglig person.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger ikke ferdigattest.
Vann til utevegg er trukket inn i WC-rommet, noe som ikke er tillatt.
Pipe og ildsteder må godkjennes av brannvesenet, før de evt. tas i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

På generelt grunnlag anbefales en el-kontroll av et kvalifisert elektrofaglig firma.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet sprekker og avskalling på 2 av pælene. Sprekker i pælene har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet, Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak er å få vurdert sprekkdannelsene av fagpersoner for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet terreng med fall mot hytta. Årsaken er en høy og bratt skåning nær inntil baksiden av hytta. Hvis ikke vannet ledes bort vil det være større risiko for fuktskader på kledningen og vann inn i konstruksjonen. Dersom forholdet får utvikle seg kan vann/fukt inn i konstruksjonen forårsake skader. Det anbefales å etablere fall langs veggen på hytta og/eller avskjærende grøfter.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet alder på kledningen. Årsaken til forholdet er alder og slitasje over tid. Hvis forholdet får utvikle seg videre kan det medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen. Forholdet innebærer at det må gjøres tiltak for å hindre ytterligere skader. Anbefalte tiltak er vedlikehold og på sikt ytterligere utskiftning av deler av kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet alder på vinduene. Årsaken til forholdet er slitasje over tid. Hvis forholdet får utvikle seg videre kan det medføre funksjonsfeil, fukt inn i konstruksjonen, vinduer som slipper ut mye varme og mindre komfort. Forholdet innebærer at det må gjøres tiltak. Anbefalte tiltak er vedlikehold og på sikt utskiftninger av eldre vinduer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet sprekker og avskalling på 2 av pælene. Sprekker i pælene har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Anbefalt tiltak er å få vurdert sprekkdannelsene av fagpersoner for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak. Stender med råte bør skiftes og rekkverkshøyden bør økes til min. 100 cm.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet at kjøkkenet ikke har innlagt vann og mangler moderne standard.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Fjærekilvegen 122, 3729 SKIEN

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjærekilvegen 122	Fjærekilvegen 122	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

06.05.2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Da dette er en hytte, er lengste opphold 14 dager. Vanligvis har hytta vært brukt i helgene. Jeg har kun vært på hytta i sommerhalvåret.De siste tre årene har hytta bare vært brukt noen få dager i året.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Wingaard, Gry Cecilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert Cinderella toalett i opprinnelig bod. Hytta har ikke våtrom.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet undertak, lektere, papp, vindskier og Isola Powertec og utført blikkenslagerarbeid på begge bygg.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arbeid utført av bekjente, som er håndtverkere.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble instalert strøm i 2008. Alt av det elektriske anlegget ble da installert. Tidligere eier skriver i sin egenerklæring at arbeidet er gjort av installatør.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Det ble ikke oppgitt

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er flere sprekker i støpte fundament klosser. Jeg har ikke sett endring i disse, i min eieperiode.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe og ildsted er ikke godkjent. Jeg har ikke brukt peisen- da pipen må restaureres før eventuelt bruk. Ovnen på soverommet er bare til pynt- kan ikke brukes.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jeg har sett litt trestøv i vinduskarm på soverommet- dette avtok veldig etter at tak ble skiftet. Mulig det kommer fra skadedyr. Jeg har aldri observert noen skadyr i min eieperiode.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Jeg har observert råte i stender, ute på terrassen.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var råte i enkelte kledningsbord. Disse ble skiftet i 2020-2021.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det foreligger ikke ferdigattest. Dette er ikke uvanlig grunnet byggeår.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2020

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Isolerte gulv og la vinyl, i bod. Listet og malte. Monterte Cinderella toalett.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Avtale med grunneier om rett til parkeringsplasser, adkomst til hytta og båtfeste.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gry Cecilie Wingaard	**2026-03-30**

Identification

Gry Cecilie Wingaard

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gry Cecilie Wingaard	30/03-2026 20:41:51	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 213, Bruksnummer 85 i 4003 SKIEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	23.03.2026 kl. 20.35
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	23.03.2026 kl. 20.35

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2504294-1/200 26.05.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 490 000
Omsetningstype: Fritt salg
WINGAARD GRY CECILIE
FØDT: 25.10.1967

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1986/23676-1/101 15.09.1986 **ERKLÆRING/AVTALE**

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
RETTIGHETSHAVER: SKIEN KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1945/743-1/101 13.08.1945 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4003 GNR: 213 BNR: 16

2020/1053454-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0806 GNR: 213 BNR: 85

2024/495706-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3807 GNR: 213 BNR: 85

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte

prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 213, Bruksnummer 85 i 4003 SKIEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.03.2026 kl. 22.01
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.03.2026 kl. 22.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2504294-1/200 26.05.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 490 000
Omsetningstype: Fritt salg
WINGAARD GRY CECILIE
FØDT: 25.10.1967

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1986/23676-1/101 15.09.1986 **ERKLÆRING/AVTALE**

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
RETTIGHETSHAVER: SKIEN KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1945/743-1/101 13.08.1945 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4003 GNR: 213 BNR: 16

2020/1053454-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0806 GNR: 213 BNR: 85

2024/495706-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3807 GNR: 213 BNR: 85

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte

prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 213, Bruksnr 85	**Kommune:**	4003	Skien
Adresse:				
Veiadresse:	Fjærekilvegen 122, gatenr 28225	**Grunnkrets:**	1103	Elset
	3729 Skien	**Valgkrets:**	10	Åfoss
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5100405	Kilebygda og Solum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Solia	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.08.1945	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	656,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4003/213/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4003/213/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	21.03.1977	Mottaker	4003/213/85	657,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.08.1945	Avgiver	4003/213/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4003/213/85	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fjærekilvegen 122	Fritidsbolig	27,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	164448444			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			27,0	27,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22832026			Antall etasjer:	1

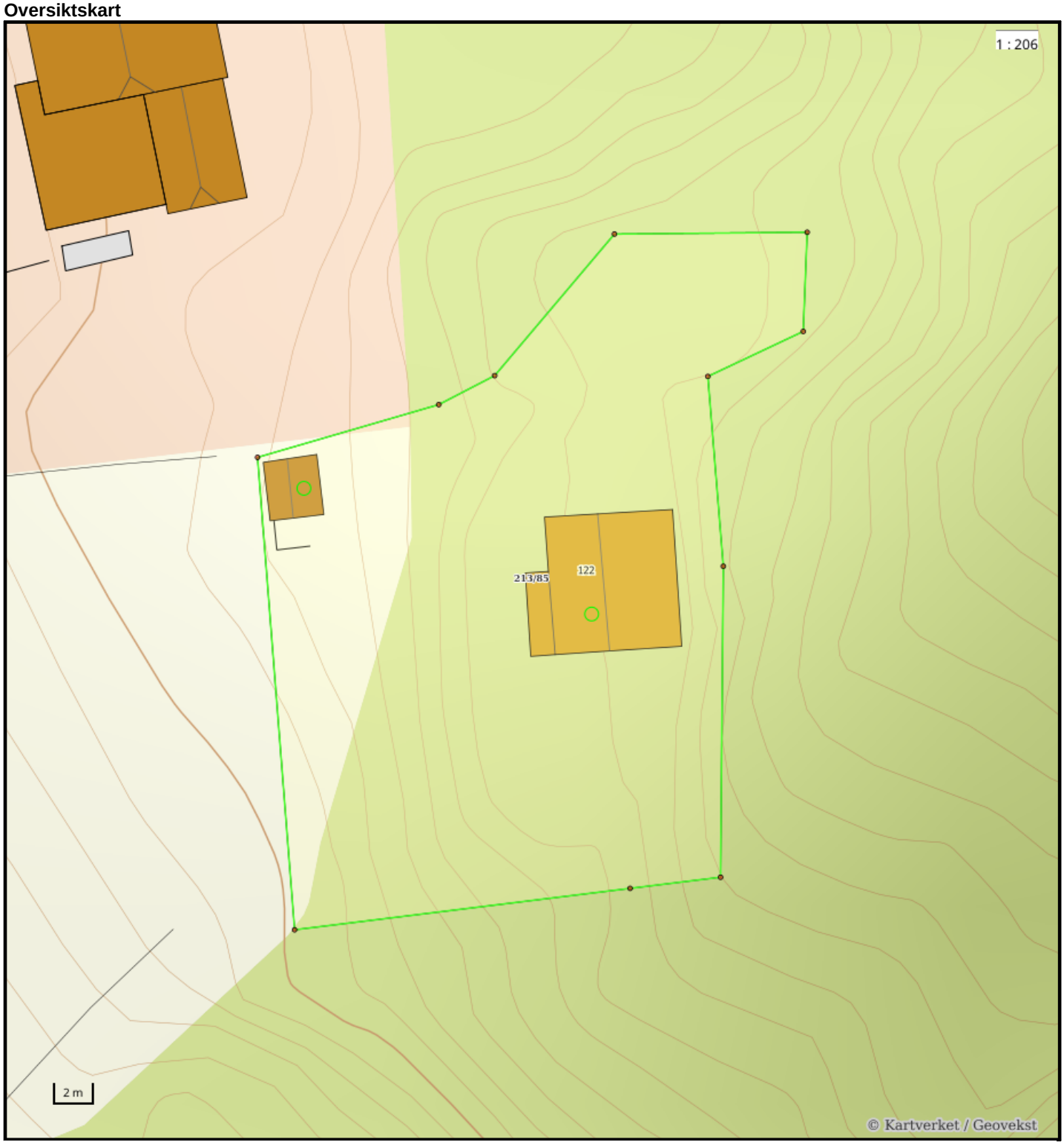
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

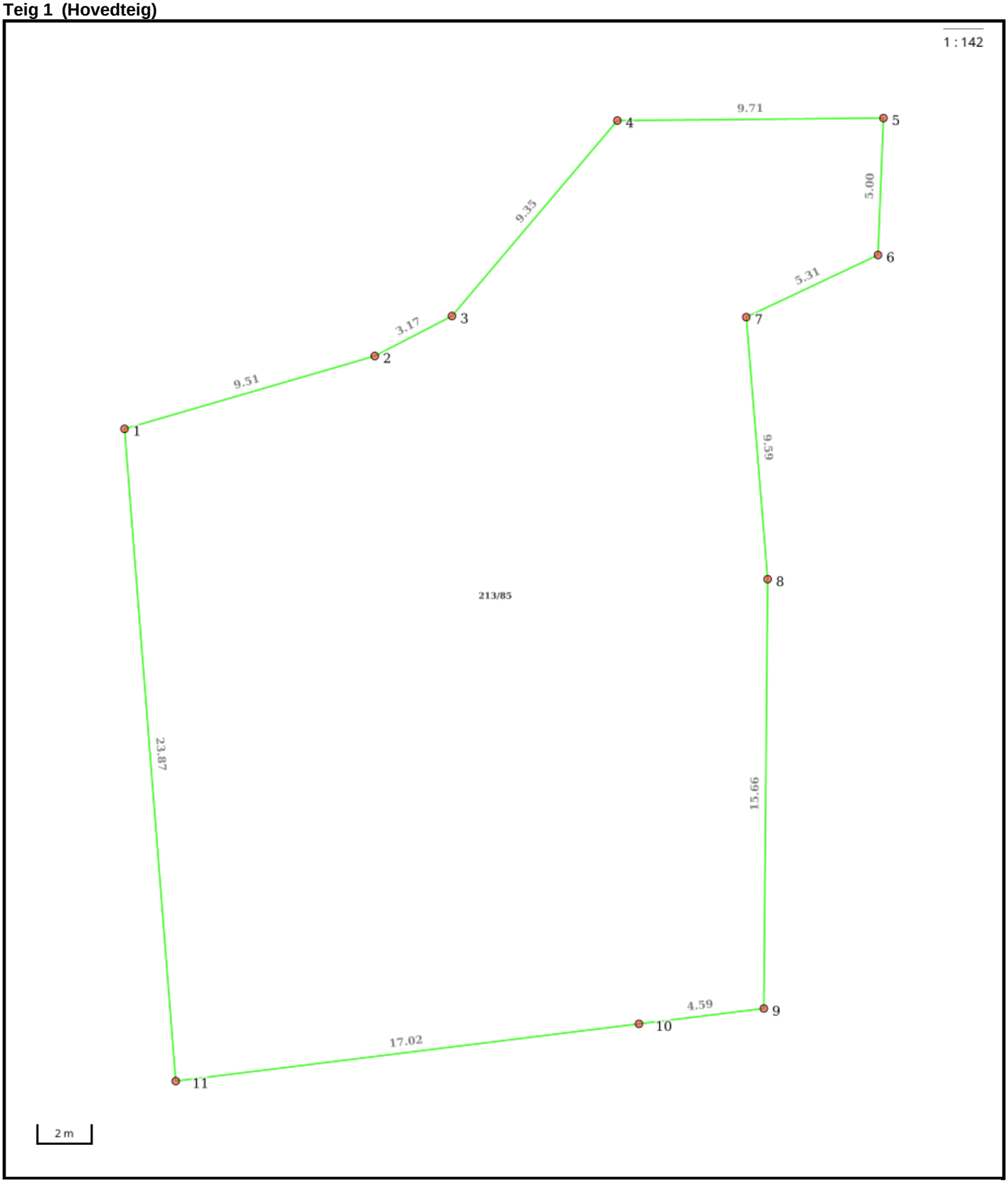
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 656,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 561 603,34	530 541,53	9,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 561 606,81	530 550,38	3,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 561 608,51	530 553,06	9,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 561 616,16	530 558,43	9,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 561 617,12	530 568,09	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 561 612,13	530 568,34	5,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 561 609,44	530 563,76	9,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 561 599,99	530 565,39	15,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 561 584,38	530 566,66	4,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 561 583,41	530 562,17	17,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 561 579,81	530 545,53	23,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

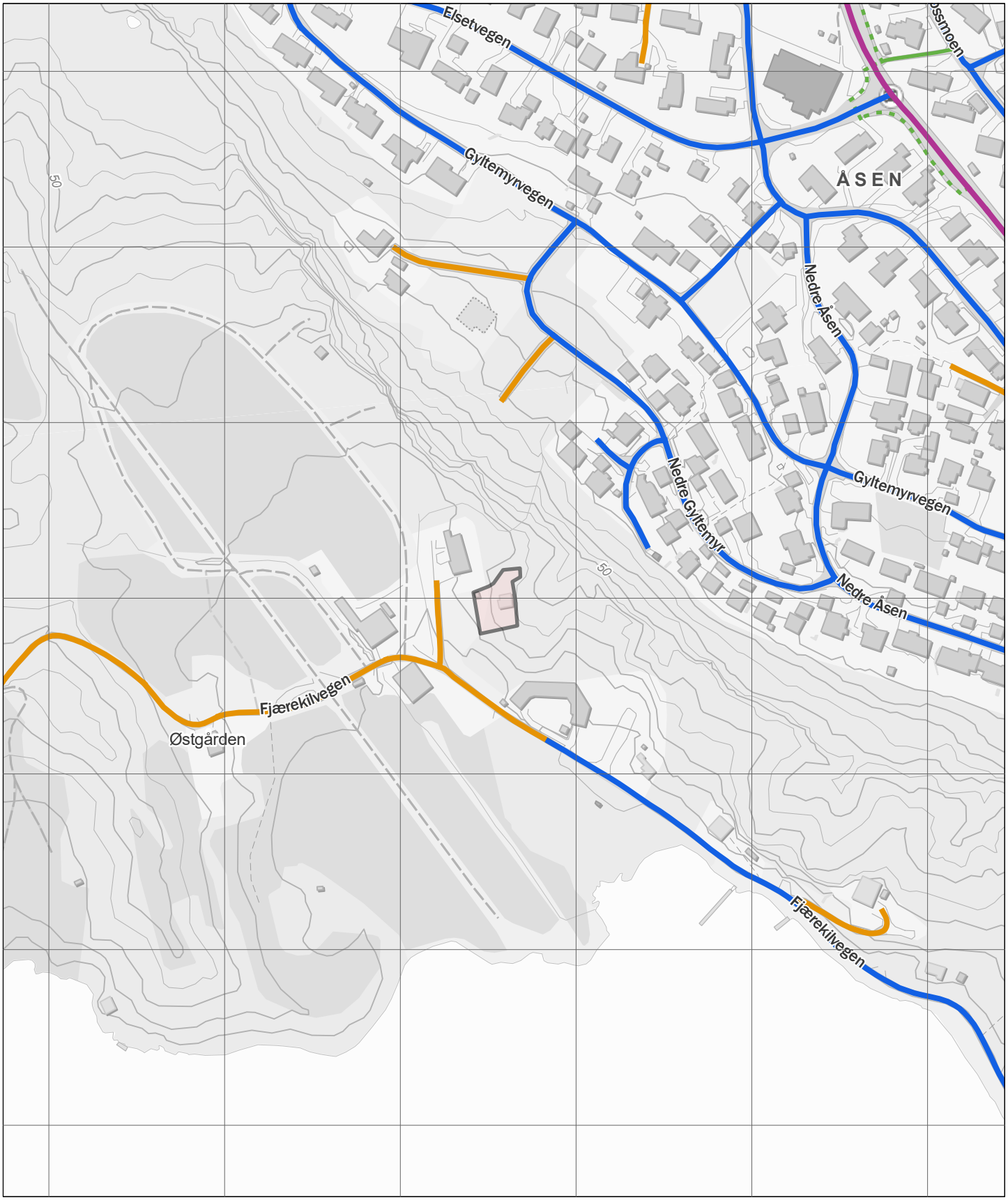
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Skien
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 213/85/0/0
Adresse: Fjærekilvegen 122, 3729 SKIEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:25/03/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

ambita

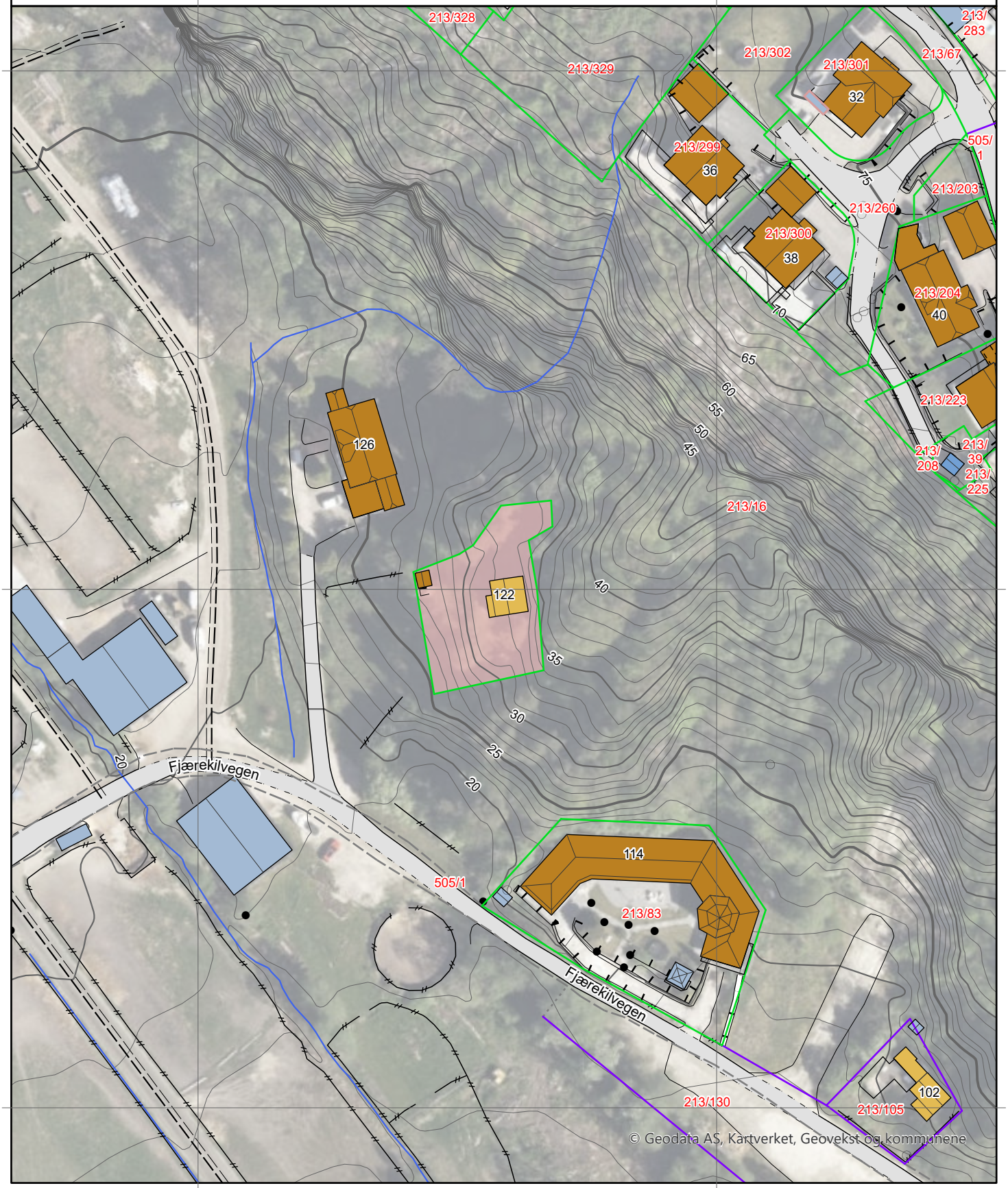
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/213/85/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

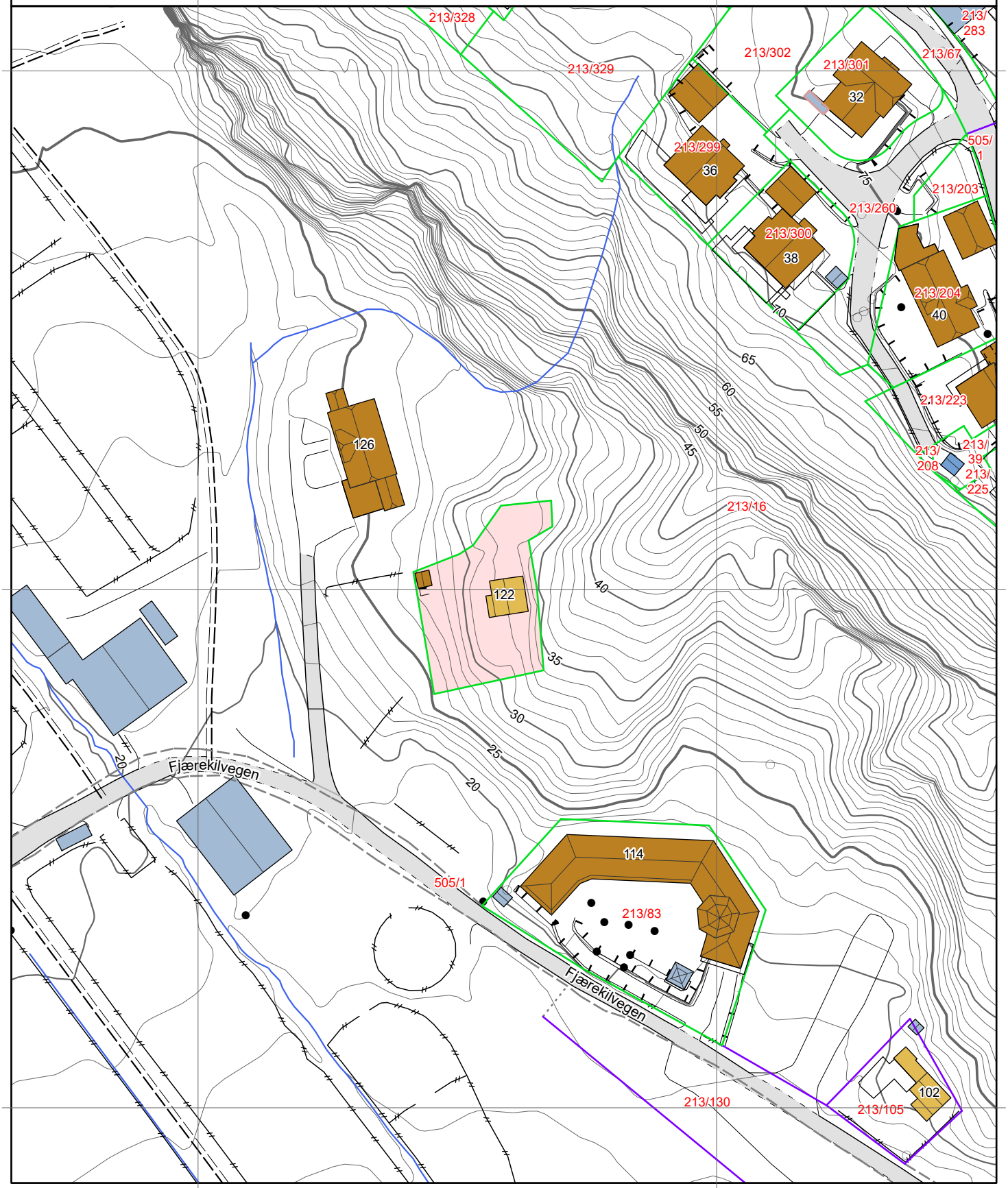
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/213/85/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2026



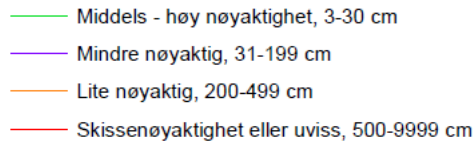
0 25 50 m

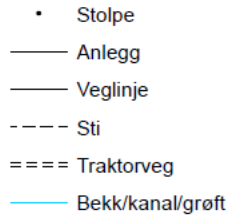
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

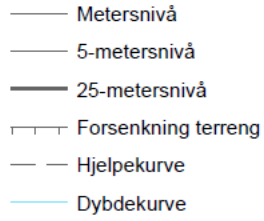


Eiendomsgrenser

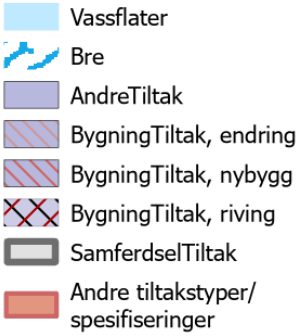




Høydekurver







Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**213**	**85**	**0**	**0**	Fjærekilvegen 122, 3729 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	656.47m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	656.47m^2
Nedslagsfelt drikkevann	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	656.47m^2
spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	604.53m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4003 580	Reguleringsplan for området i tilknytning til Gåsodden camping og Gåsodden badeplass. (24.9.1987)	Fritidsbebyggelse	656.47m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE I TILKNYTNING TIL GÅSODDEN CAMPING OG GÅSODDEN BADEPLASS.

Vedtatt av bystyret.
(Reguleringsplanen sist datert 05.09.83 - rettet den 16.01.87).

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER.
4. FRIOMRÅDER.
5. SPESIALOMRÅDER.

AREALBRUK

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens §25 - Reguleringsformål).

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1. Boliger

- I området for boliger skal bare oppføres boligbebyggelse.

1.4. Fritidsbebyggelse/Hytter.

- I området skal oppføres hytter.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

- I området for jordbruk/skogbruk kan det oppføres nødvendige driftsbygninger og boliger for slik virksomhet. Tomt for bolig tillates ikke framålt. Boliger uten tilknytning til slik virksomhet på stedet tillates ikke oppført.

4. FRIOMRÅDER.

- Friområdet skal nyttes til rekreasjon og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

6. SPESIALOMRÅDER.

6.1. Friluftsområde.

- I området er det ikke lov å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

6.2. Campingplass.

- Området skal nyttes til campingplass med tilhørende anlegg.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN.
(Bestemmelser knyttet til bygningslovens §26).

ANDRE BESTEMMELSER.

a) VEGER.

- Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på tiltalende måte.

- Eiendommen 213/138 må tinglyse vegrett over naboeiendommen 213/11.

b) BEBYGGELSENS KARAKTER M.M.

- Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

c) HØYDE OG PLASSERING M.M.

- Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur.

- Bebyggelsens endelige plassering på tomta og møneretning fastsettes av bygningsrådet.

- Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til plassering, materialbruk, form og farge.

- Plassering av garasje og uthus/boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

d) UTNYTTINGSGRAD.

- Tomta kan bebygges med inntil 20% av dens nettoareal.

i) UBEBYGD AREAL I BYGGEOMRÅDER.

- Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) skal/kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomta.

- Materialbruk og utforming, herunder høyde og konstruksjon av forstøtningsmurer og gjerder, skilt og reklameoppsett, må godkjennes av bygningsrådet.

- Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

FELLESBESTEMMELSER.

- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.

- Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Finnes ikke byggesaksmappe på denne eiendommen i vårt arkiv

Kulturminnerapport

Eiendom	4003 213/85		
Utskriftsdato	25.03.2026	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 26.03.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	213	**Bruksnr.**	85	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fjærekilvegen 122, 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:

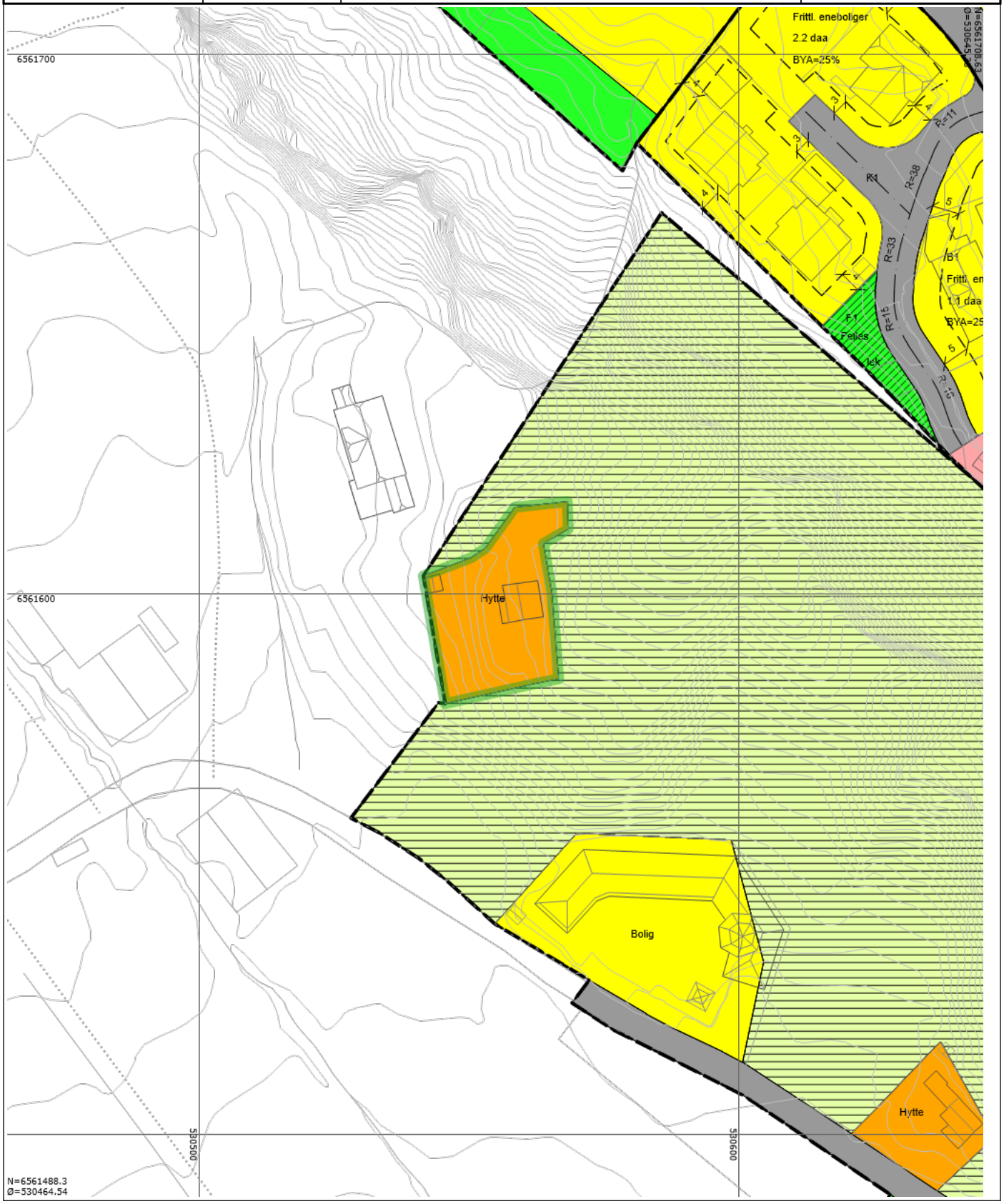
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 213	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjærekilvegen 122 3729 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for området i tilknytnin			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Fritidsbebyggelse
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Kommunalteknisk virksomhet
- Friluftsområde
- Felles lekeareal
- Eiendomsteig

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

521 2.2 580

HYTTE 0,6 da

BOLIG ca. 1,2 da.

HYTTE 0,4 da

HYTTE 1,1 da.

HYTTE 1,1 da.

HYTTE 0,4 da

FRILUFTSOMRÅDE ca. 68,9 da.

FRIOMRÅDE ca. 4,3 da

FRIOMRÅDE ca. 3,3 da

CAMPING ca. 5,0 da.

BOLIG ca. 0,7 da

JORDBRUK ca. 3,3 da

P ca. 2,9 da

JORDBRUK ca. 0,8 da

ca. 2,1 da.

JORDBRUK ca. 0,8 da

FORSLAG TIL REG.PLAN FOR ÅSEN EGENGODKJENT 22.6.82.

REG.PLAN ÅSEN GRUSTAK EGENGODKJENT 18.6.81.

TATT UT AV PLANEN I H.H.T. BYSTYREVEDTAK DEN 24 SEPT. 1987 I SAK 86/87

Gaasodden badeplass

Brakkeleir

Sandbanker

Fjærekilen

Gaasodden

Gaasodden

Gaasodden

HYTTE
0,6 da

BOLIG
ca 1,2 da

HYTTE
0,4 da

HYTTE
1,1 da

HYTTE
1,1 da

HYTTE
0,48 da

FRILUFTSOMRÅDE
ca.68,9 da

FRIOMRÅDE
ca.43da

FRIOMRÅDE ca.33da

BOLIG
ca.0,7da

CAMPING
ca.5,0 da.

JORDBRUK
ca.3,3da.

P
ca.2,9da

JORDBRUK
ca.0,8da

ca.2,1da.

JORDBRUK
ca.0,8da

FORSLAG TIL REG.PLAN FOR ÅSEN
EGENGODKJENT 22.6.82.

REG.PLAN ÅSEN-GRUSTAK
EGENGODKJENT 18.6.81.

TATT UT AV PLANEN I H.H.T.
BYSTYREVEDTAK DEN 24.SEPT. 1987
I SAK 86/87

Gåsodden badeplass

Gåsodden

Brakkeleir

Sandbanke

Fjærekilen

Grimelyngveien

Grimelyngveien

TEGNFORKLARING:

BL. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER U
   - HYTTE
   - FORRETNINGER KONTOR M.V.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - PARKERING
   - RABATT
   - STØYVOLD
   - SKJÆRING
   - FYLLING
4. FRIOMRÅDER
   - PARK TURVEG LEIK
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRILUFTSOMRÅDE / CAMPING

§26. ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
- GANGVEG
- LEIKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- PROSJEKTERT BYGNING
- BEVARINGSVERDIG BYGNING
- VANN

EGENGODKJENT
av Skien bystyre 24/9-1987
Byplankontoret
Arvid Sjølme

MÅLESTOKK 1:1000 NORDPIL

10 0m 60m

SKIEN KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR OMR. I TILKNYTNING TIL GÅSODDEN CAMPING OG GÅSODDEN BADEPLASS.

SAK NR.:
1: 3204/83 1: 3082/86
2: 3 2: 3019/87

SONE: 521 22

KARTBLAD: BY 028/11,19

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 1.GANGS BEH: 15.9.83, 2.GANGS BEH: 29.1.87
OFF. ETTERSYN 7/10-4/11-83., 27/5-1/7-86.
BYSTYRETS VEDTAK 24/9-87.
STADFESTET EGENGODKJENT 24/9-87.

SKIEN BYPLANKONTOR, den 05.09. 1983.

SAKSBEH.: I. STRANDE

REVISJONER:
RETTET 29.9.1983. I.H.T. BYGN.RÅDETS VEDTAK
REV. 30.01.1984.
REV. 24.04.1986.
REV. 16.01.1987
RETTET 26.10.87 I.H.H.T BYSTYRETS VEDTAK 24.09.87

Utskriftsdato: 25.03.2026

Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien

Telefon: 35581148

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	213	**Bruksnr.**	85	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjærekilvegen 122, 3729 SKIEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	240,00 kr
Renovasjon	2 027,52 kr
Sum	**2 267,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fritidsrenovasjon	25%	1 stk	1977.50	1/1	0 %	1 977,50 kr	659,16 kr
Feiegebyr Fritidsb.	0%	1 stk	244.00	1/1	0 %	244,00 kr	81,33 kr
					Sum	**2 221,50 kr**	**740,49 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Kommunale avgifter:

Årsavgifter for den aktuelle eiendommen for år 2026

Gnr.: 213	Bnr.: 85	Fnr.:	U.fnr.:	Snr.:

Kopi av siste regning:

SKIEN KOMMUNE

Skien kommune
POSTBOKS 360

3701 SKIEN

FAKTURA - AVTALEGIRO

WINGAARD GRY CECILIE
SKOGROVEIEN 4H
3142 VESTSKOGEN

Fakturanummer	100661228
Kundenummer	546529
Fakturadato	26.01.2026
Forfallsdato	**20.02.2026**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp **740,49**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyrer
Organisasjonsnummer	938759839MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	35581000
Deres ref.	
Termin	01 01.01.26-30.04.26

Eiendom 213/85/0/0/8444 - Fjærekilvegen 122
Eier WINGAARD GRY CECILIE

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FRITIDSRENOVASJON	1,00	Stk	1582,00	1/1	010126-300426	527,33	25%
FEIEGEBYR FRITIDSB	1,00	stk	244,00	1/1	010126-300426	81,33	

Netto	**608,66**
MVA	**131,83**
Øreavrunding	**0,00**
	740,49

Grunnlag MVA høy sats: 527,33, MVA: 131,83

Belastes avtalegiro

Eventuelle opplysninger:

Skien kommune har fra 01.01.20 åpnet for månedlig betaling av kommunale avgifter.

Eiendomsskattetakst	Kr.	0,00	
Kommunale avgifter Pr år (2026)	kr.:	2221,47	
Utestående beløp:	Kr.		

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
Telefon: 35 58 10 00
Telefaks: 35 58 10 14
E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 25.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	**213**	Bnr:	**85**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fjærekilvegen 122, 3729 SKIEN**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

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

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
Telefon: 35 58 10 00
Telefaks: 35 58 10 14
E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 26.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	**213**	Bnr:	**85**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fjærekilvegen 122, 3729 SKIEN**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

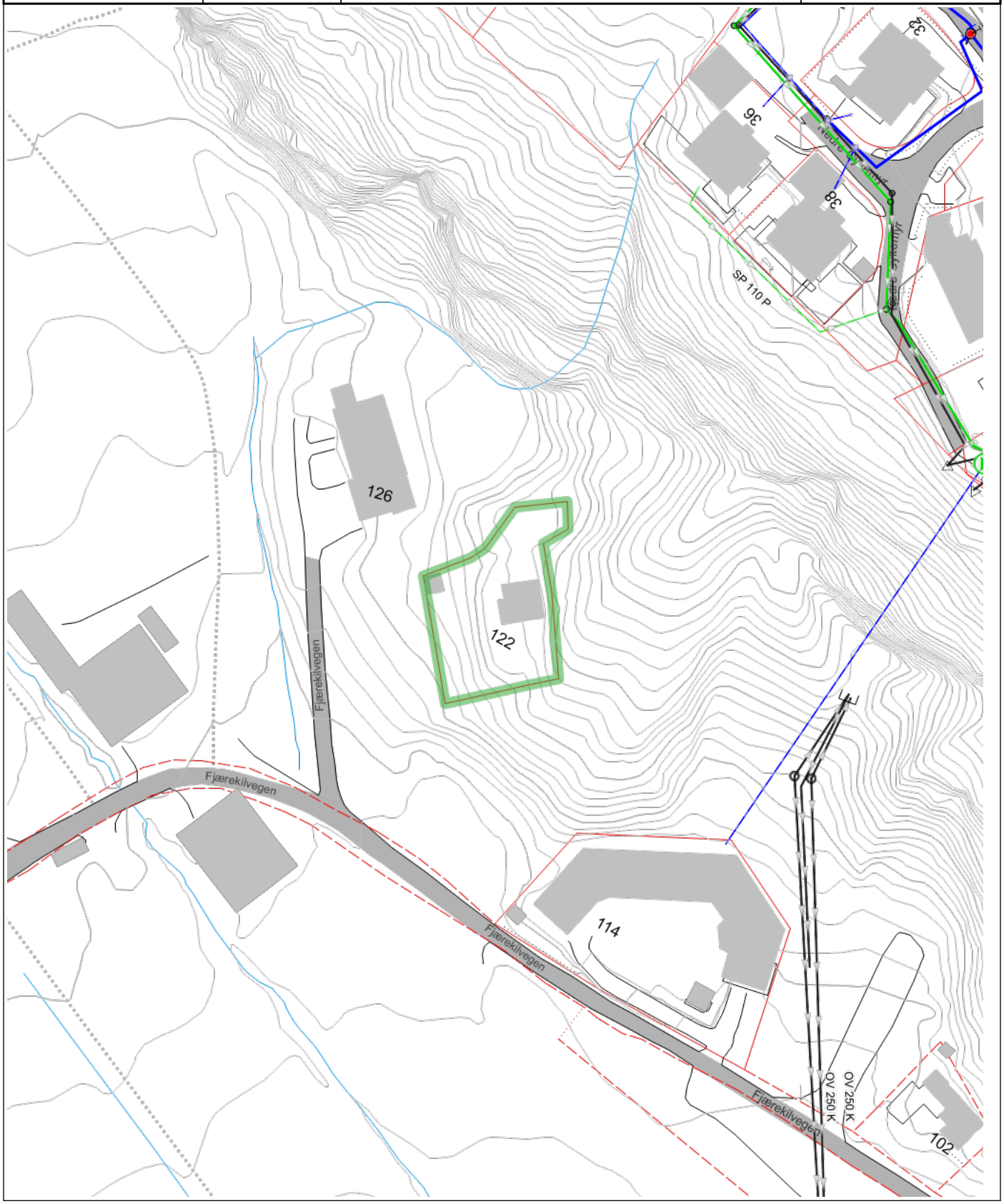
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 213	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjærekilvegen 122 3729 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Høydekurve Skien
- Høydekurve 5m Skien
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Veg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.