PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GRINIVEGEN 21B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Seksjonering

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Grinivegen 21 B, 3721 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 57, bnr. 275, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3017 **Referansenummer:** QG5598

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

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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

Beskrevne bolig/halvpart av vertikalt delt to-mannsbolig er oppført 2019-20 med areal over to-plan. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på løsmasser. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150 + 50 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med stående trepanel (Royalimpregnert trevirke). Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 3-lags isolerglassvinduer. Vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Pipe oppført i isolert stål elementer tilkoblet ildsted i stue. Boligen har etablert balansert ventilasjonsanlegg.
Innvnedige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Malt slette flater/plater på vegg og himlings flater. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Boligen inneholder entre, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom i 1.etasje. Loftstue, 2 soverom og teknisk rom i 2.etasje. Utvendig tilbygget romslig terrasse mot vest i impregnert trevirke.
Alle bygningselementer fra byggeår.
FDV rapport er innhentet i bolig mappe/min bolig.
* Boligen fremstår uten noen vesentlig merknader.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligens taktekking består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår.
Snøfangere etablert mot gårdsplass og inngangsparti.
Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15+5 cm isolasjon (20 cm).
Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av malt slette flater/gipsplater. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.
Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er godt ventilert. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.
TG 1.
Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. Balkongdør i 1. etasje er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.
Balkongdør tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand.
Boligen har etablert romslig platting på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i stål med laminert glass.
Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte slette flater/gips plater. I himling er det malt slette flater/gipsplater.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater.
Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.
Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg.
Gulv i 1.etg. består av støpte isolert betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret avvik på overflater registrert.
Mindre avvik ble registret i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 6 mm.
Pipe oppført i isolert stål elementer med peisovn i stue. Glassplate etablert på gulv. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Trapp i malt trevirke med eik trinn. Rekkverk i malt trevirke med stål balustere. Trapp fyller sin funksjon.
Innvendige hvite fyllingsdører i MDF fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk under dusjkabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon er innhentet på våtromsarbeider i bolig mappe.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.
Smøremembran under fliser etablert på betong. Mansjett i sluk og rørgjennomføringer. Sluk består av plast sluk.
Ved bruk av fuktindikator på ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter i MDF. Dekkside med laminerte skrog. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt veggflater og himlinger. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert i teknisk rom/bod. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert i teknisk rom.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom/bod. Filter nylig skiftet.
Varmepumpe nylig etablert i stue 2022.
VV tank på 200 liter etablert i teknisk rom.
El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på leiere/løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.
Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

Ringmur består av prefabrikkerte ringmurs elementer armert og støpt med betong. Ingen tegn til skader eller sprekker ble registrert. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.
Terreng rundt boligen er flatt.
Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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

Brannslukningsapparat og brannvarslere etablert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Tegninger innhentet.

Garasje

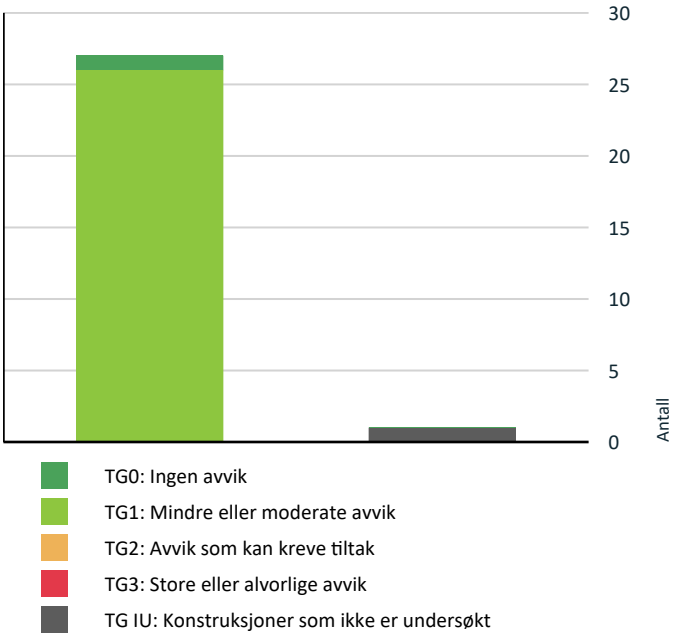
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger innhentet.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2020

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekking består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Snøfangere etablert mot gårdsplass og inngangsparti.
Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15+5 cm isolasjon (20 cm).
Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av malt slette flater/gipsplater. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er godt ventilert. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.
TG 1.

TG 1 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor -Dan. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. Balkongdør i 1. etasje er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.
Balkongdør tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand.

Årstall: 2019

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig platting på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i stål med laminert glass.
Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte slette flater/gips plater. I himling er det malt slette flater/gipsplater.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater.
Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg.
Gulv i 1.etg. består av støpte isolert betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registret i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 6 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i isolert stål elementer med peisovn i stue. Glassplate etablert på gulv. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp i malt trevirke med eik trinn. Rekkverk i malt trevirke med stål balustere. Trapp fyller sin funksjon.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører i MDF fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

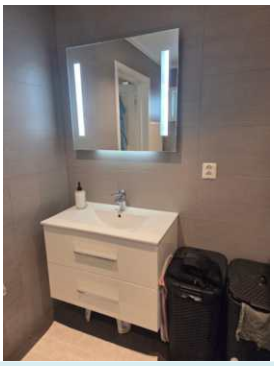
VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk under dusjkabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater. Dokumentasjon er innhentet på våtromsarbeider i bolig mappe.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på vegg flater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran under fliser etablert på betong. Mansjett i sluk og rørgjennomføringer. Sluk består av plast sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til baderom

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ved bruk av fuktindikator på ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter i MDF. Dekkside med laminerte skrog. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt veggflater og himlinger.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert i teknisk rom/bod. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert i teknisk rom.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.



TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom/bod. Filter nylig skiftet.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe nylig etablert i stue 2022.

Årstall: 2022

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i teknisk rom.



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand.
For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på leiere/løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur består av prefabrikkerte ringmurs elementer armert og støpt med betong. Ingen tegn til skader eller sprekker ble registrert. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Brannslukningsapparat og brannvarslere etablert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje (halvpart av dobbel garasje) har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel. Fabrikkframstilt A-takstoler tekket med krum betong takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpner. Garasje fyller sin funksjon.

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

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

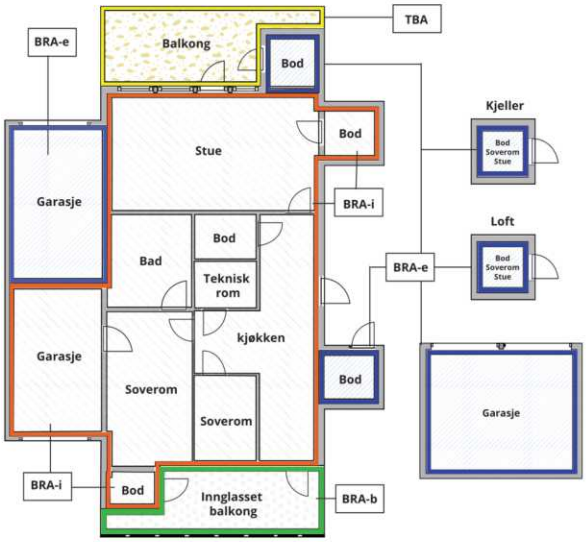
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

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)
1.Etasje	72			72	42		72
2.Etasje	47			47		7	54
SUM	**119**				**42**	**7**	**126**
SUM BRA	**119**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
2.Etasje	Gang, loftstue, soverom, soverom 2, teknisk rom/bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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		23		23			23
Loft						13	13
SUM		**23**				**13**	**36**
SUM BRA	**23**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	114	5
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Christer Eikrem Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	57	275		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grinivegen 21 B

Hjemmelshaver
Haugen Christer Eikrem, Haugen Sandra Eikrem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende på Grini i Skien kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg og nærbutikk. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger med spredt bebyggelse og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet to-mannsbolig og frittliggende dobbelgarasje. Pent opparbeidet grøntareal/plen med gruset gårdsplass. Delvis inngjerdet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

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 yttervegger). 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 rent 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/QG5598

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201260019

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christer Eikrem Haugen	Sandra Eikrem Haugen

Gateadresse
Grinivegen 21B

Poststed	Postnr
SKIEN	3721

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9803261

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260019

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert ekspansjonskar på veggen

Arbeid utført av: Borgestad Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det rant vann mellom tak over hovedinngangen og veggen der. Gitt beskjed til utbygger Borgestad Bygg, som utbedret feilen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innstallert ladeboks i garasjen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Forlenget terrassen.

Arbeid utført av: Borgestad bygg

Document reference: 201260019

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260019

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 201260019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christer Haugen	f8c9aee4fbd1e00fe5dd6752a6a5ad63653d780d	26.02.2026 08:26:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Eikrem Haugen	915b5477377048caf6f205d1268ada40a096219e	26.02.2026 09:24:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201260019

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Grinivegen 21B, 3721 SKIEN**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266055**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300699938**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **275**
Seksjonsnummer **2**	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 **2019**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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 **106,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **109,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 484 kWh**



Grinivegen 21B, 3721 SKIEN

Detaljering

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

Grinivegen 21B, 3721 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

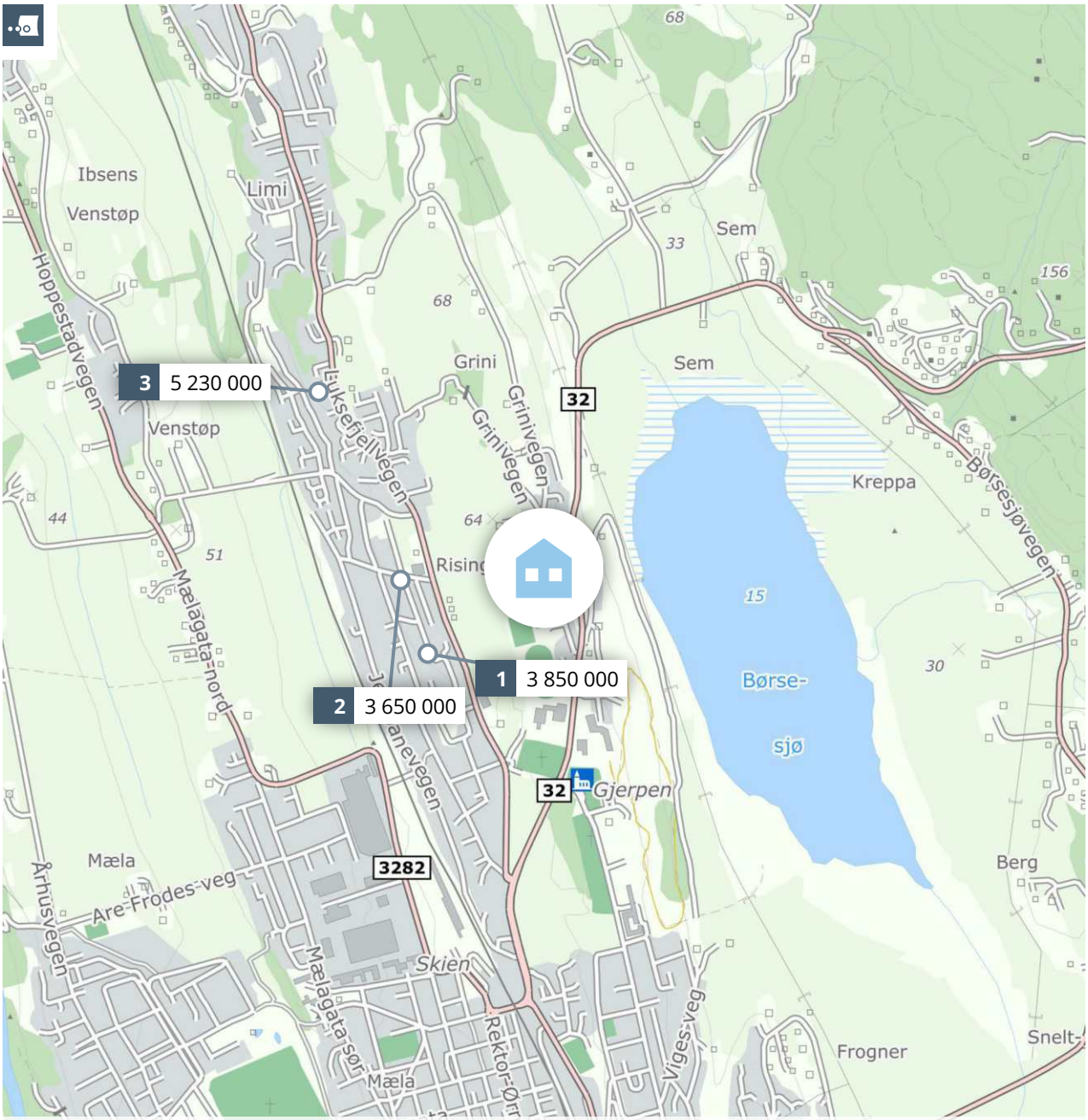
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

GRINIVEGEN 21 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 05.03.2026

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

Grinivegen 21 B, 3721 SKIEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 57 BNR 275 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS GRINI

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	37 815
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	119 m²	23 m²	- m²	42 m²	126 m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkvegen 11				31.08.2022	3 950 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**29 167**
	132 m²	1954	795 m²	3 sov						
2	Parkvegen 27 C				21.11.2025	3 750 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**27 652**
	132 m²	1930	853 m²	4 sov						
3	Luksefjellvegen 129 C				21.06.2022	4 790 000	**5 230 000**	0	5 230 000	**39 323**
	133 m²	2015	763 m²	3 sov						

Nyere og påkostet halvpart av tomannsbolig med attraktiv og fin beliggenhet på Grini i Skien. Dette er et veletablert og familievennlig område med kort veg til Gjerpen barne- og ungdomsskole, barnehager, idrettsanlegg og matvarebutikk. Det er flotte turområder i nærheten, samt kort veg til Lietorvet og Skien sentrum med alle sine fasiliteter. Gode buss- og togforbindelser mellom Skien og Porsgrunn.

Kort fortalt:

- Nyere halvpart av tomannsbolig i rolig og barnevennlig boligområde.
- Svært gode solforhold.
- Energieffektiv bolig med lave boutgifter.
- Solrike uteplasser
- Elektrisk markise
- Glassrekkverk.
- Montert varmepumpe.
- 4 gode soverom.
- Loftstue.
- Egen halvpart av dobbelgarasje
- Pent opparbeidet uteområde.
- Her kan man flytte rett inn!

Boligen har en god planløsning og inneholder: 4 soverom, flott stue og kjøkken, pent bad/wc med opplegg for vaskemaskin samt loftstue.
Med boligen følger halvpart av garasje med lagringsloft samt skjermet terrasse og hage.

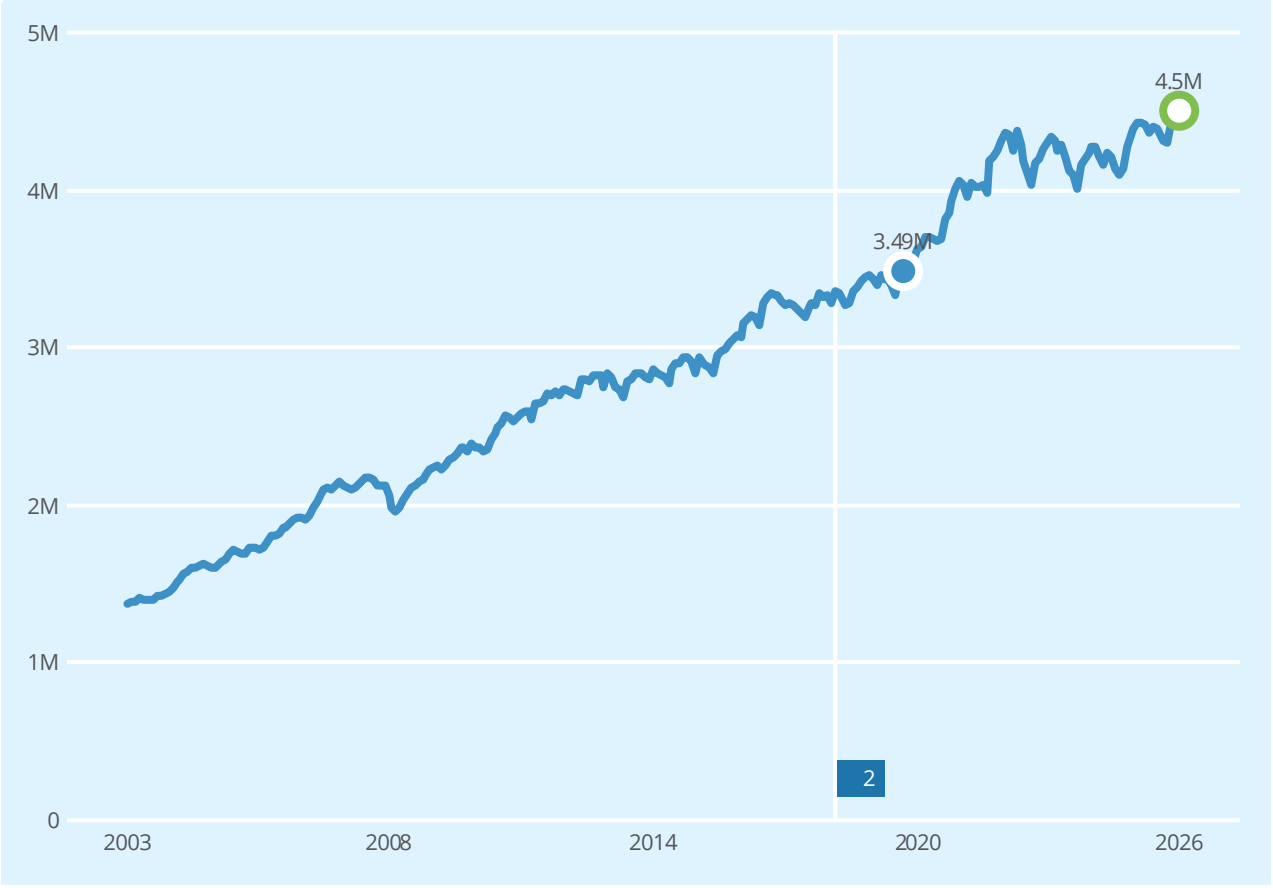
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.02.2020		03.02.2020	-	3 490 000	-	3 490 000

Tomannsboliger til salgs i SKIEN kommune nå

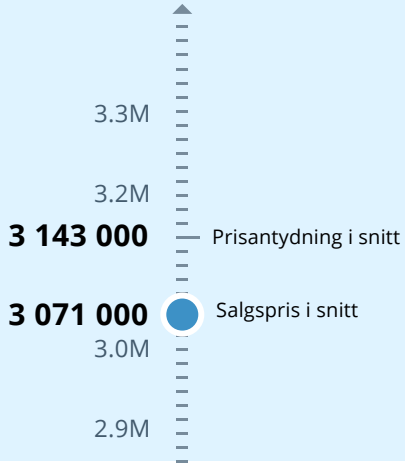
13
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
135
dager

Tomannsboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

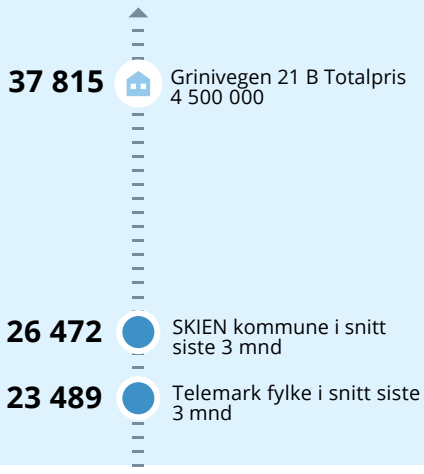
16
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
98
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

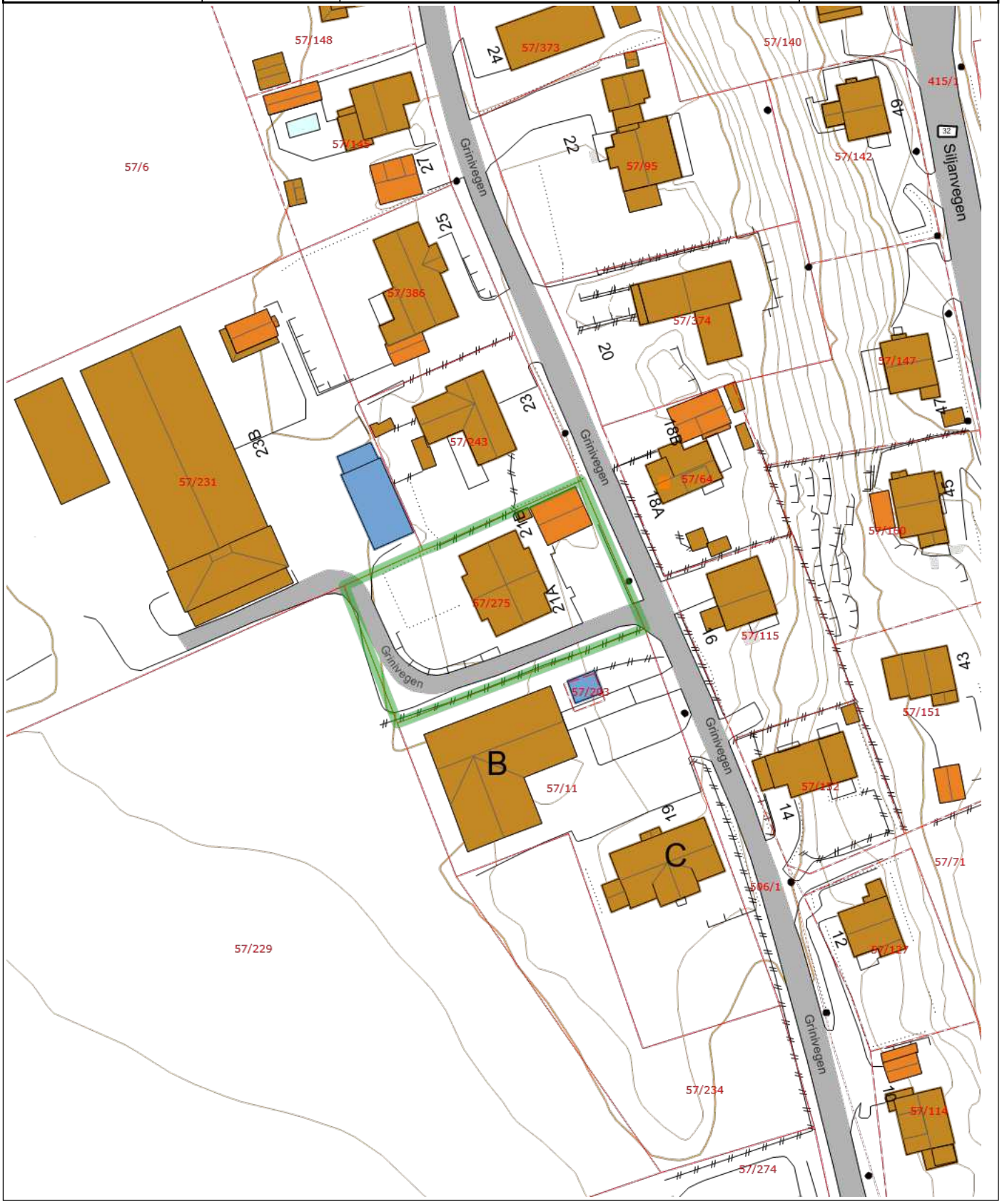


Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Grinivegen 21B 3721 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Bygning tiltak - punkt
- Bolig
- Annen næring
- Voll
- Veg
- Høydekurve
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Annet gjerde
- Trapp
- Forsenkningskurve
- Sport- og idrettsplass
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Teiggrense fiktiv
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Svømmebasseng
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Fylkesveg 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

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**57**	**275**	**0**	**2**	Grinivegen 21B, 3721 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1381.39m^2
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1381.39m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4003 575	Forslag til reguleringsplan for et idrettsanlegg ved Gjerpen stadion. (20.11.1986)		
	4003 683	Reguleringsplan for g.nr. 57, b.nr. 243 og 275. GRINIVEGEN. (29.6.1995)	Boliger	944.41m^2
	4003 683	Reguleringsplan for g.nr. 57, b.nr. 243 og 275. GRINIVEGEN. (29.6.1995)	Felles avkjørsel	436.96m^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 GNR. 57 - BNR. 243 OG 275, GRINIVEGEN.

Dato for siste revisjon av planen: 06.04.94
Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene: 06.04.94

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området, markert med reguleringsgrense på kartet i mål 1:1000.

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder
- Boliger
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Fellesområder
- Felles adkomstveg

1. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B1, B2)

- Områdene skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende uthus, garaser o.l. B1 kan bebygges med en 2-mannsbolig.

Boligbygg skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Garasje kan plasseres inntil 2 meter fra veg dersom innkjøring til garasjen er parallelt med vegen. Plassering av garasje skal vises ved byggemelding selv om den ikke skal bygges samtidig med huset.

- Følgende utnytting og høyder er tillatt:

Max BYA	30%
Max etasjetall	2 etg.
Max gesimshøyde	3,5 m
Max mønehøyde	7,5 m
Max husbredde	10 m

2. FELLESOMRÅDER

- FO-1 skal være kjøreadkomst for gartneriet på Grinivegen 25 (57/231)
- FO-2 skal være felles kjøreadkomst for Grinivegen 23 (57/243) og for bolig og gartneri på Grinivegen 25 (57/231).

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR ET IDRETTSANLEGG VED GJERPEN M.V. - SONE GJERPEN.

Reguleringsplanen sist datert 18. mars 1986.

Området reguleres for følgende formål:

2. LANDBRUKSOMRÅDE

4. FRIOMRÅDE

AREALBRUK.
(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 - Reguleringsformål).

2. LANDBRUKSOMRÅDE.

Området for jordbruk skal være uten bebyggelse.

4. FRIOMRÅDE.

Friområde skal nyttes til idrett, sport og lek.
Nord for eksisterende stadionanlegg skal et areal på ca.8,5 dekar brukes som treningsfelt
(avlastningsbane). Treningsfeltet kan ikke nedbrytes uten tillatelse av jordbruksmyndighetene. På friområdet inntil Grinivegen skal det oppføres en idrettshall, parkeringsplasser og andre tilhørende anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens §26).

ANDRE BESTEMMELSER.

b) BEBYGGELSENS KARAKTER M.V.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form. Det kreves at et flertall av følgende faktorer skal være samstemte/fremherskende:
Takform, takvinkel, møneretning, høyder, materialer, fasadeutforming og/eller farger.

Bygningenes takform og takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

Før søknad om byggetillatelse behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet modeller/tegninger med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger, terrengformasjoner og vegetasjon.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta og møneretning fastsettes av bygningsrådet.

d) UTNYTTINGSGRAD.

Tomten skal bebygges i en utstrekning som på plankartet.

i) UBEBYGD AREAL I BYGGEOMRÅDER.

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

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

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

Området må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

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.

SKIEN KOMMUNE

Gjerpen Utvikling AS
Meensvegen 35
3711 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	19/17316-11	11.11.2019

Gbnr 57/275 - seksjonering Grinivegen 21A og 21B - retur av tinglyst dokument

Vedlagt følger matrikkelbrev og gjenpart av søknad i forbindelse med seksjonering av eiendommen gbnr 57/275, tinglyst 01.11.2019, sammen med bekreftet grunnboksutskrift.

Sameiets gnr./bnr./snr., adresser og bruksenhetsnummer er som følger:

57/275, snr. 1 – Grinivegen 21 A– H0101
57/275, snr. 2 – Grinivegen 21 B– H0101

Dersom eierforholdene til seksjonene skal endres, må det utstedes skjøter til nye eiere for overføring av eiendomsrett.
Skjøtene må tinglyses og skal sendes til Kartverket, tinglysingen, 3507 Hønefoss.

Da kjøpere av leilighetene skal melde bruksenhetsnummer når de sender flyttemelding til folkeregisteret, er det viktig at de får oppgitt adressen sammen med bruksenhetsnummeret som er knyttet til den aktuelle seksjonen og som er fastsatt av kommunen.

Du kan klage på vedtaket (matrikkelføringen) i henhold til Forvaltningsloven kapittel IV til VI.
Hvis du ønsker å klage, må du sende klagen skriftlig til Landbruk og geodata innen 3 uker etter at du mottok matrikkelbrevet.

Med hilsen

Kari D Gundersen
Konsulent
3558 1155

Brevet er godkjent elektronisk.

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

Matrikkelrapport **MAT0011**

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	0806 - SKIEN
Gårdsnummer:	57
Bruksnummer:	275

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.11.2019 kl. 10:34
Produsert av:	Kari Gundersen
Attestert av:	Skien kommune

Kari S Gundersen

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TILLEGG GARTNERTOMTA
Etableringsdato:	02.12.1987
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 57 / 275 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 381,4	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 0806 - 57 / 275 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 0806 - 57 / 275 / 0 / 2			1 / 2

Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Seksjonering		Tinglyst	05.11.2019	10.10.2019	31.10.2019	0806guk

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0806 - 57/275	
Etablert/Endret	0806 - 57/275/0/1	
Etablert/Endret	0806 - 57/275/0/2	

Oppmålingsforretning/arealoverføring		Tinglyst	02.01.2018	09.11.2017	18.12.2017	0806gju

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0806 - 57/231	-94,5
Mottaker	0806 - 57/243	94,6

Oppmålingsforretning				09.11.2017	18.12.2017	0806gju
Kart- og delingsforretning				03.12.1987		

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0806 - 57/229	-1 382,7

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
			Mottaker	0806 - 57/275		1 382,7

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		
Vegadresse	Grinivegen	34200	21A	Grunnkrets	1703	GRINI
				Valgkrets:	4	GJERPEN
				Kirkesogn:	05100601	Gjerpen
				Postnr.område:	3721	SKIEN
				Tettsted:	3005	Porsgrunn/Skien

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		
Vegadresse	Grinivegen	34200	21B	Grunnkrets	1703	GRINI
				Valgkrets:	4	GJERPEN
				Kirkesogn:	05100601	Gjerpen
				Postnr.område:	3721	SKIEN
				Tettsted:	3005	Porsgrunn/Skien

Bygning og bygningsendring

Bygningsnr:	300 699 938	Bebygd areal:	293	Ant. boliger:	1	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	130,6	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	20.08.2018
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.08.2018
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruksareal totalt:	130,6	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	04.11.2019
Energikilder:	Elektrisitet	Oppvarming:	Annen oppvarming				

Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	0	60.6	0.0	60.6
H01	1	70.0	0.0	70.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34200 Grinivegen 21 B	H0101	Bolig	130,6	6	Kjøkken	1	1	57/275/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	919015950	GJERPEN UTVIKLING AS		Meensvegen 35 3711 SKIEN

Bygningsnr: 300 699 943
Løpenr:
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet

Bebygd areal:	293	Ant. boliger:	1	Datoer:	
Bruksareal bolig:	130,6	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	20.08.2018
BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.08.2018
Bruksareal totalt:	130,6	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	04.11.2019
Oppvarming:	Annen oppvarming				

Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	0	60.6	0.0	60.6
H01	1	70.0	0.0	70.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
34200 Grinivegen 21 A	H0101	Bolig	130,6	6	Kjøkken	1	1	57/275/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	919015950	GJERPEN UTVIKLING AS		Meensvegen 35 3711 SKIEN

Bygningsnr: 300 699 945
Løpenr:
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:

Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	0	Datoer:	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	20.08.2018
BRA annet:	48	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	20.08.2018
Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Tatt i bruk:	
Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	04.11.2019
Oppvarming:					

Etasje

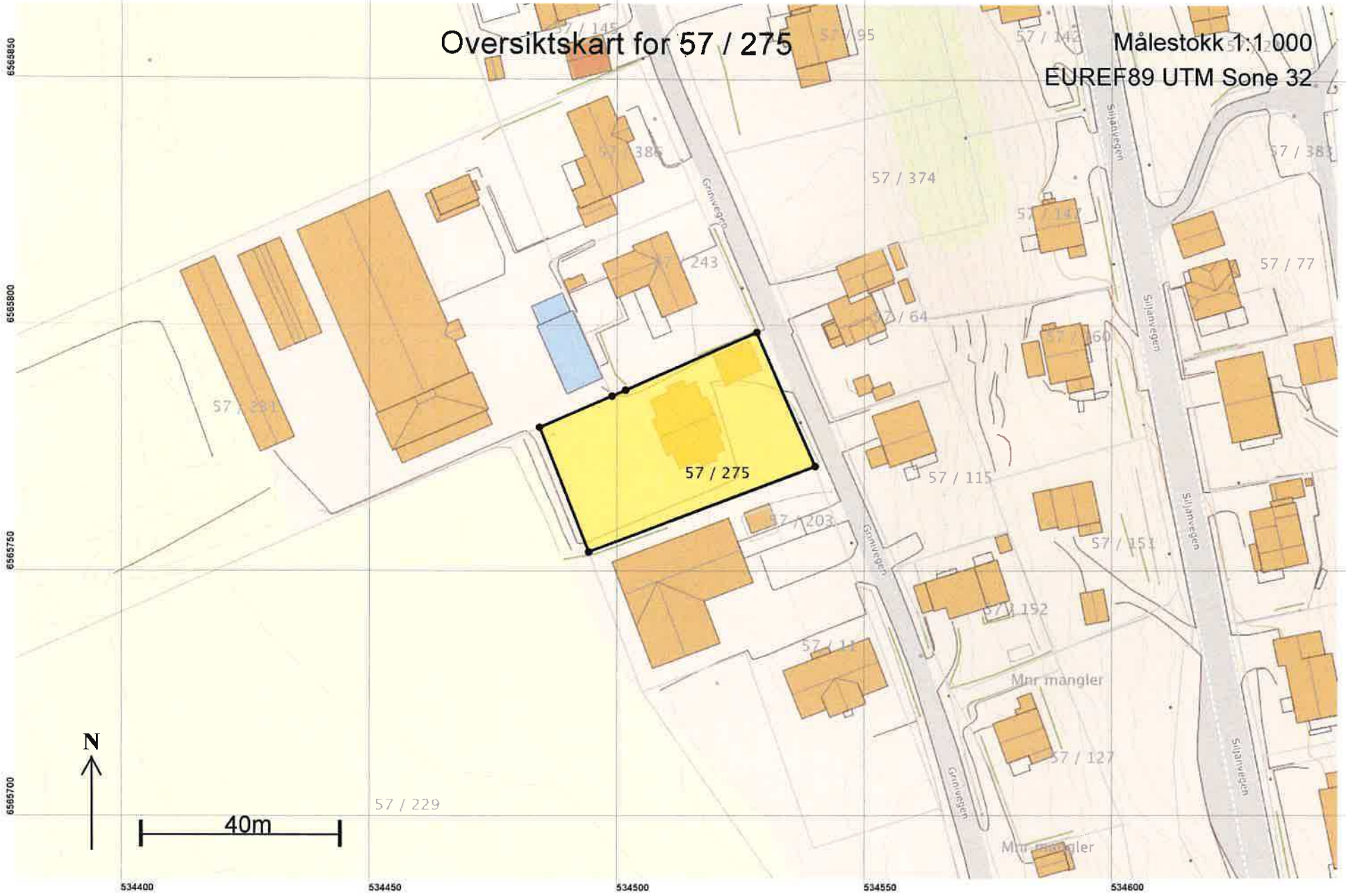
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	48.0	48.0

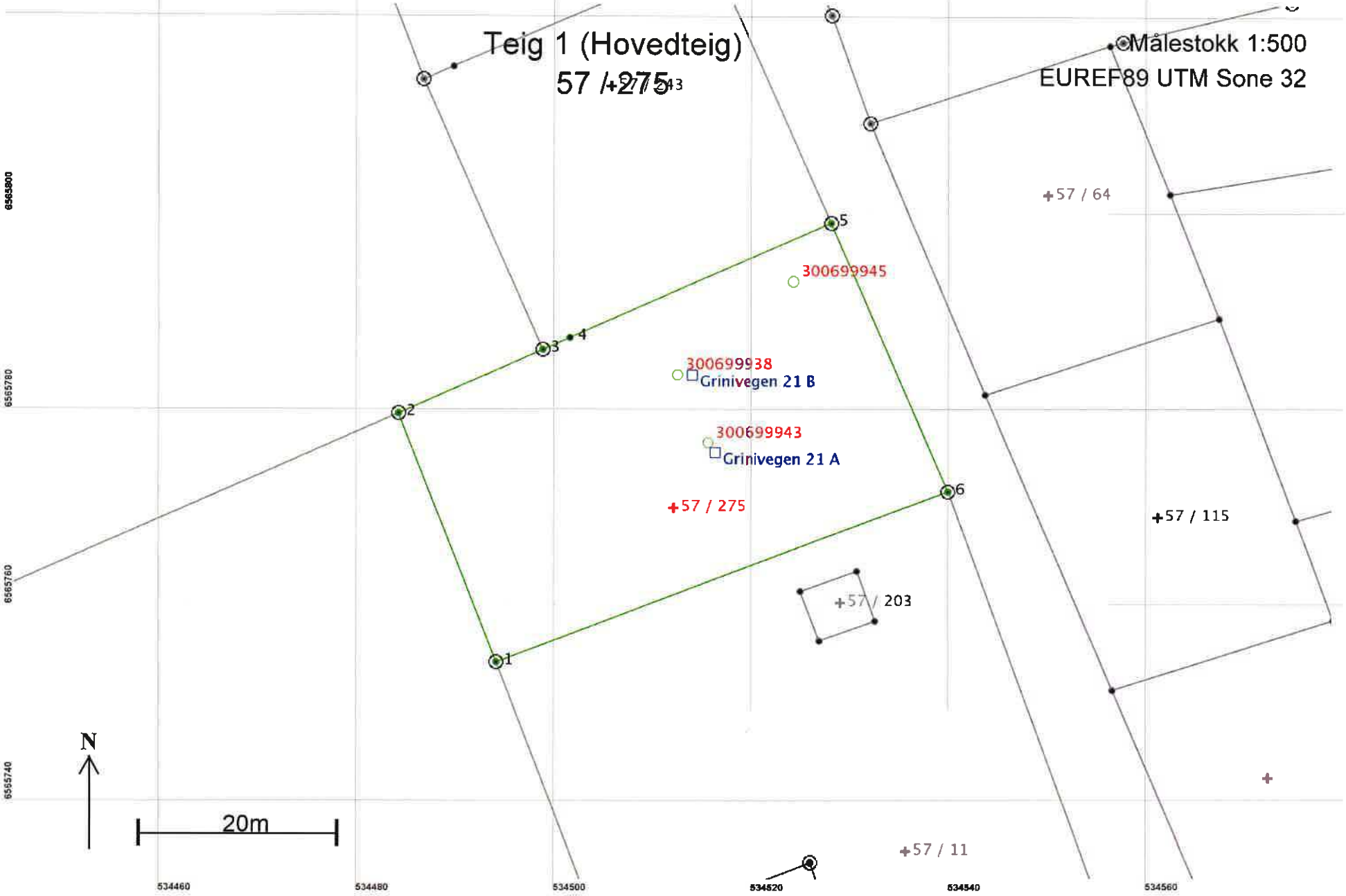
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	57/275/0/2
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	57/275/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	919015950	GJERPEN UTVIKLING AS		Meensvegen 35 3711 SKIEN


Oversiktskart for 57 / 275
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
57 / 275
57 / 374
57 / 115
57 / 77
57 / 229
Mnr mangler
40m
N
6565850
6565800
6565750
6565700
534400
534450
534500
534550
534600


Teig 1 (Hovedteig)
57 /275
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+57 / 64
+57 / 115
+57 / 203
+57 / 11
300699945
300699938
Grinivegen 21 B
300699943
Grinivegen 21 A
+57 / 275
1
2
3
4
5
6
N
20m
6563800
6565780
6565760
6565740
534460
534480
534500
534520
534540
534560

Areal og koordinater

Areal: 1 381,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6565770 **Øst:** 534512

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6565754,67	534494,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			27,22	Ikke hjelpelinje			
2	6565780,03	534484,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			15,99	Ikke hjelpelinje			
3	6565786,51	534498,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,00	Ikke hjelpelinje			
4	6565787,72	534501,64	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			28,94	Ikke hjelpelinje			
5	6565799,43	534528,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			29,84	Ikke hjelpelinje			
6	6565772,04	534539,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			48,95	Ikke hjelpelinje			

Tinglysingsrekvirent/returadresse:
Skien kommune Byutviklingsavdelingen
Org.: 938 759 839
Postboks 158
3701 SKIEN
Faktura merkes med: **bestillernr 62101**

19/17316

Søknad om seksjonering

)
skjemaet til Kartverket.
nmunens adresse | Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Gjerpen Utvikling A/S	919015950	marius.jahren@borgestadbygg.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Meensvegen 35	3711	Skien	90997712

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
806	Skien kommune	57	275	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919015950	Gjerpen Utvikling A/S	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	TB	13				25				37				49			
2	B	1	TB	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2				Nevner =		2											

Dato	Innsenderens underskrift
25.09.2019	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
25.09.2019	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Skien, 25.09.2019	FOR GJERPEN UTVIKLING AS	MARIUS JAHREN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Skien, 25.09.2019	FOR GJERPEN UTVIKLING AS	MORTEN JAHREN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Skien, 25.09.2019	FOR GJERPEN UTVIKLING AS	JØRN INGE NÆSS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0806	SKIEN	54	275	

Dato	Underskrift	Stempel
Skien, 10/10-2019	Gard D. Gjendemsjø	Skien kommune Teknisk sektor

Dato	Innsenderens underskrift
25.09.2019	

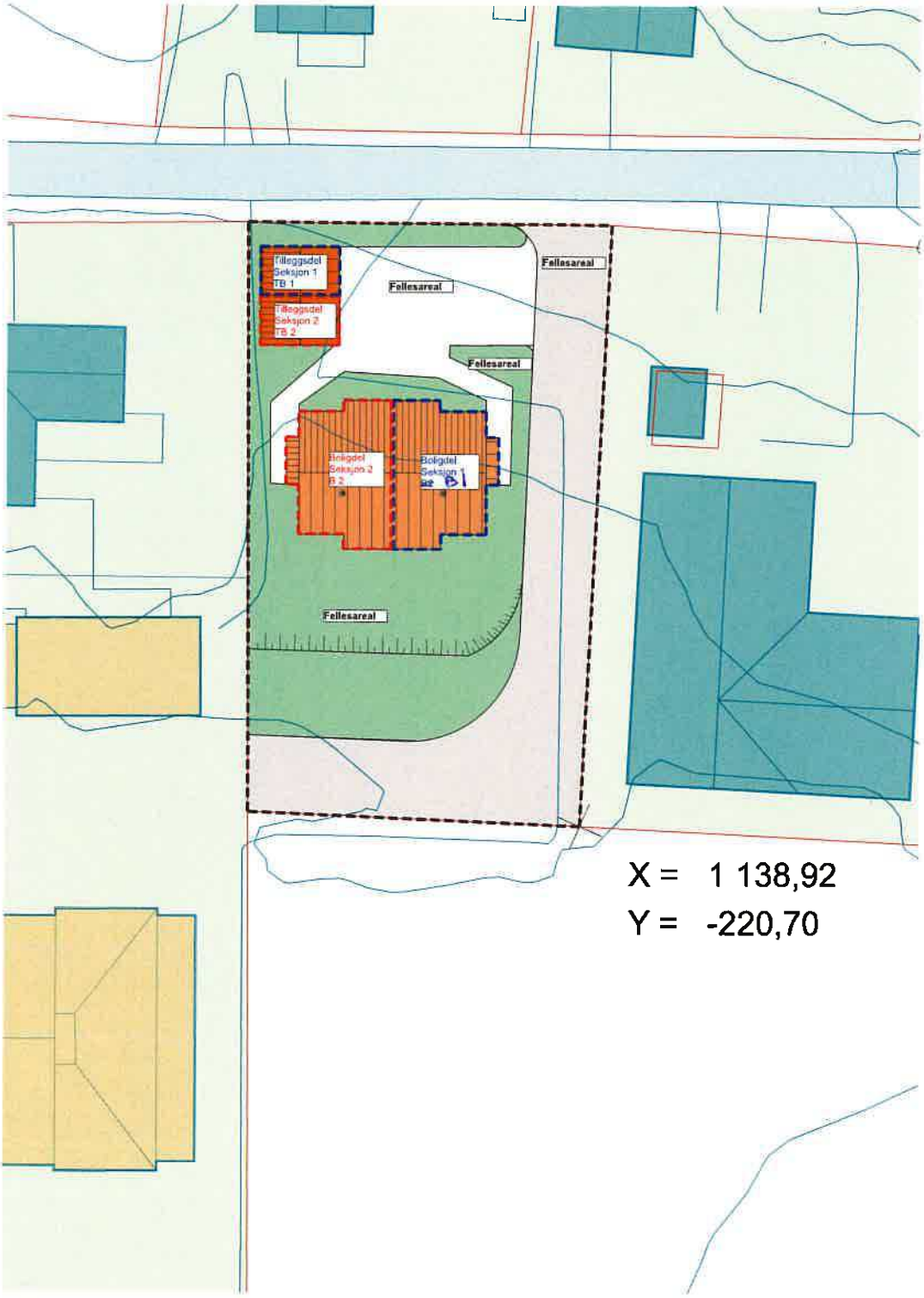
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83.				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

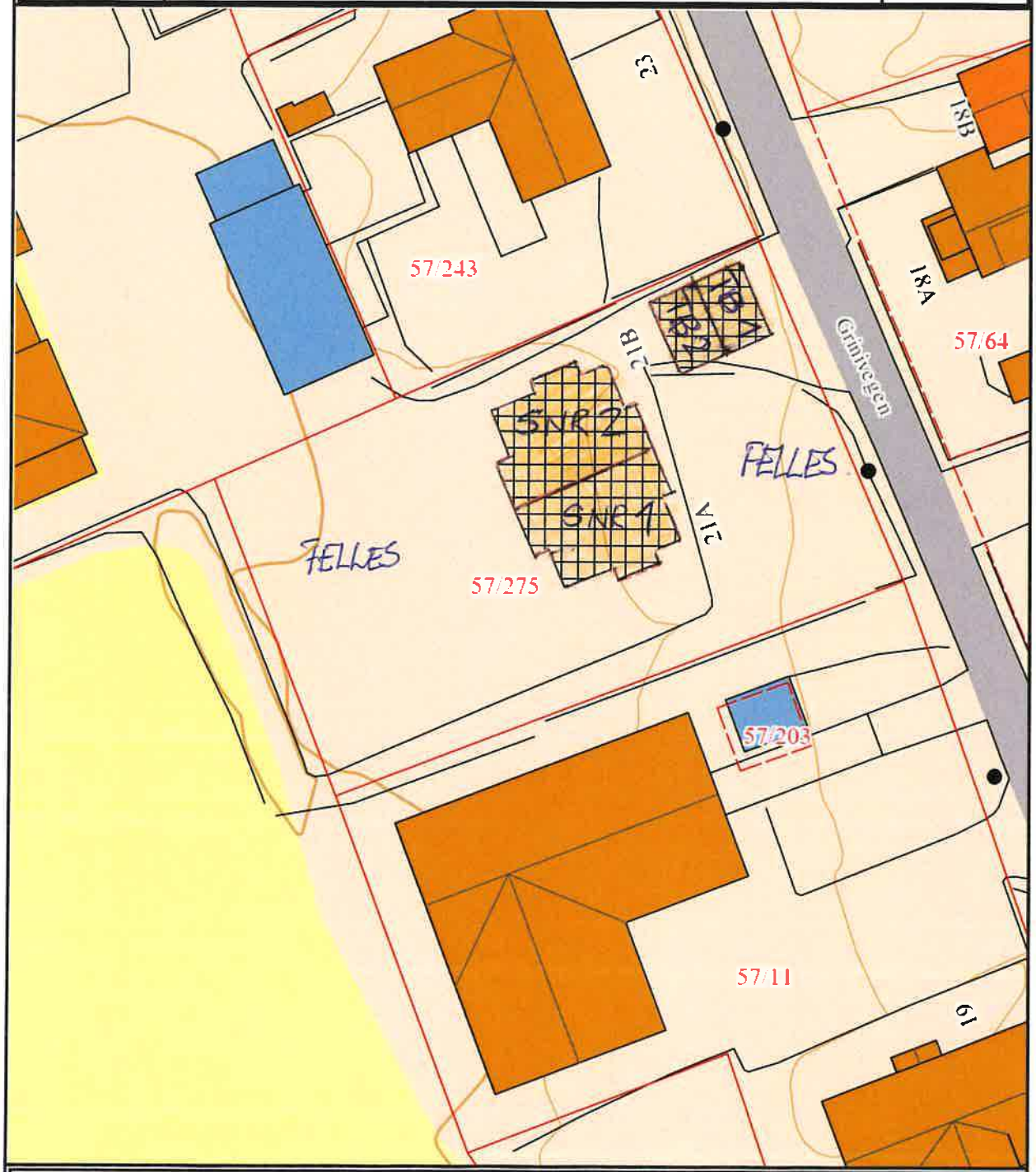


BORGESTAD BYGG

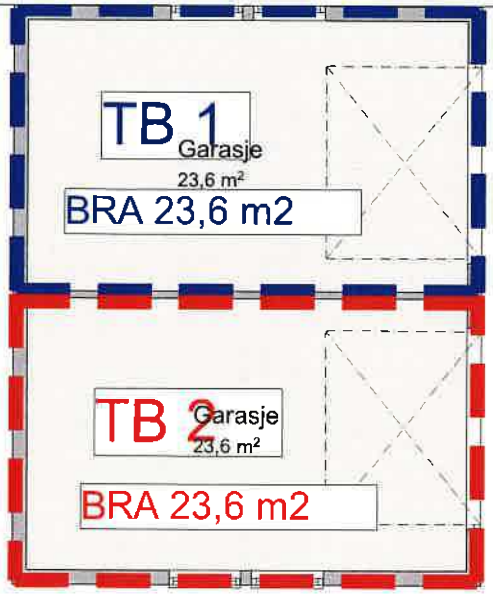
Tegning:
Situasjonsplan seksjonering
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 21 a og b 3721 Skien

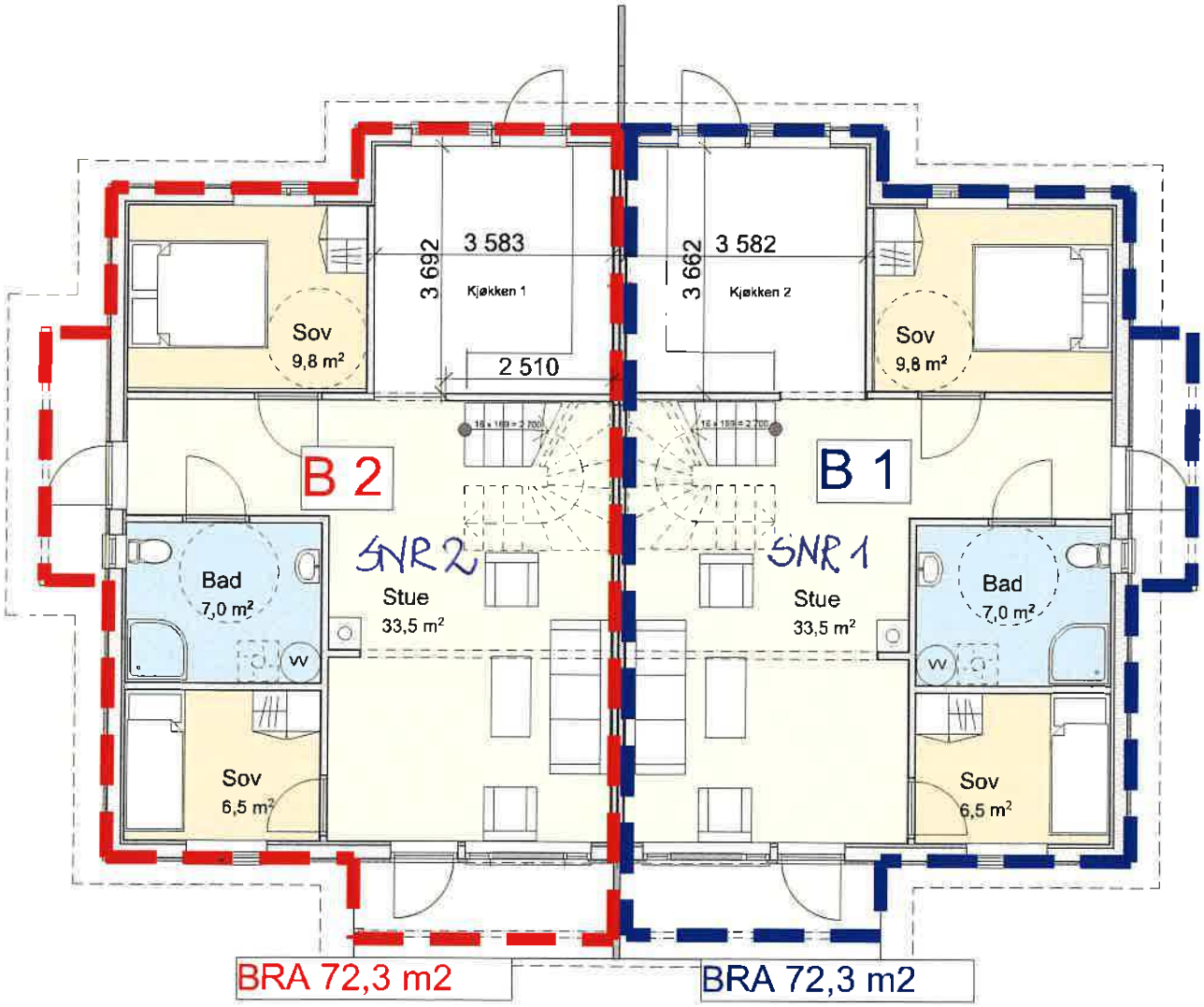
Dato opprettet	Tegningsnr.
25.09.2019	**A10-1**
Gnr./Bnr.	Mål
57 / 275	**1:500**

	Kartutsnitt				
	Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Grinivegen 21A og 21B, 3721 SKIEN			
	Hj.haver/Fester:				
SKIEN KOMMUNE	Dato: 10/10-2019 Sign:				Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

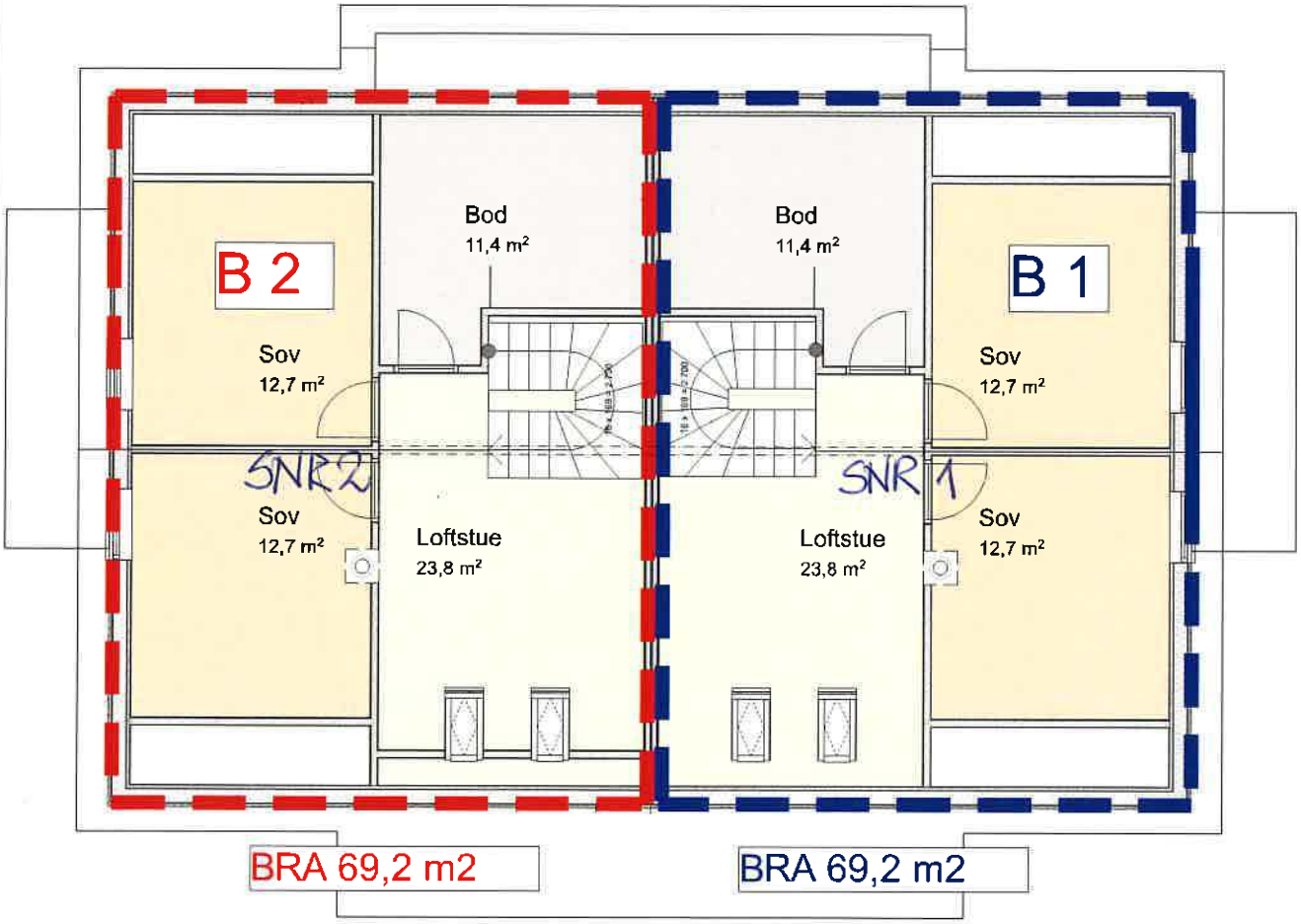




BORGESTAD BYGG

Tegning:
Plan 1. Etasje for seksjonering
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 21 a og b 3721 Skien

Dato opprettet	Tegningsnr.
25.09.2019	A20-1
Gnr./Bnr.	Mål
57 / 275	1:100



BORGESTAD BYGG

Tegning:
Plan 2. Etasje for seksjonering
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 21 a og b 3721 Skien

Dato opprettet	Tegningsnr.
25.09.2019	A20-2
Gnr./Bnr.	Mål
57 / 275	1:100



JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
Fasade PERSPEKTIV
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
	07.08.2018	**57 / 275**		**A40-06**

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven. Følgende vedtekter gjelder for sameiet Grinivegen 21 a og b. Gbnr:57/275

1) *Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.*

a) Sameiets navn er Grinivegen 21 a og b og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 57 bnr. 275 i Skien Kommune.

b) Sameiet består av 2 seksjoner. Med følgende eierandeler/ brøker Seksjon 1 - 1 /2 deler Seksjon 2 – 1/2deler, og omfatter boligdel B og tilleggsdel TB

c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.

d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

e) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

f) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie eller tilleggsdel til seksjon samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel til seksjon(er) skal godkjennes av begge sameierne.

g) Det skal tinglyses veirett til eiendommen Gbnr. 57/231 over eiendommen, som vist på situasjonskart.

2) *Sameier møte og sameiestyre.*

a) Sameier møte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.

b) Hver seksjonseier har en stemme på sameier møtet uavhengig av eierbrøk.

c) Sameiermøtets myndighet og oppgaver:

- Sameier møtet er sameiets øverste organ og den enkelte sameier kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameier møte
- Sameier møtet skal tre sammen dersom en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
- Sameier møtet fastsetter fordeling av kostnadene etter Sameielovens § 9.
- Sameier møte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto. Sameier møtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameier styret • Sameier møtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet

1. d) Sameiernes plikter:
   - Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
   - Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor. Ovenfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.
2. e) Om tvistemål i sameiet:
   - Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne etter denne lov avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.
3. f) Andre bestemmelser:
   - Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn. Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser.
   - for øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner og - i lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie.

Skien 25.09.2019

Kommune: 0806 SKIEN
Gnr: 57 Bnr: 275

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

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.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1987/21860-1/101 03.12.1987	**REGISTRERING AV GRUNN** DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0806 GNR:57 BNR:229
2019/1300277-1/200 01.11.2019 21.00	**SEKSJONERING** OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 1 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 1/2 SNR: 2 FORMÅL: Bolig TILLEGGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 1/2

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.

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/476034-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
26.02.2018 21.00
VEDERLAG: NOK 2 450 000
GJERPEN UTVIKLING AS
ORG.NR: 919 015 950
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2018/476072-1/200 **PANTEDOKUMENT**
26.02.2018 21.00
BELØP: NOK 15 000 000
PANTHAVER: DRANGEDAL SPAREBANK
ORG.NR: 937 891 601
OVERFØRT FRA: KNR:0806 GNR:57 BNR:275
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1202255-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
11.10.2019 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:0806 GNR:57 BNR:231
OVERFØRT FRA: KNR:0806 GNR:57 BNR:275
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2019/1300277-1/200 **SEKSJONERING**
01.11.2019 21.00
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

Kommune: 0806 SKIEN
Gnr: 57 Bnr: 275 Snr: 2

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/476034-1/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
26.02.2018 21.00
VEDERLAG: NOK 2 450 000
GJERPEN UTVIKLING AS
ORG.NR: 919 015 950
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2018/476072-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
26.02.2018 21.00
BELØP: NOK 15 000 000
PANTHAVER: DRANGEDAL SPAREBANK
ORG.NR: 937 891 601
OVERFØRT FRA: KNR:0806 GNR:57 BNR:275
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

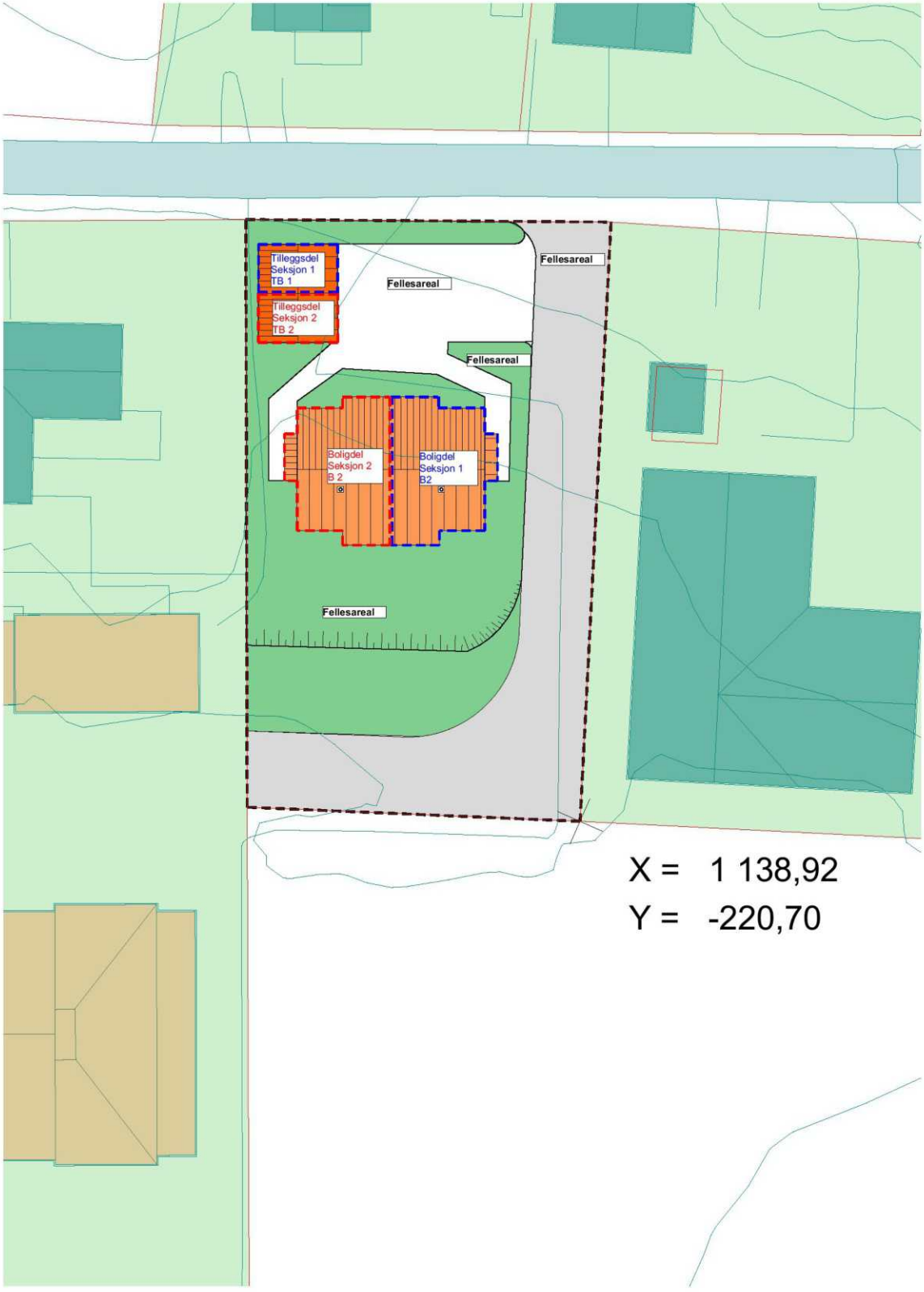
2019/1202255-1/200 — **BESTEMMELSE OM VEG**
11.10.2019 21.00
RETTIGHETSHAVER: KNR:0806 GNR:57 BNR:231
OVERFØRT FRA: KNR:0806 GNR:57 BNR:275
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2019/1300277-1/200 — **SEKSJONERING**
01.11.2019 21.00
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.



BORGESTAD BYGG

Tegning:

Situasjonsplan seksjonering
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 21 a og b 3721 Skien

Dato opprettet	Tegningsnr.
25.09.2019	**A10-1**
Gnr./Bnr.	Mål
57 / 275	**1:500**

SKIEN KOMMUNE

Gjerpen Utvikling AS
Meensvegen 35
3711 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	18/16588-4	04.11.2019

Gbnr 57/275 - Grinivegen 21 a og b - Nybygg/tomannsbolig og garasje - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	20.08.2018 i sak 518/18
Gårds- og bruksnummer:	57/275
Byggested (adresse):	Grinivegen 21A og 21B
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Tomannsbolig
Bygningsnummer:	300699938 – 300699943
Bruksareal (BRA)	146,5+146,5m^2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 01.11.2019

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-3.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

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

Med hilsen

Hallstein Bast	Frode Johannessen
Byggesakssjef	byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Teknisk hovedutvalg (HOTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom HOTS ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

Kopi til: Administrasjonsavdelingen, Lise Lotte Svanberg, Postboks 158, 3701 SKIEN
Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN
Arkitektkontoret Morten Jahren, Vestre Gulset 159, 3742 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Kirsten G Halvorsen, Postboks 158,, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN



JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
1 Fasade SYD
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
	07.08.2018	**57 / 275**	**1:100**	**A40-01**



JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
Fasade NORD
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

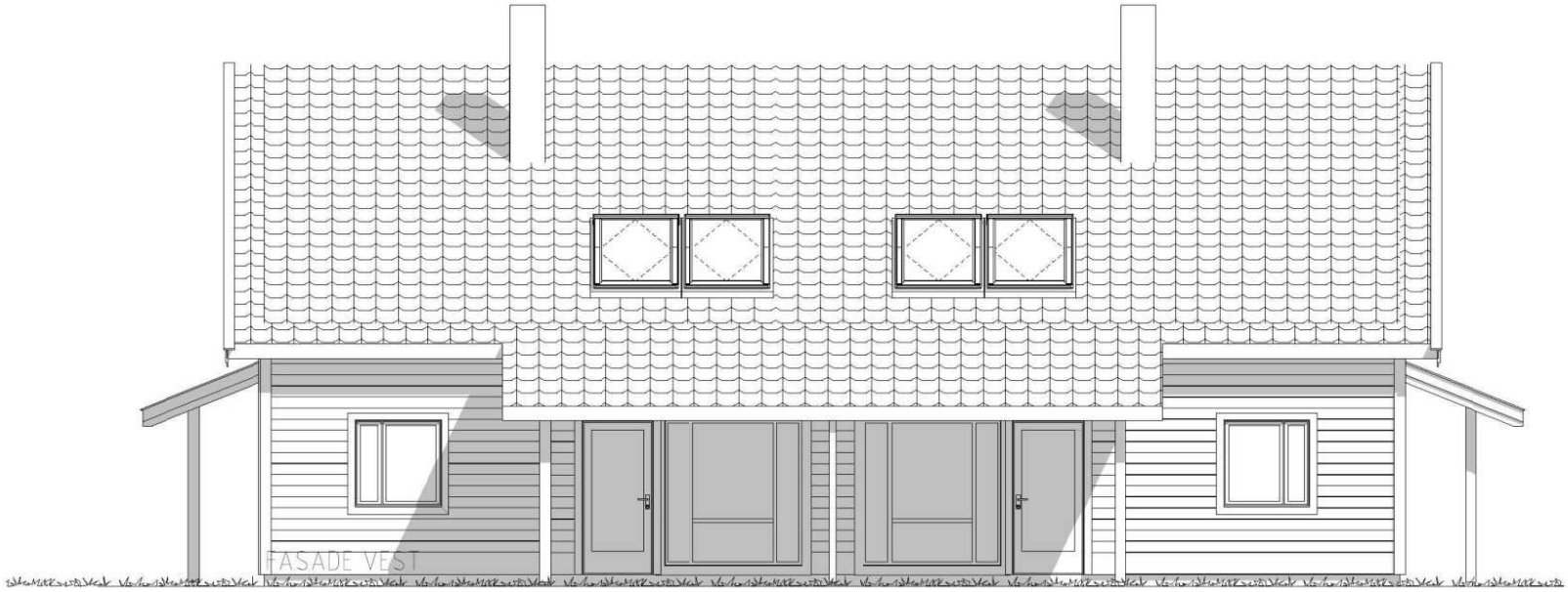
	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
	07.08.2018	**57 / 275**	**1:100**	**A40-02**



JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
Fasade ØST
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

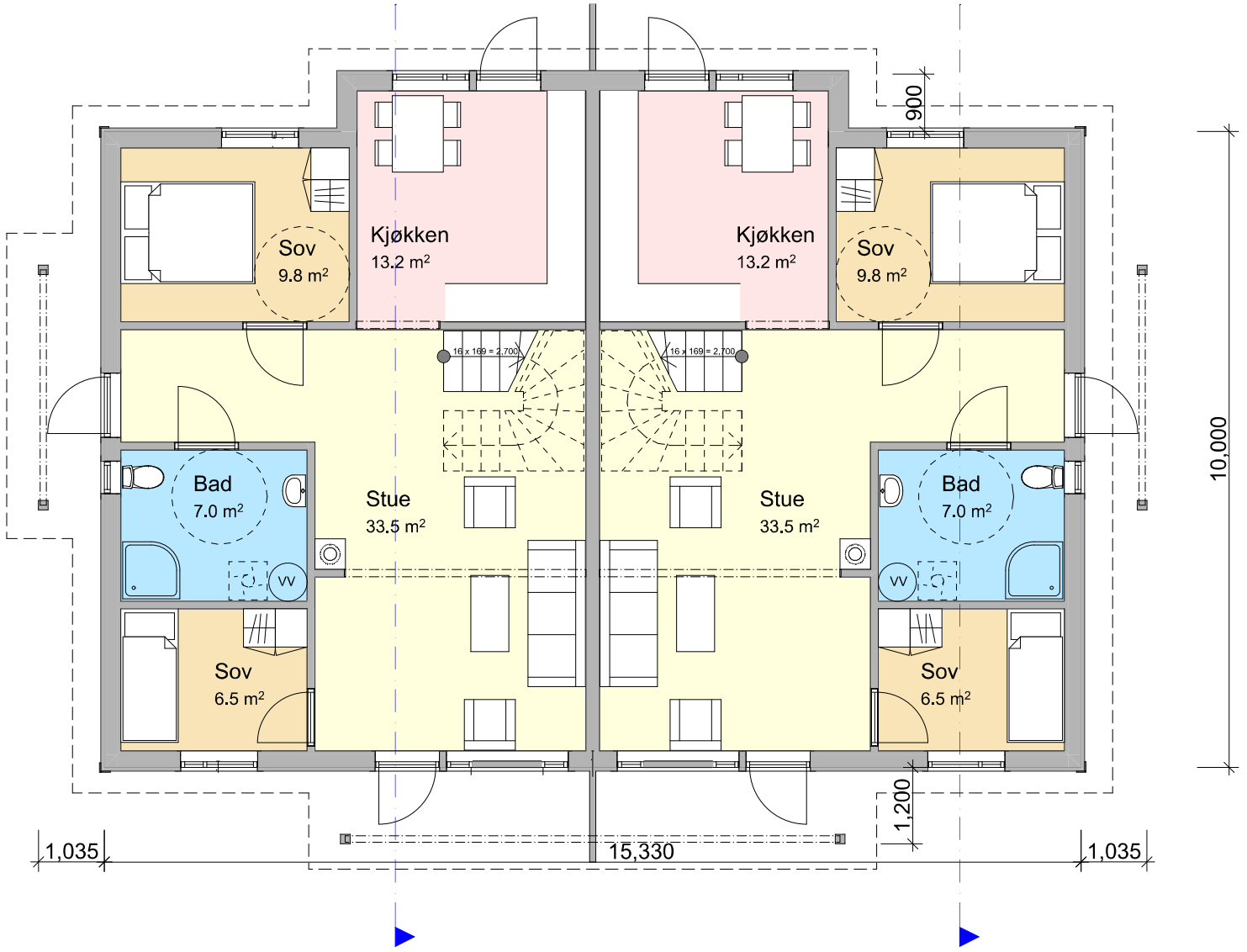
	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
	07.08.2018	**57 / 275**	**1:100**	**A40-03**



JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
Fasade VEST
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

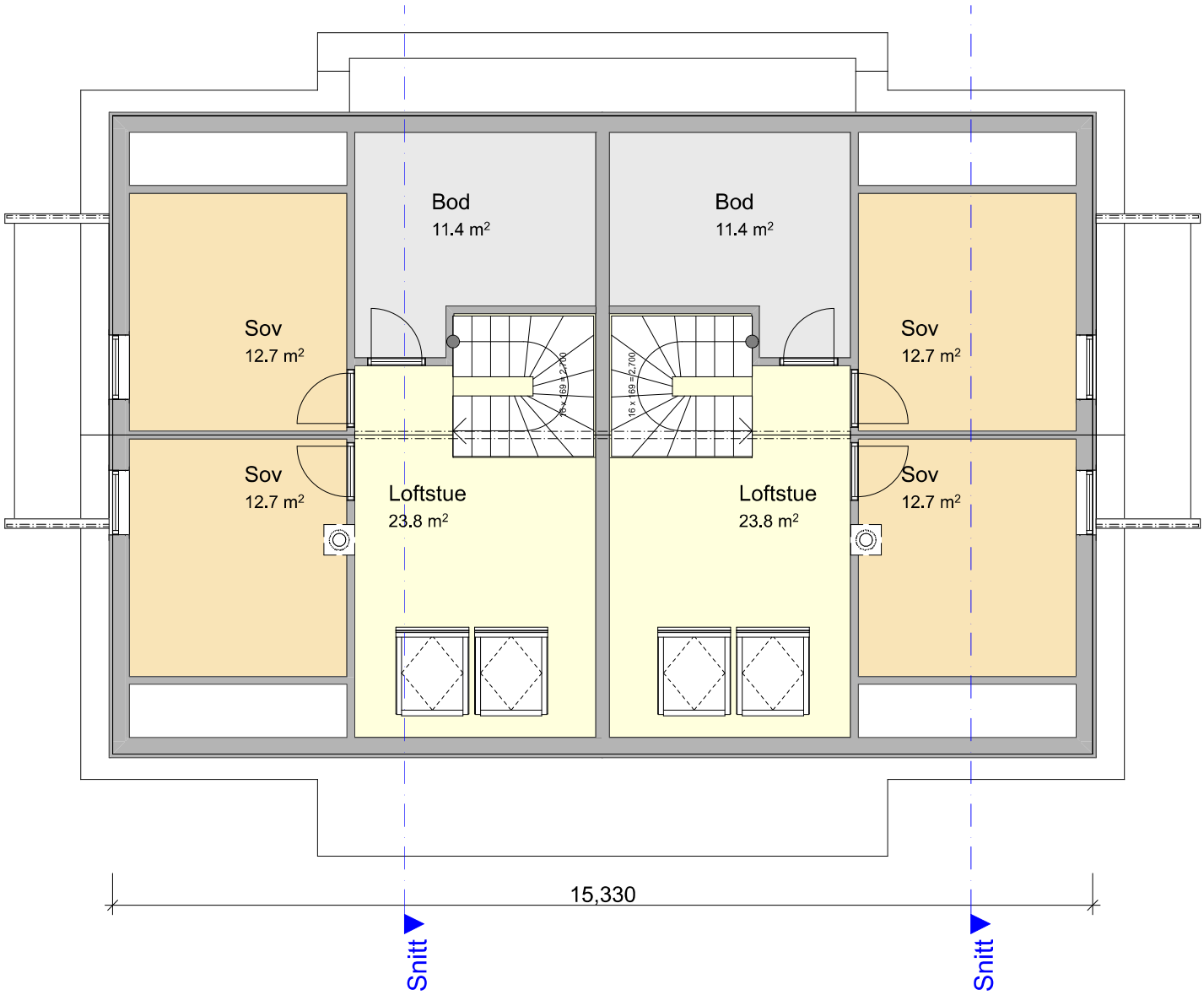
	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
	07.08.2018	**57 / 275**	**1:100**	**A40-04**



JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
Plan 1. Etasje
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

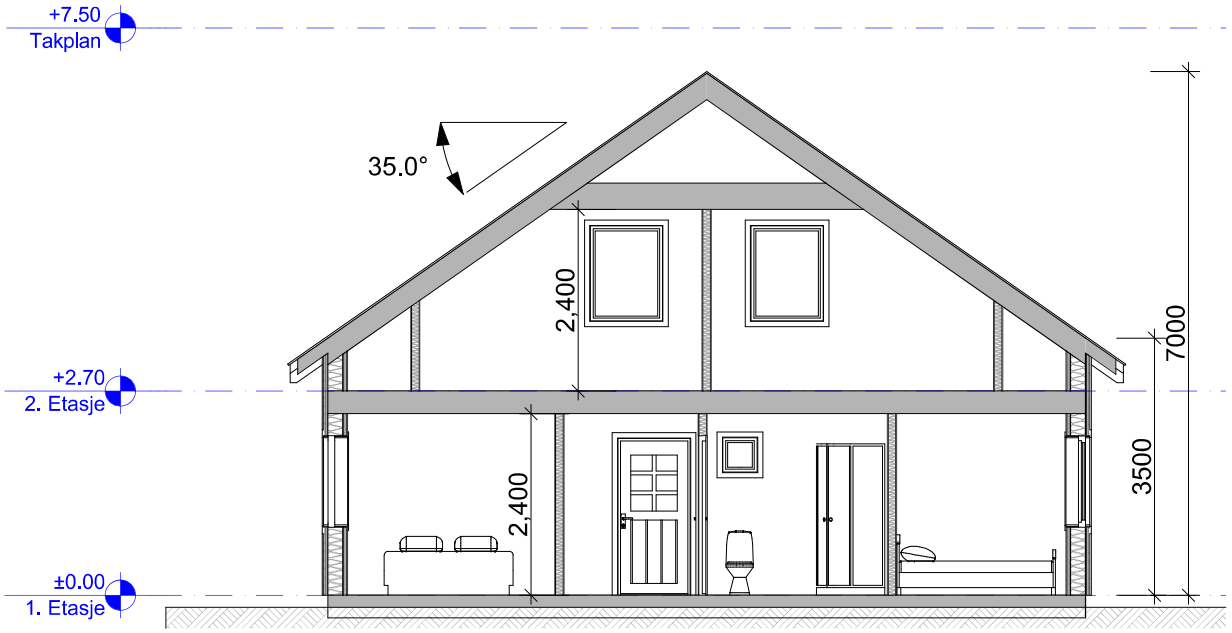
Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
07.08.2018	**57 / 275**	**1:100**	**A20-01**



JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
Plan 2. Etasje
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

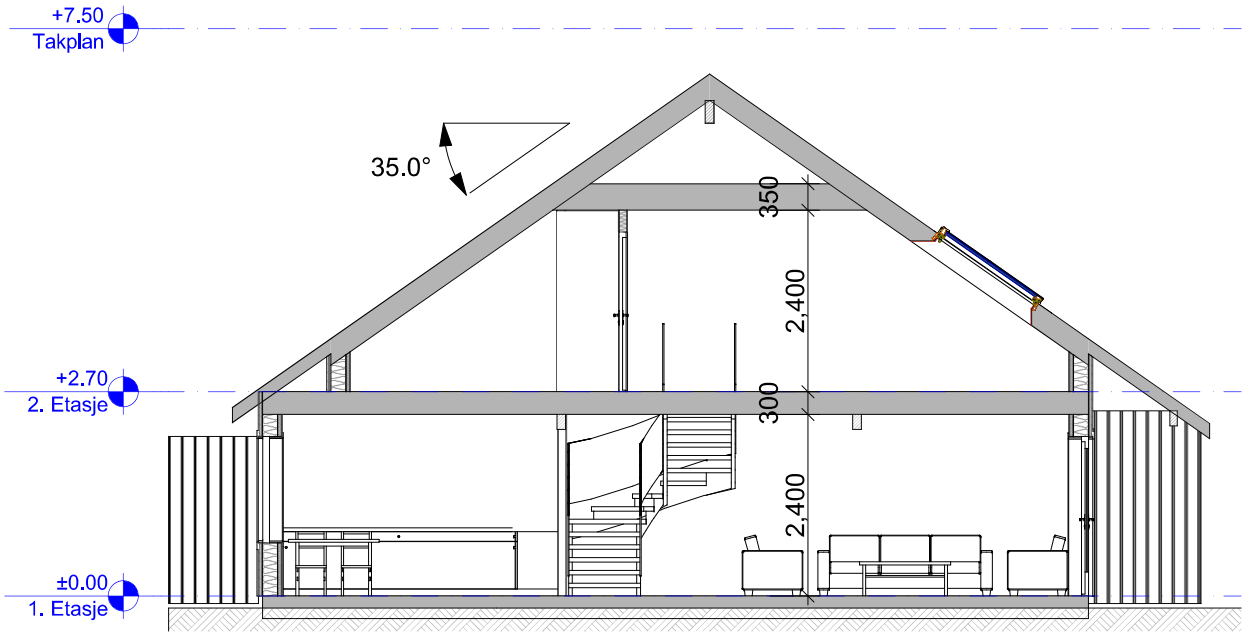
	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
	07.08.2018	**57 / 275**	**1:100**	**A20-02**



JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
A Snitt
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
	07.08.2018	**57 / 275**	**1:100**	**A30-01**



JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
B Snitt
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

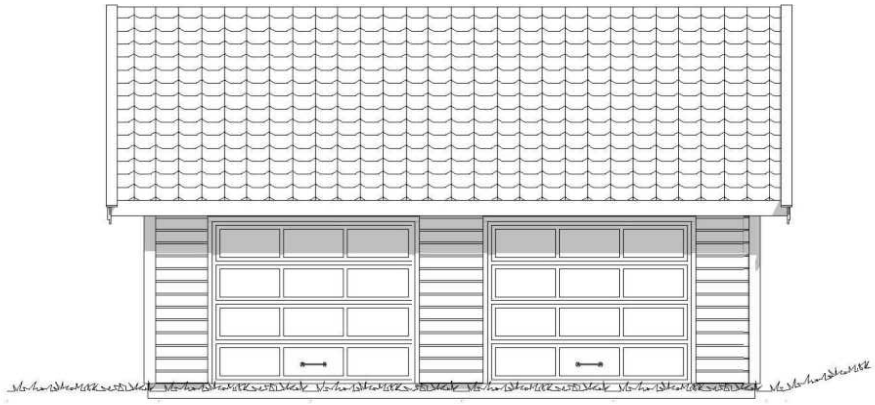
Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
07.08.2018	**57 / 275**	**1:100**	**A30-02**



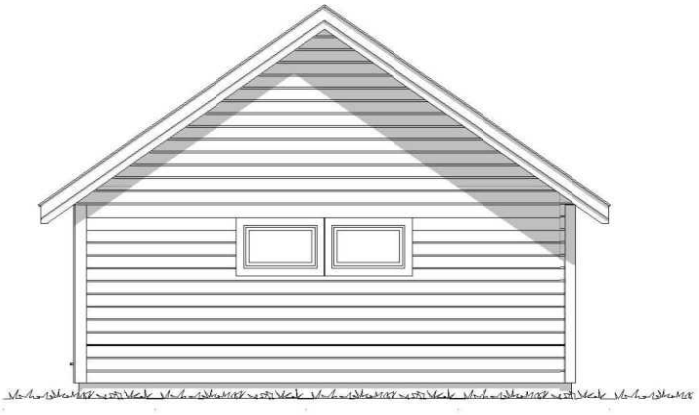
JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
Fasade PERSPEKTIV
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

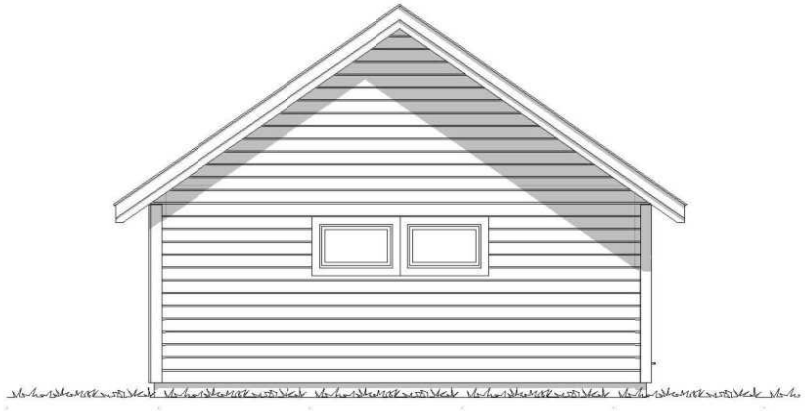
	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
	07.08.2018	**57 / 275**		**A40-06**



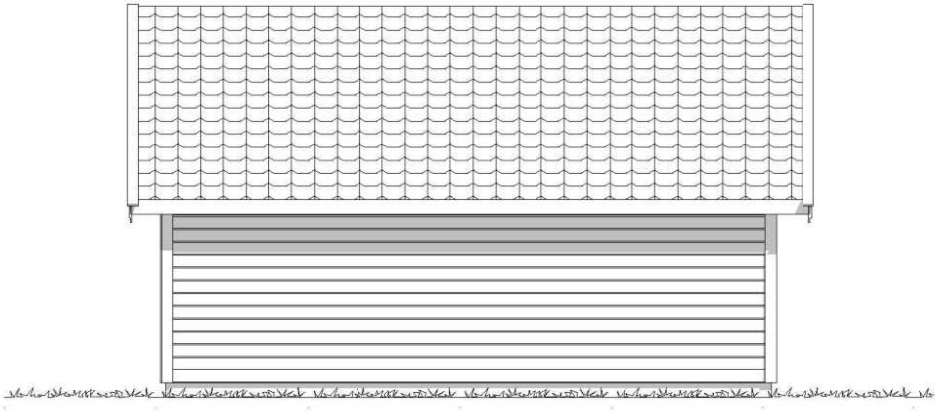
Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Vest

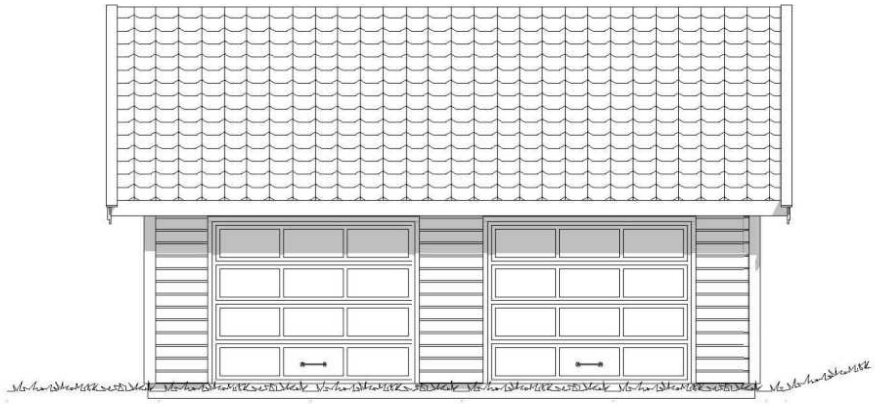


Fasade Nord

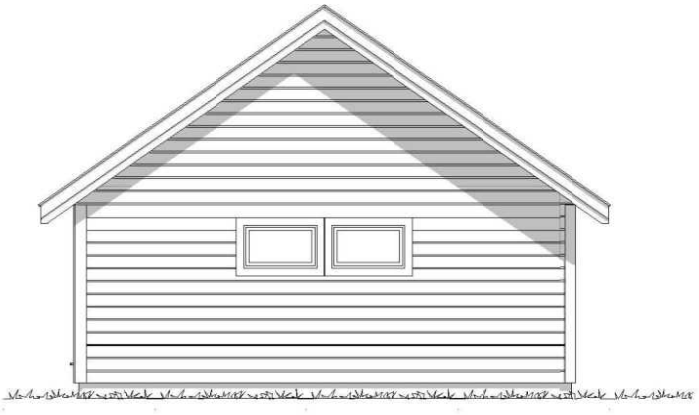
JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
Fasade Garasje
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

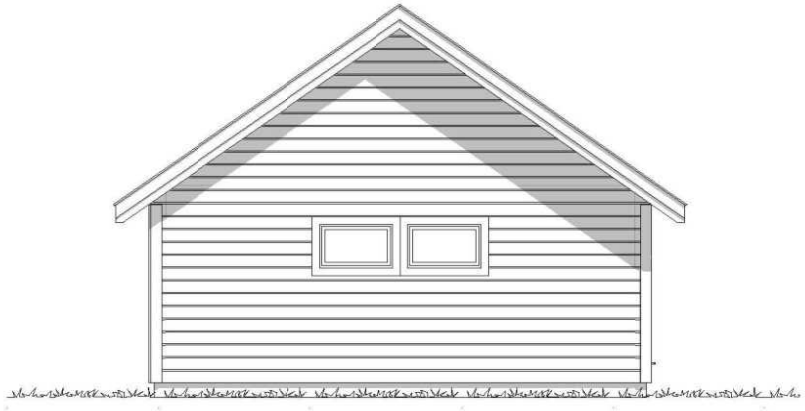
	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
	07.08.2018	**57 / 275**	**1:100**	**A40-08**



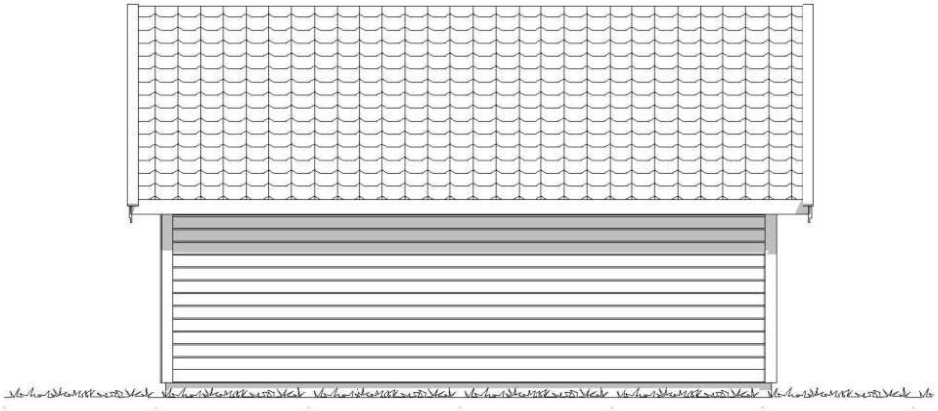
Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Vest



Fasade Nord

JAHREN
ARKITEKTKONTOR AS

Tegning
Fasade Garasje
NY TOMANNSBOLIG m/Garasje
Grinivegen 3721 Skien

	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
	07.08.2018	**57 / 275**	**1:100**	**A40-08**

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:
Grinivegen 21B, 3721 Skien
Gnr. 57, Bnr. 275, Snr. 2, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260019

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.
