PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

TYRIBAKKEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Tyribakken 2, 3941 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 68, bnr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2660 **Referansenummer:** FK4777

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

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.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1968 og tilbygget på 1980 tallet med entre, toalett og utvidet bad.
Boligen er etablert på fjell med oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer og kobla vinduer fra byggeår. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overflater består av parkett, laminat, fliser og belegg på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt panel og takplater i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder. Varmepumpe etablert i stue.
Boligen inneholder gang, kjellerstue, vaskerom, 2 soverom, boder og garasje i underetasje.
Entre, kjøkken, stue, gang, bad, toalettrom og 3 soverom i 1.etasje.

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. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Boligen taktekke består av krum betong takstein skiftet 2017. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere
Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner og bedløp. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Helbeslått pipe skiftet 2017
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.
Utvendig tekket med stående og liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.
Synlig svertesopp på utvendig panel.
Fasadepanel bør beregnes overflatebehandles og vaskes.
Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget W-takstoler med sadlet. Undertak med rupanel, papp membran og krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger.
Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Det anbefales og tilleggsisolere loft som ett energisparende tiltak.
Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra 1980 tallet og kobla vinduer fra byggeår.
Karnapp vindu skiftet 1997. Et vindu på Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke.
Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.
TG 2 settes på grunn av alder (ca.45 år). Stedvis utskiftninger er påregnelig.
Teak entredører fra 1970 tallet. To-fløya balkongdør i stue skiftet 1987. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører med høy alder og synlig slitasje. Utskiftninger må beregnes.
Boligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert trevirke. Terrasse delvis oppbygget.
Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Synlig slitasje på trevirke. Se bilde.
Terrasser fyller sin funksjon, men har normal slitasje /elde sett med tanke på alder.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av parkett, laminat, fliser og belegg på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og malte panel. I himling er det malt takplater, panel og trekt himliong i stue.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Boligen er lite oppgradert på overflater de senere år. Tiltak må beregnes av nye eiere.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende undergulv i 1.etg.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret avvik på overflater.
Radonmålinger bør utføres.
Pipe oppført i murt teglstein. Peiser med innsats etablert i stue og vedovn i kjeller. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Rom under terreng består av boder, vaskerom og gang. Rom med tilfylte masser består av vegger i fritt eksponert murverk. Synlig salt utslag i murverk. Se bilde.
TG 2 settes her

Trapp i lakkert trevirke med belegg i trinn. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Merknad på lysåpninger i rekkverk og trinn.
Innvendige dører består av finer dører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett, nedsenket badekar med fliser og dusjplass.
Ventilasjon består av ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv i dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater. Bad antatt oppgradert på 1990 tallet.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt noen unormale fuktverdier på baderom.

Vaskerom
Vaskerom i underetasje har etablert belegg på gulvflater. Malt murflater på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og skyllekar i plast. Ventilasjon består av ventil i

Beskrivelse av eiendommen

vegg. Gulv har fall til sluk.
TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år) og beskrevne tilstand.
Vaskerom er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom.
Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt i våtsoner ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte eik dør og skuffronter type Huseby antatt skiftet på 1990 tallet. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv, tapet på veggflater og takplater i himlinger.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg.
Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør.
Inntaksledning i kobber i vaskerom med stoppekran.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Varmepumpe etablert i stue.
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 1990 tallet.
63 Amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.
Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.
Utvendig drenering består av etablert smøremembran/Grydong på grunnmur. Drensrør består trolig av perforert plast. Drenering fra byggeår. Boligen er etablert på oppfylte stein masser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Kun to vegger med tilfylte masser.
Mindre synlig salt utslag i murverk i kjeller med synlig murverk. TG 2 på grunn av alder og synlig saltutslag.
Grunnmur i murt betong blokker. Utvendig etablert malt murpuss.
Grunnmur fyller sin funksjon. Noen mindre sprekker ble registrert.
Terreng rundt boligen er lett skrånende.
Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.
TG 2 settes på grunn av alder og påregnelig oppgradering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

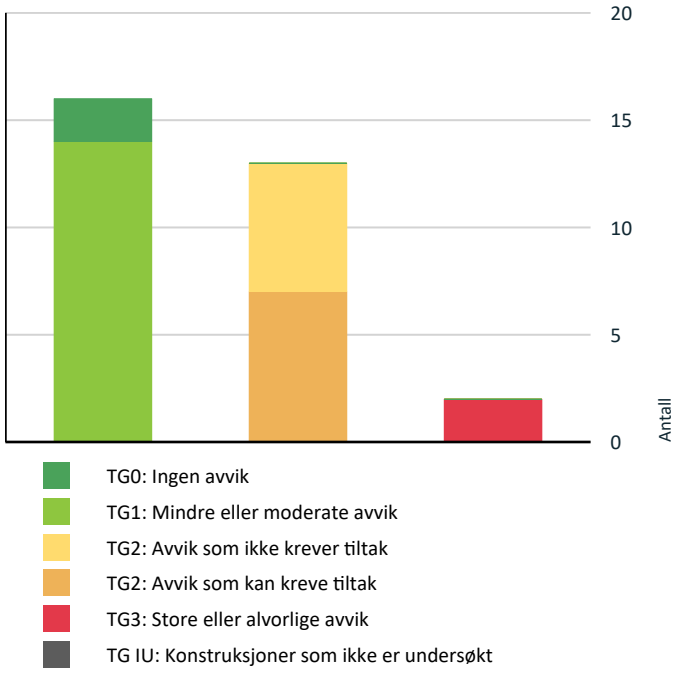
Tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

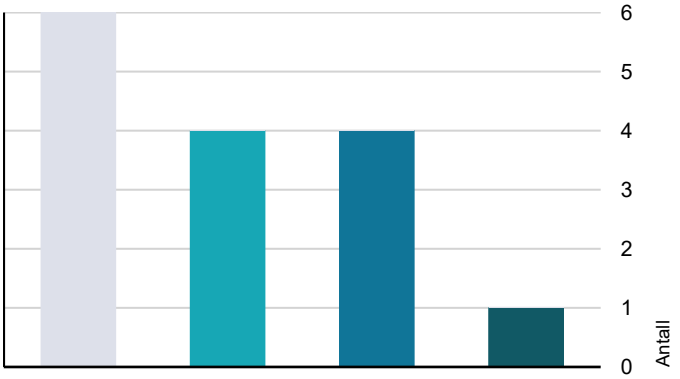
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1968

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygget entre og toalettrom.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av krum betong takstein skiftet 2017. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere

Årstall: 2017

TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner og bedløp. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Helbeslått pipe skiftet 2017

Årstall: 2017

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.
Utvendig tekket med stående og liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Synlig svertesopp på utvendig panel.
Fasadepanel bør beregnes overflatebehandles og vaskes.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fasader med behov for vask og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget W-takstoler med sadlet. Undertak med rupanel, papp membran og krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Det anbefales og tilleggsisolere loft som ett energisparende tiltak.

Årstall: 1968



TG 2 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor -Dan vinduer fra 1980 tallet og kobla vinduer fra byggeår. Karnapp vindu skiftet 1997. Et vindu på Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke.
Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.
TG 2 settes på grunn av alder (ca.45 år). Stedvis utskiftninger er påregnelig.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Teak entredører fra 1970 tallet. To-fløya balkongdør i stue skiftet 1987. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører med høy alder og synlig slitasje. Utskiftninger må beregnes.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

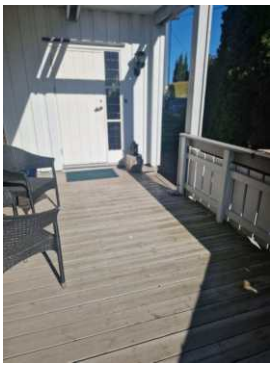
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

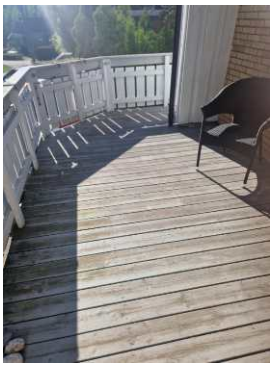
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage.
Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert trevirke. Terrasse delvis oppbygget.
Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Synlig slitasje på trevirke. Se bilde.
Terrasser fyller sin funksjon, men har normal slitasje /elde sett med tanke på alder.







Slitt rekkverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av parkett, laminat, fliser og belegg på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og malte panel. I himling er det malt takplater, panel og trekt himliong i stue.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Boligen er lite oppgradert på overflater de senere år. Tiltak må beregnes av nye eiere. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende undergulv i 1.etg.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret avvik på overflater.

TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Peiser med innsats etablert i stue og vedovn i kjeller. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Med tanke på alder har pipe trolig slitasje i innvendig pipeløp. TG 2 settes derfor her.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av boder, vaskerom og gang. Rom med tilfylte masser består av vegger i fritt eksponert murverk. Synlig salt utslag i murverk. Se bilde.
TG 2 settes her

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Trapp i lakkert trevirke med belegg i trinn. Rekkverk i lakkert trevirke.
Trapp fyller sin funksjon. Merknad på lysåpninger i rekkverk og trinn.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av finer dører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett, nedsenket badekar med fliser og dusjplass.
Ventilasjon består av ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv i dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti.
Varmekabel i gulvflater. Bad antatt oppgradert på 1990 tallet.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt noen unormale fuktverdier på baderom.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerom i underetasje har etablert belegg på gulvflater. Malt murflater på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og skyllekar i plast. Ventilasjon består av ventil i vegg. Gulv har fall til sluk.
TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år) og beskrevne tilstand.
Vaskerom er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Åpning i himling etter rør gjennomføringer.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt i våtsoner ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte eik dør og skuffronter type Huseby antatt skiftet på 1990 tallet. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.
Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv, tapet på veggflater og takplater i himlinger.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg.
Ventilasjon består av ventil i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør.
Inntaksledning i kobber i vaskerom med stoppekran.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.

TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 1990 tallet.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 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.

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.

Tilstandsrapport

63 Amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes og overflater. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering består av etablert smøremembran/Grydong på grunnmur. Drensrør består trolig av perforert plast. Drenering fra byggeår. Boligen er etablert på oppfylte stein masser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Kun to vegger med tilfylte masser. Mindre synlig salt utslag i murverk i kjeller med synlig murverk. TG 2 på grunn av alder og synlig saltutslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt betong blokker. Utvendig etablert malt murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon. Noen mindre sprekker ble registrert.

Årstall: 1968

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

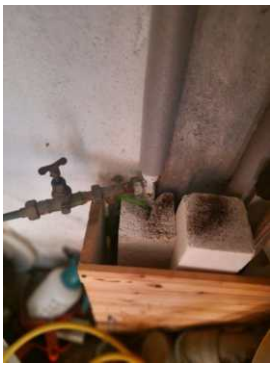
Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.
TG 2 settes på grunn av alder og påregnelig oppgradering.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boligen har etablert frittstående bod i hage. Bod etablert på pilarer til grunn. Yttervegger i bindingsverk tekket med panel utvendige. Plassbygget takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendig etablert gulvbord på gulvflater. Panel på vegg og himlingsflater.
Bod er kun enkelt beskrevet.

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

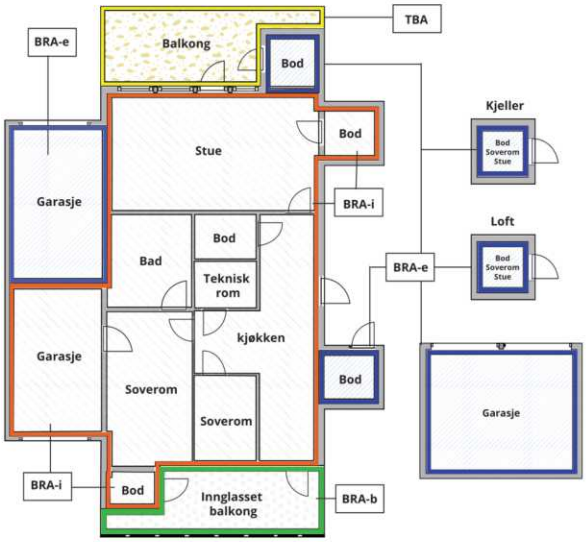
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	100			100	30
Underetasje	80	15		95	
SUM	**180**	**15**			**30**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Entré/gang, Kjellerstue, Toalettrom, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Bod 3	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	27
Bod	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Sten Malvin Årvik	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	68	100		0	1185.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tyribakken 2

Hjemmelshaver
Årvik Malvin Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende i Tyribakken i Porsgrunn kommune. Nærområde er bestående av frittliggende eneboliger og boliger i rekke. Sentral beliggenhet med gangavstand til skole, idrettsanlegg og nærbutikk. Fin utsikt over nærområdet med gode solforhold.

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

Lett skrånende tomt. Pent opparbeidet med grøntareal/plen, pryd busker og frukttrær. Gårdsplass med biloppstillingsplass. Etablert frittstående bod i hage.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1967

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/FK4777

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. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250086

Selger 1 navn
Sten Malvin Årvik

Gateadresse
Tyribakken 2

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3941

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Malvin Olav Årvik

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250086

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 103250086

E-Signing validated

secured by nets

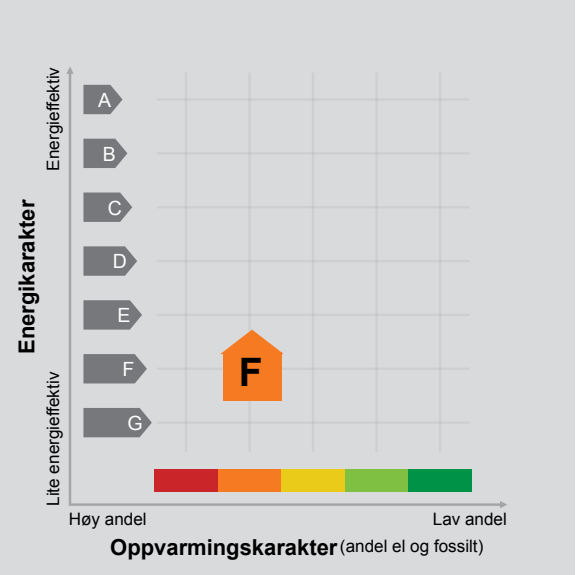
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sten Årvik	3606d03f9fcf9e13b0ed6275d503382e42a258b6	02.05.2025 18:31:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 103250086

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Tyribakken 2
Postnummer	3941
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	68
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164034968
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129243
Dato	02.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	209
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.

Tyribakken 2

Nabolaget Lundeåsen - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 7.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	13 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Saturnvegen Linje M2, M2N	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	13 min 8.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

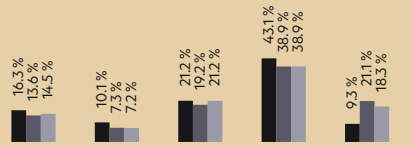
BARNEHAGER

Spire & Gro Melkeveien barnehage (0... 87 barn	9 min 0.7 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.7 km
Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-... 77 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Skjelsvik	15 min
Rema 1000 Heistad	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lundeåsen	655	243
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Løvsjø ballplass	4 min
Brånan ballplass	4 min
MOVA Skjelsvik	3 min
Heistad Fysioterapi & Trening	7 min

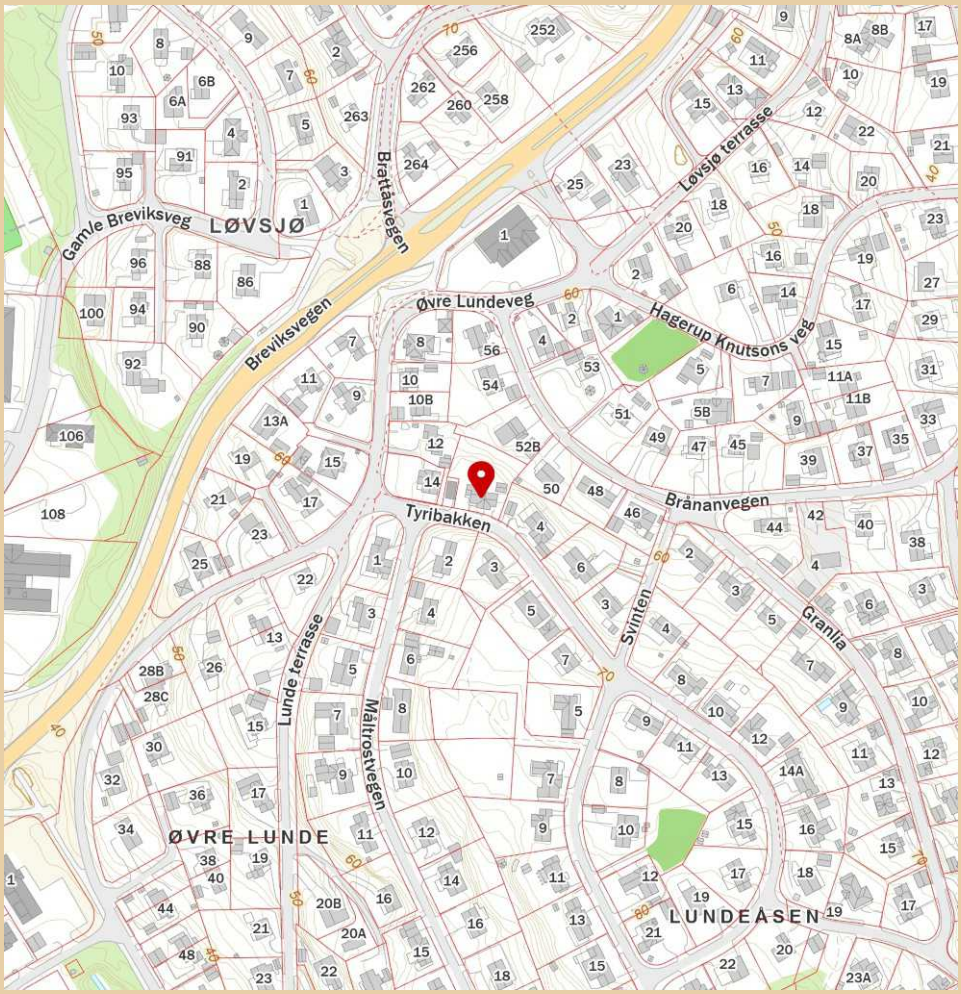
Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

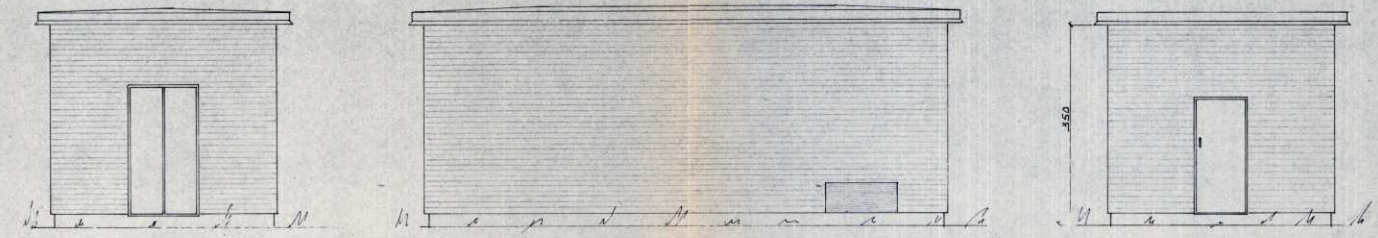
Gateparkering
Lett 91/100

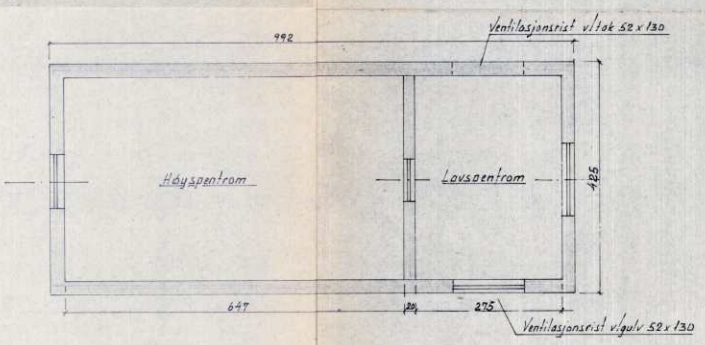
—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



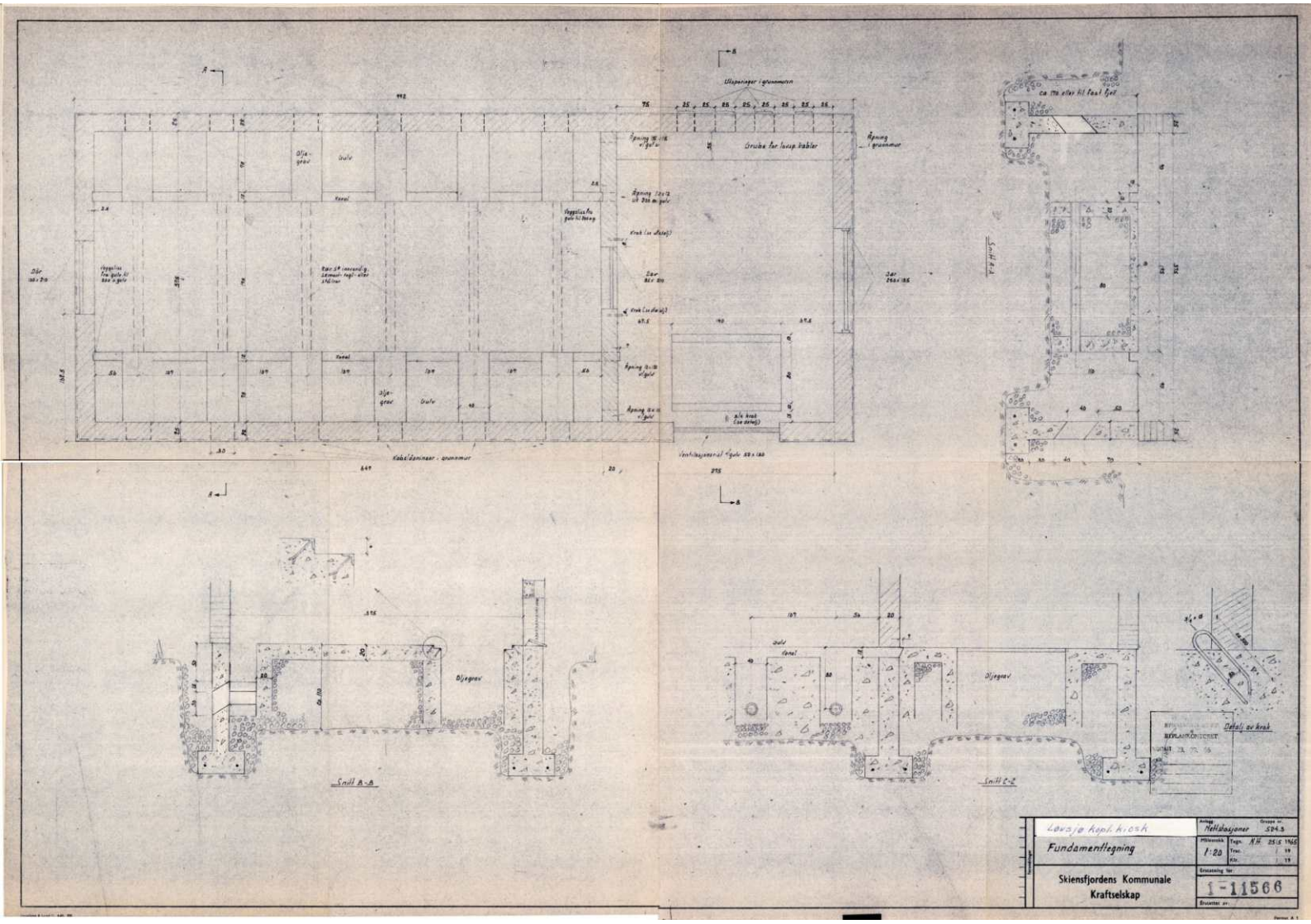
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





BYGNINGSRÅDET
BYPLANKONTORET
MOTTATT 23. 09. 66

Løvsjø - kobl. kiosk	Anlegg: Nettstasjoner	Gruppe nr.: 524 3	
Fasader og grunnriss	Målestokk: 1:50	Tegn.: Ø.P.	1 19
		Trac.: N.H	26/3 1965
		Kfr.:	1 19
Forandringer	Erstatning for:		
Skiensfjordens kommunale kraftselskap	2-11654		
	Erstattet av:		



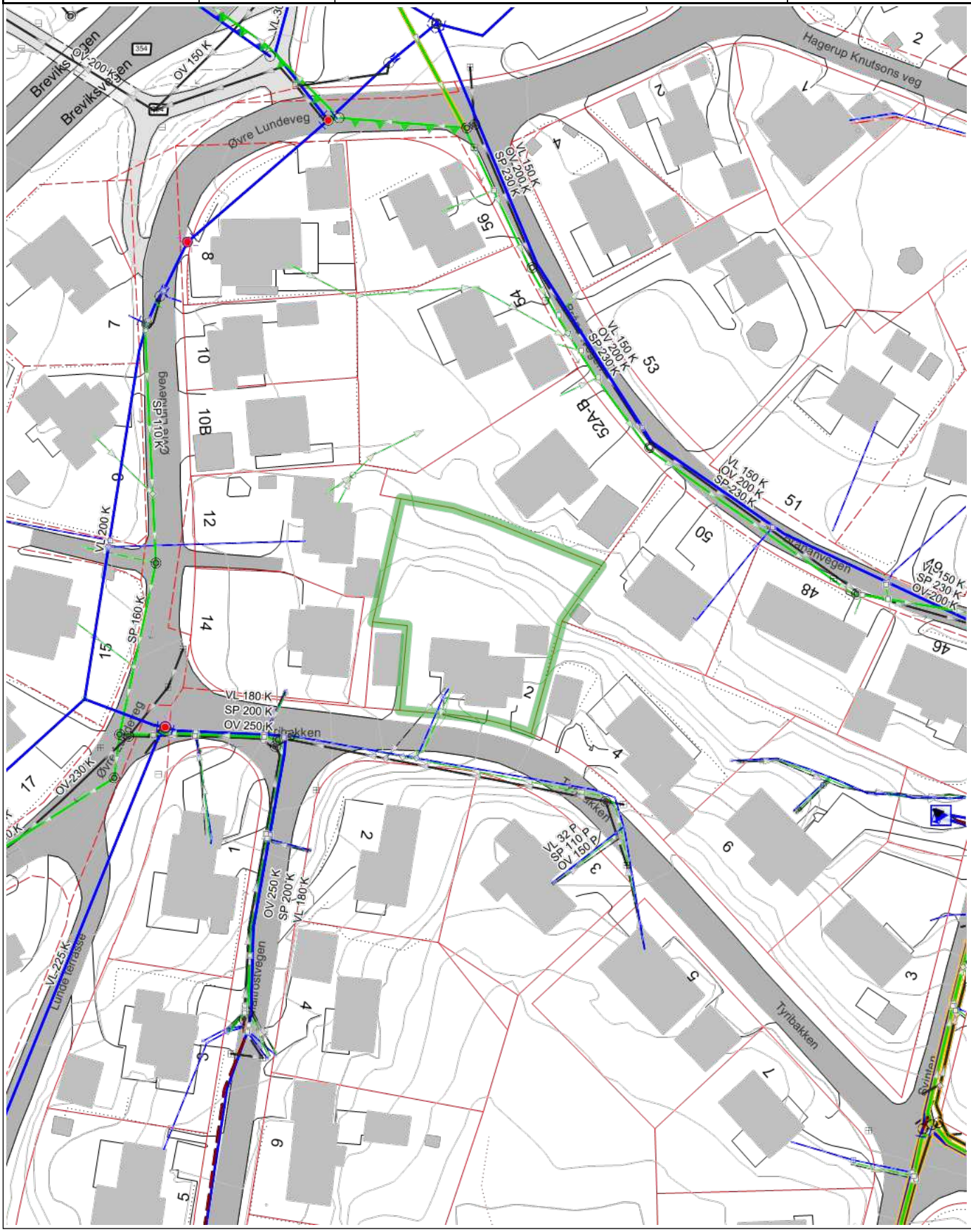
Løvsjø kapl. kiosk	Anlegg: Nettstasjoner	Gruppe nr.: 594.5	
Fundamentlegning	Målestokk: 1:20	Tegn.: NH 25/5 1966	
		Trac.:	19
		Kfr.:	19
Skiensfjordens Kommunale Kraftselskap	Erstatning for:		
	1-11566		
	Erstatter av:		

Porsgrunn kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 100	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tyribakken 2 3941 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Porsgrunn
- Forsenkningskurve Porsgrunn
- Høydekurve 5m Porsgrunn
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Sti
- Riving
- Bygning tiltak - punkt
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

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

Porsgrunn kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4001 - Porsgrunn kommune	**68**	**100**	**0**	**0**	Grunneiendom	LUNDE NEDRE - LUNDEÅSEN B 1	Ja	1185,7	1187	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
06.02.1967	Nei	Nei	Nei			Nord: 6549865.79 Øst: 539408.75 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			68/100	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			68/100	0
Feilretting	01.03.2008	07.10.2008			61/93	0
					61/158	0
					68/100	0
					61/159	0
					61/61	0
					61/98	0
					61/11	0
Kart- og delingsforretning	06.02.1967		408/66_	Mottaker	68/100	1187
				Avgiver	68/24	-1187

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
164034941	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	17	17
164034968	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	167	0	167

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tyribakken	2			Nord: 6549853 Øst: 539417		Stemmekrets 8-Heistad SKOLEKRETS 8-Heistad

System: EPSG:25832

Grunnkrets 314-Lundeåsen
Kirkesokn 3-Eidanger
Postnummerområde 3941-PORSGRUNN
Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 24/72 J-Journalnummer: 408/66	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1185,7	Nord: 6549865,79007148 Øst: 539408,7499982 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

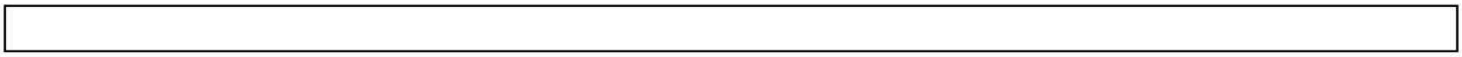
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 05.05.25
Referanse:
Saksbehandler: HB

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 68 Bnr: 100 Adresse: Tyribakken 2

Vann- og avløp

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Slamavskiller		X
Vannmåler er installert		X

Gebyrene er innhentet fra gebyrregisteret for vann- og avløp.

Merknader:

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

Trafokiosk på G.nr. 68 b.nr. 100 ble

behandlet i bygningsrådet under sak 470/66

ansvarshavende murm. Torodd Lunde.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

~~Følgende arbeider gjenstår og må utføres snarest:~~

Porsgrunn bygningsvesen, den 26.3.66.

Halvor Skreosen

E. Dale.

Sendt til: murm. Torodd Lunde.
Komm. Ing.v. Skiensfj. Komm. kraftselskap.

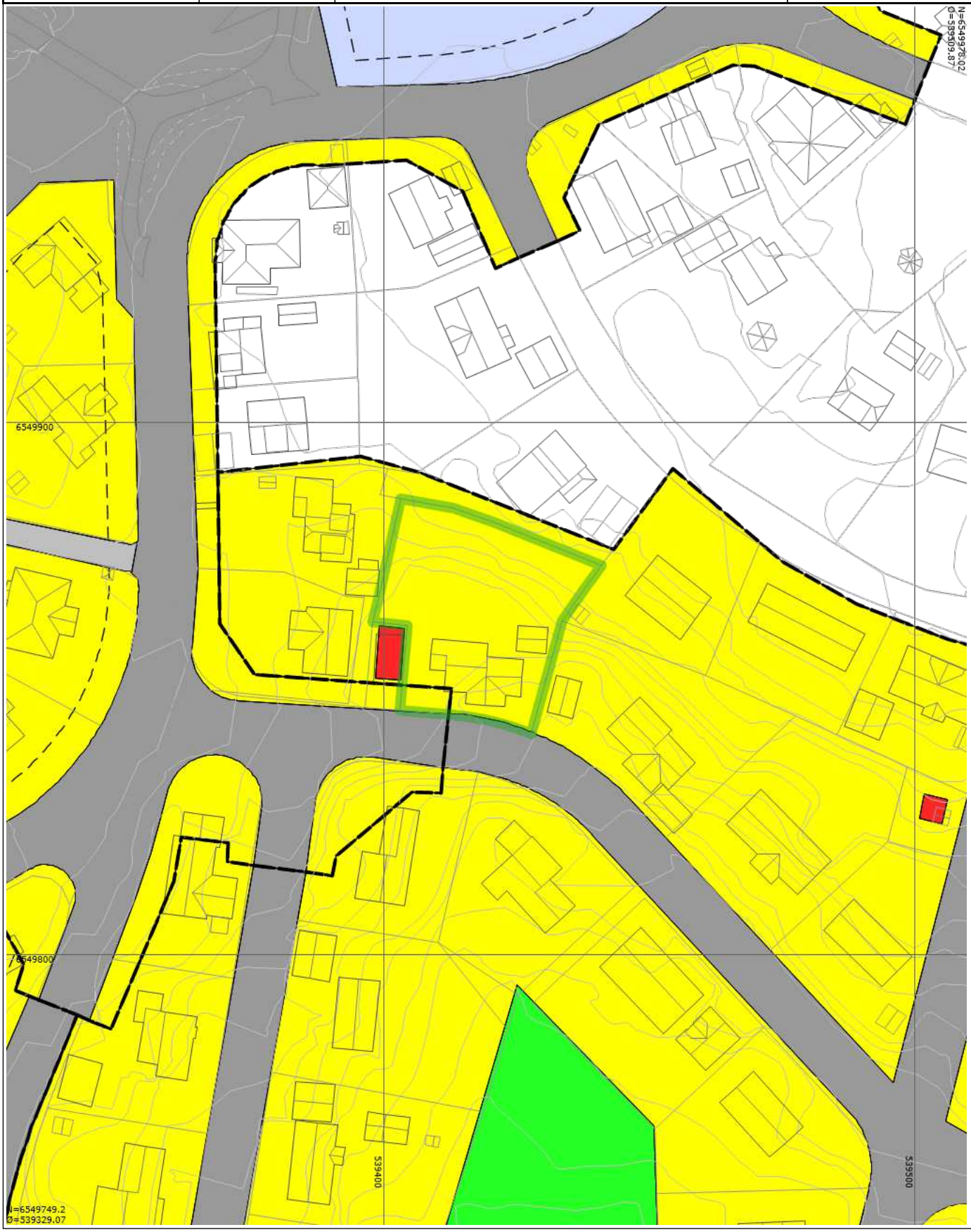
Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 100	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tyribakken 2 3941 PORSGRUNN			
Annen info:	Lundeåsen, areal A - F			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

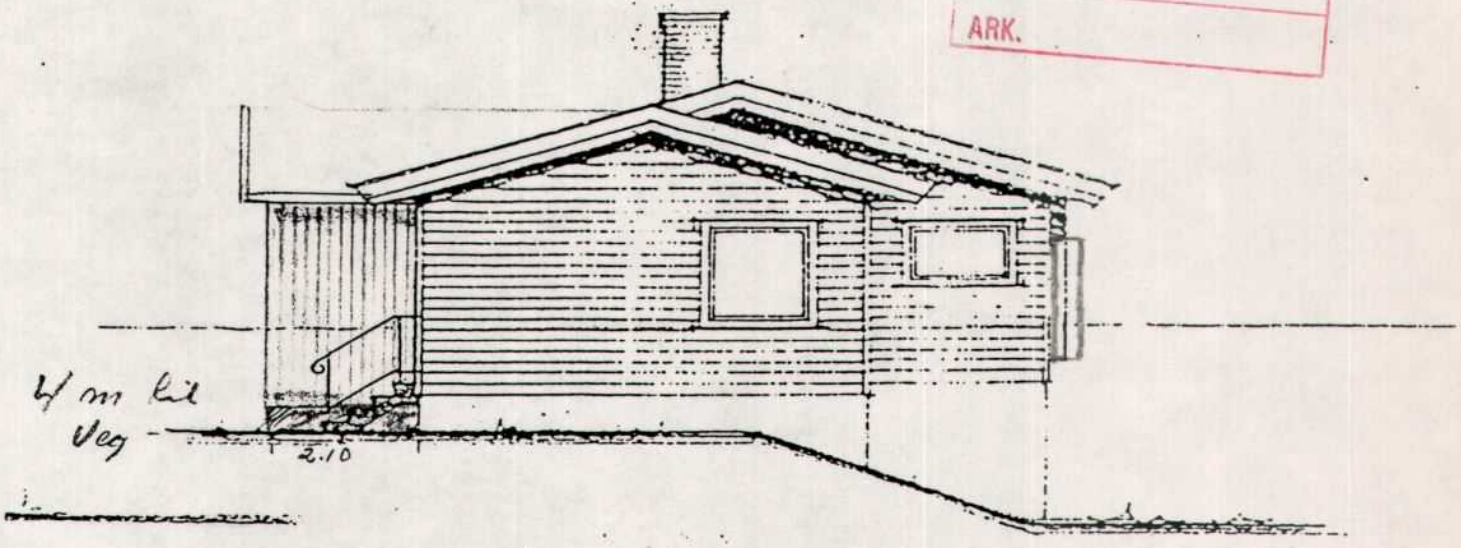
- Kommunegrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Forretning
- Offentlig bebyggelse
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Anlegg for lek
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Eiendomsteig

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

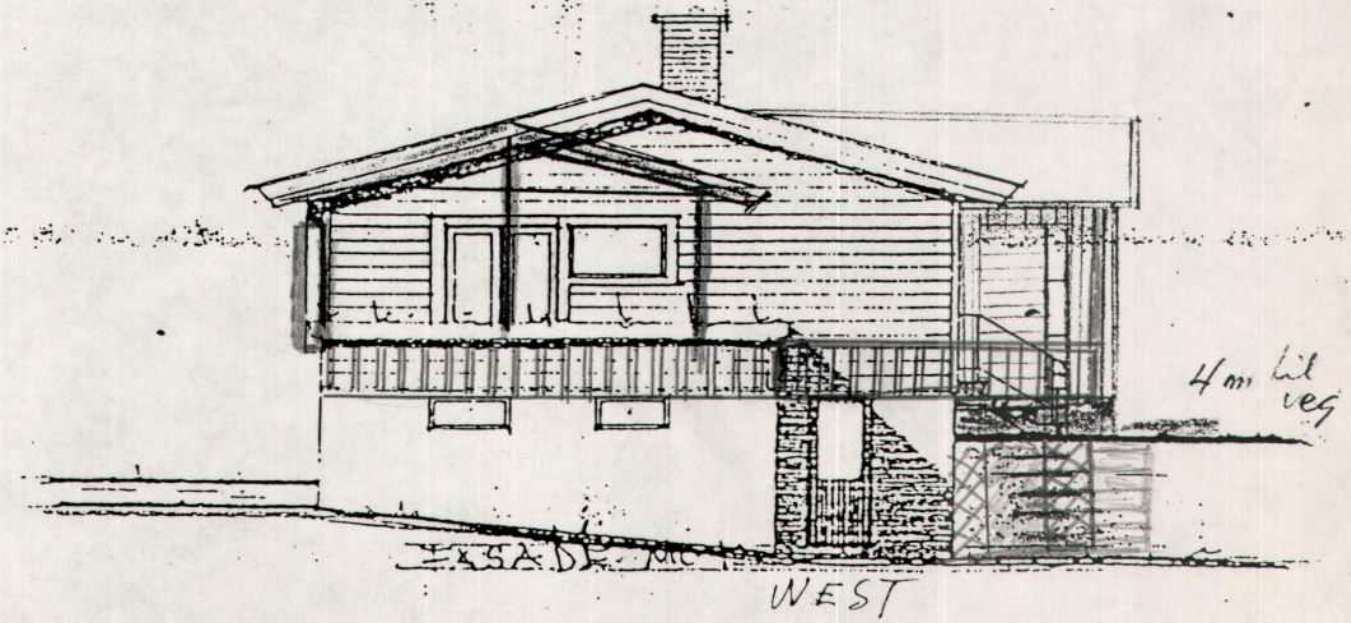
Kvikkleire - risiko

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

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
26 APR. 1990
ARK.



FASADE MOT ØST



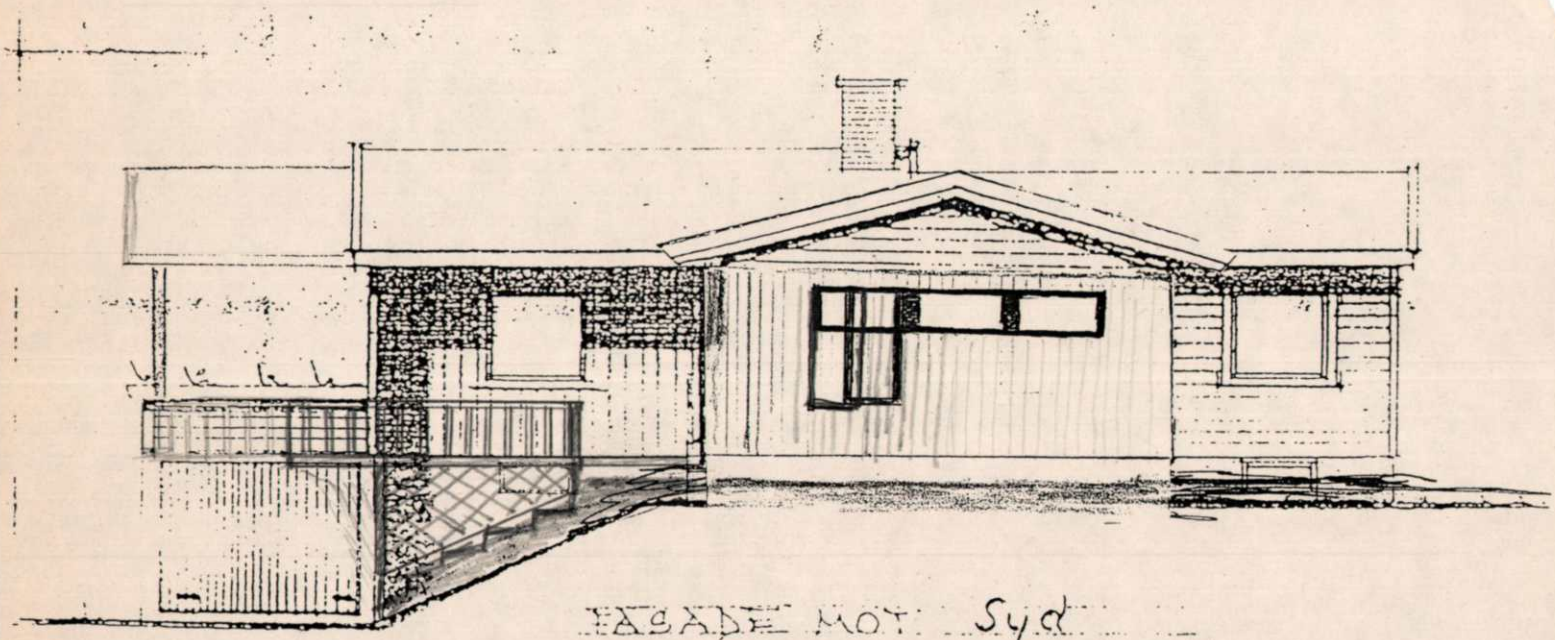
FASADE MOT WEST

Tyribakken 2 68/100

H67

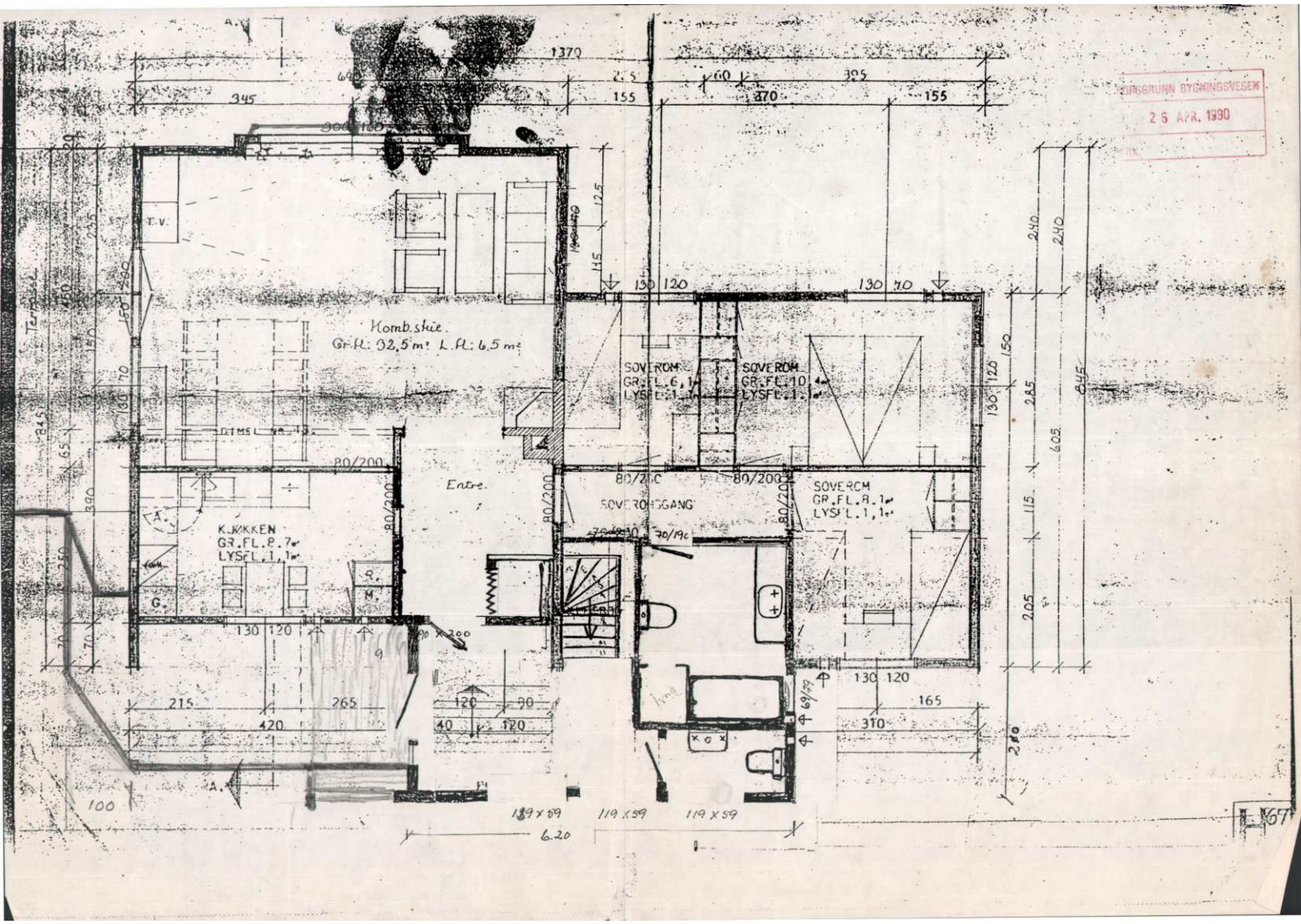
TEGNET Nakken Narvick ENEBOLIG 68 M² 2 1/2 ETT. BRUKSAREAL 85 M² DATO: 22-07

EKOMM. Porsgrunn KORR 24-07 MÅL: 1:100



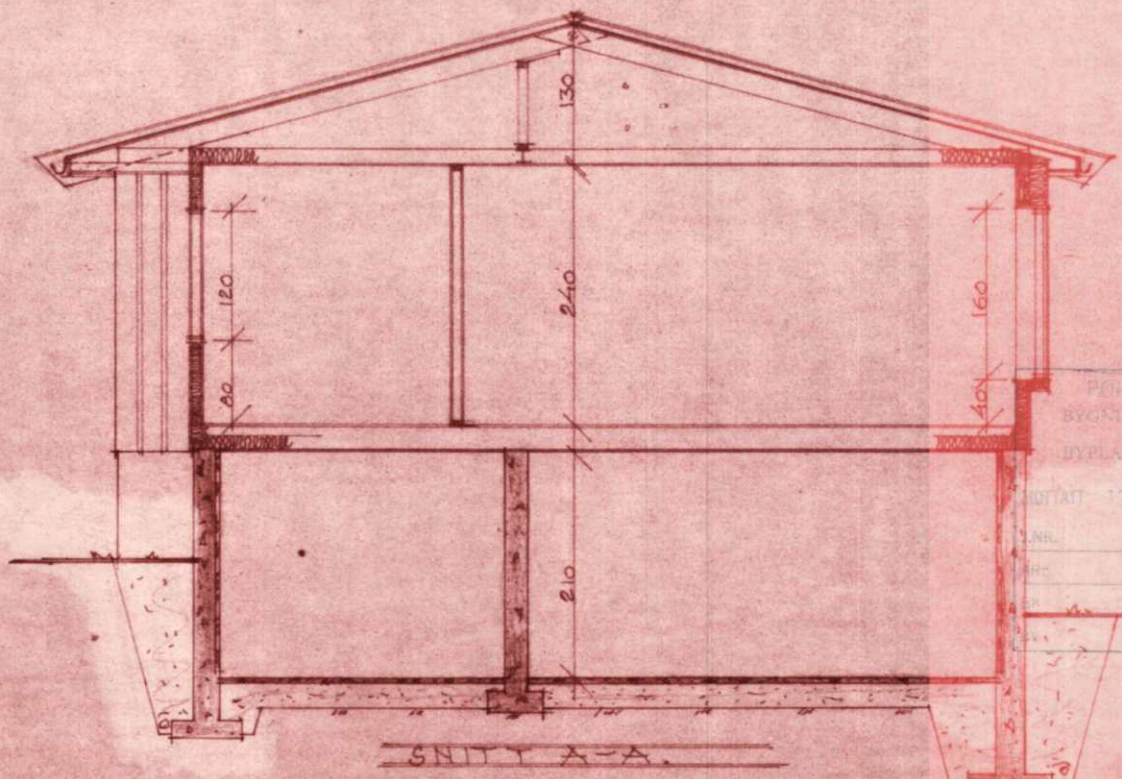
FASADE MOT Syd

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
26 APR. 1990
ARK.



FURUBRUNN BYGNINGSVESEN
26 APR. 1990

TRKVERK IFL 6. NBI (27) 202
TAKHELLING 15°

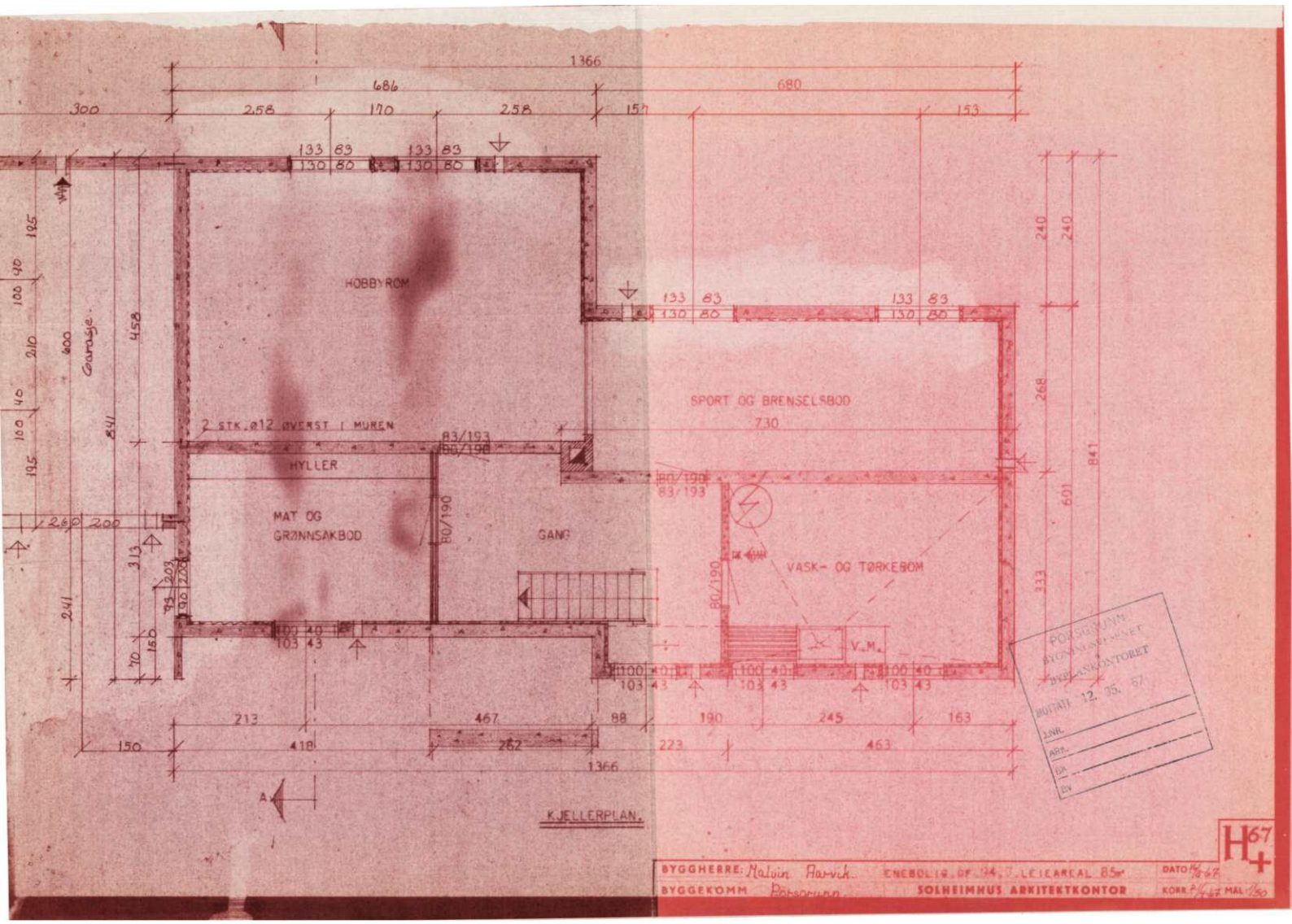


SNITT A–A.

BERGEN KOMM
BYGNINGSTILSYNET
OG
BYPLANKONTORET
MOTTATT 12. 05. 67
J.NR.
BR:

H 67

BYGGHERRE: Malvin Hamre	ENEBOLIG GRFL 94,7 M² I AREAL 85 M²	DATO 1/3-67
BYGGEKOMH: Porsgrunn		KORR 6/6 67 MÅL 1/50


1366
686
680
300
258
170
258
153
133 83
130 80
HOBBYROM
Garasje
600
458
841
2 STK. Ø12 ØVERST I MUREN
83/193
80/198
HYLLER
MAT OG
GRØNNSAKBOD
80/190
GANG
SPORT OG BRENSELSBOD
730
240
240
268
601
841
333
VASK- OG TØRKEBOM
V.M.
100 40
103 43
213
467
88
190
245
163
150
418
262
223
463
1366
A
KJELLERPLAN.
BYGGHERRE: Malvin Aarvik
BYGGEKOMM
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
H67+

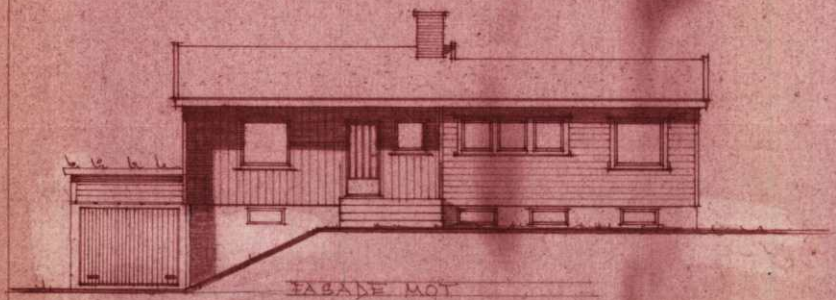
PORSGRUNN
BYGNINGSVESENET
BYPLANKONTORET
MOTTATT 12. 05. 67
J.NR.
ARK.
EK.



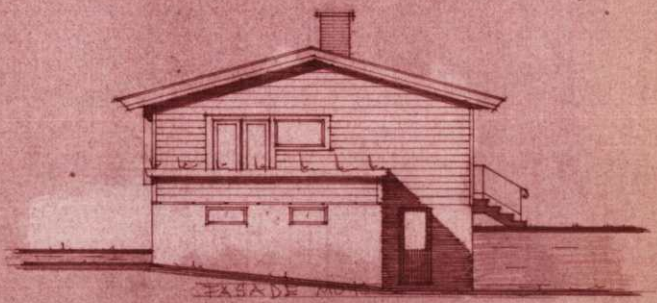
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

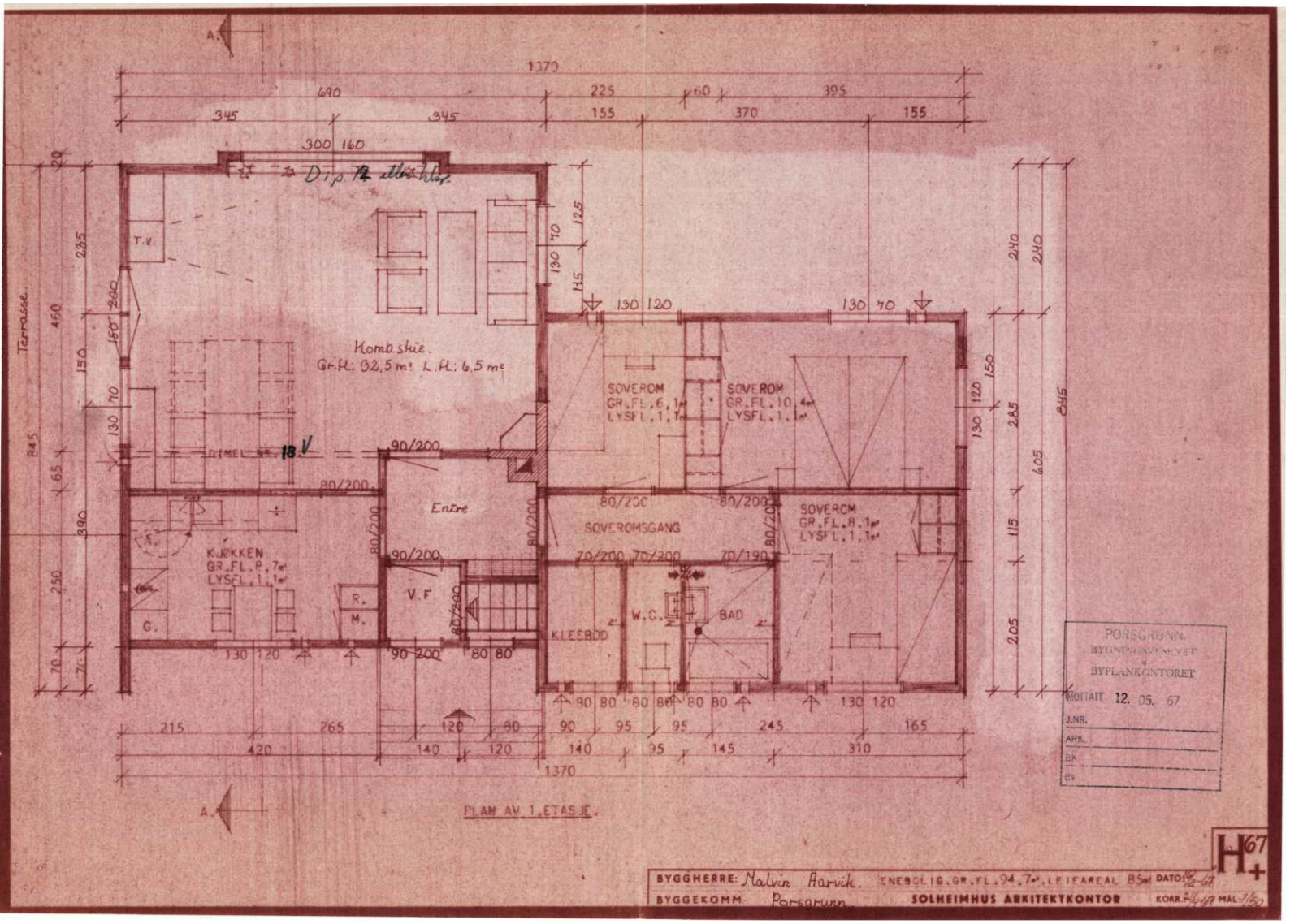


FASADE MOT

H67

BYGGHERRE Rolvin Harvik. ENEBOLIG GR.TL 94,7M² I AREAL 85M² DATO 15/2-67

BYGGEKOMM. Porsgrunn. KORR. 21/5-67 MÅL 1/100


1370
690
225
60
395
345
345
155
370
155
300 160
Dip
T.V.
Komb.stue.
Gr.Fl.: 32,5 m² L.Fl.: 6,5 m²
SOVEROM
GR.FL.6,1m²
LYSFL.1,1m²
SOVEROM
GR.FL.10,4m²
LYSFL.1,1m²
SOVEROMSGANG
SOVEROM
GR.FL.8,1m²
LYSFL.1,1m²
Entre
KJØKKEN
GR.FL.8,7m²
LYSFL.1,1m²
V.F
R.
M.
G.
KLESBOD
W.C.
BAD
Terrasse
90/200
80/200
70/200
70/190
130 120
130 70
80 80 80 80 80 80
215
265
120
80
90
95
95
245
165
420
140
120
140
95
145
310
1370
PLAN AV 1.ETASJE.
PORSGRUNN
BYGNINGSNEMNDET
BYPLANKONTORET
MOTTATT 12. 05. 67
J.NR.
ARK.
BR.
EL.
H67+
BYGGHERRE: Malvin Aarvik. ENEBOLIG. GR.FL. 94,7m². LEIEAREAL 85m² DATO: 12-67
BYGGEKOMM. Porsgrunn.
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
KORR. 2/67 MÅL 1:50

VEDTEKT FOR LUNDEÅSEN, AREAL A, B, C, D, E, F

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense (stiplet rød strek med ringer).

§ 2

Bebyggelsen som kan oppføres av tre innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser, skal bestå av frittliggende våningshus. Dessuten er det på planen vist 2 trafokiosker og en pumpestasjon.

§ 3

Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veger og tomtegrenser og med den møneretning som vist på planen. Ingen bygning skal plasseres nærmere gatekant enn 5 m.
Våningshus skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 4 m-

§ 4

Våningshusets størrelse kan være inntil 15 % av tomtens nettoareal, men ikke over 150 kvm.
Bygningene kan ha maksimum 2 etasjer på terrengets laveste side.
Våningshus med 2 etasjer på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 15 og 27 grader og våningshus i en etasje skal ha en takvinkel på mellom 15 og 45 grader.
Gesimshøyden må ikke overstige 4,0 m for enetasjes bygg og 6,5 m for toetasjes bygg, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre veggliv.
Arker, oppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 5

Det skal ved anmeldelsen tegnes inn på situasjonsplanen minst en garasje pr. leilighet med oppstillingsplass (5 m lang) for minst en bil framfor garasjen inne på egen tomt.
Garasjene skal fortrinnsvis bygges i eller til våningshuset. Frittliggende garasje skal ikke være større enn 30 kvm og den skal bygges av mur eller tre og ha samme takvinkel og form som hovedhuset.
Garasjer som med langside ligger parallelt med boliggate kan ligge inntil 2,5 m fra regulert gatekant.

§ 6

Innhegning skal være ensartet innenfor naturlig avgrensede partier. Høyden må ikke overstige en meter.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 8

Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet (byplanrådet) innenfor rammen av bygningsloven og vedtekter gitt i medhold av samme lov.

§ 9

Ved siden av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 10

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Stadfestet 4.8.1965

PORSGRUNN KOMMUNE

Retur: Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

AVTALEGIRO

ÅRVIK MALVIN OLAV
TYRIBAKKEN 2
3941 PORSGRUNN

Org.nr.	NO939991034MVA
Kundenummer	508489
Fakturanummer	93023141
Avtalenummer	5916
Ordrenummer	50221951
Fakturadato	30.04.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Deres ref.	

Vår ref. Servicesenteret, Tlf: 35 54 70 00, postmottak@porsgrunn.kommune.no

Gjelder: 01 Eiendomsgebyrer

Eiendom 68/100/0/0, Tyribakken 2

Beskrivelse	Periode	Grunnlag	Enhet	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
Fastdel vanngebyr	010525-310525	1	stk	1600,00	1600,00	133,33	33,33	166,66
Stipulert vanngebyr	010525-310525	160	m3	25,60	4096,00	341,33	85,33	426,66
Fastdel kloakkgebyr	010525-310525	1	stk	1800,00	1800,00	150,00	37,50	187,50
Stipulert kloakkgebyr	010525-310525	160	m3	38,00	6080,00	506,67	126,67	633,34
Feiegebyr	010525-310525	1	stk	280,00	280,00	23,33	0,00	23,33
Branntilsyn	010525-310525	1	stk	280,00	280,00	23,33	0,00	23,33
Eiendomsskatt Bolig	010525-310525	825100	0/00	4,00	3300,00	275,00	0,00	275,00
Skattetakst: kr 2 893 000. Bunnfradrag: kr 1 200 000.								
Renovasjon std	010525-310525	1	stk	3200,00	3200,00	266,67	66,67	333,34

Mva sats	Grunnlag	Beløp	Sum
0 %	321,66	0,00	321,66
25 %	1 398,00	349,50	1 747,50

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
20.05.2025	**1 719,66**	**349,50**	**2 069,00**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5081 08 51209	2069,00		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO9250810851209. SWIFT: DNBANOKKXXX

Kundenummer	508489
Fakturanummer	93023141
Fakturadato	30.04.2025
KID	015084890231415

GIRO

Betalings-frist 20.05.2025

Underskrift ved girering

Betalt av

ÅRVIK MALVIN OLAV
TYRIBAKKEN 2
3941 PORSGRUNN

Betalt til

PORSGRUNN KOMMUNE
Økonomi og finans
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer

H

Beløpet blir belastet konto på forfallsdag.

PORSGRUNN KOMMUNE

Opplysninger om kommunale avgifter

Vedlagt følger kopi av siste faktura for kommunale avgifter på ønsket eiendom.

Fakturaperiode

Kommunale avgifter faktureres månedlig. I noen tilfeller faktureres det fremdeles kvartalsvis som tidligere, etter ønske fra hjemmelshaver. Hvilken fakturaperiode som gjelder for denne aktuelle eiendommen, ser man på periodebeskrivelsen på fakturaen. Årlig beløp for kommunale avgifter beregnes ved å gange sum å betale med antall fakturaperioder, enten 12 eller 4.

Se eksempel under fra en annen eiendom:

Beskrivelse	Periode	Grunnlag	Enhet	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
Fastdel vanngebyr	010723-310723	1	stk	1500,00	1500,00	125,00	31,25	156,25

Eiendomsskattegrunnlag

Grunnlag for fakturering av eiendomsskatt kan man finne i fakturabeskrivelsen

Eiendomsskatt Bolig	010723-310723	1589300	0/00	4,00	6357,00	529,78	0,00	529,78
Skattetakst: kr 3 699 000. Bunnfradrag: kr 1 000 000.								

Utestående beløp

Utestående beløp for eiendommen er kr. 0,-.

Merknader

Faktura for mai er ikke betalt. 05.05.25

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 100	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tyribakken 2 3941 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Sti
- Riving
- Bygning tiltak - punkt
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flaggstang
- Steingjerde
- Annet gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Trapp
- Bru
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Veg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Lekeplass
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

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

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**68**	**100**	**0**	**0**	Tyribakken 2, 3941 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1186.05m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1186.05m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
4001 705	Lundeåsen, areal A - F (4.8.1965)	Boliger	1136.13m^2
4001 719	E18 fra Øvre Lunde til Brånan med g/s-underg. ved Løvsjø og deler av tilstøtende vegareal (5.12.1977)	Boliger	43.89m^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

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 05.05.25
Referanse:
Saksbehandler: HB

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 68 Bnr: 100 Adresse: Tyribakken 2

Planarbeid

Pågående planarbeid: NEI

Vernestatus: NEI

Sefrakregistrert: NEI
(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidig regulering

POSTADRESSE
Floodsgt. 6
3915 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Floodsgt 6
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no
Internett-adresse: http://www.porsgrunn.kommune.no/

TELEFAKS
35 55 69 82

TELEFON
35 54 70 00

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

Dato: 23.05.90
Saksbehandler:ED

Referanse:
Deres referanse:

Malvin Årvik
Tyribakken 2
3940 Heistad .

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §86A

Byggeplass: **Tyribakken 2 Heistad** gnr.68 bnr.100

Arbeidets art: **Overbygget veranda. Nytt vindu.**

Det vises til melding mottatt den **28.04.90**

Meldingen tas til etterretning.

Vi vil imidlertid minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonslov etc.)
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, kabler, og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

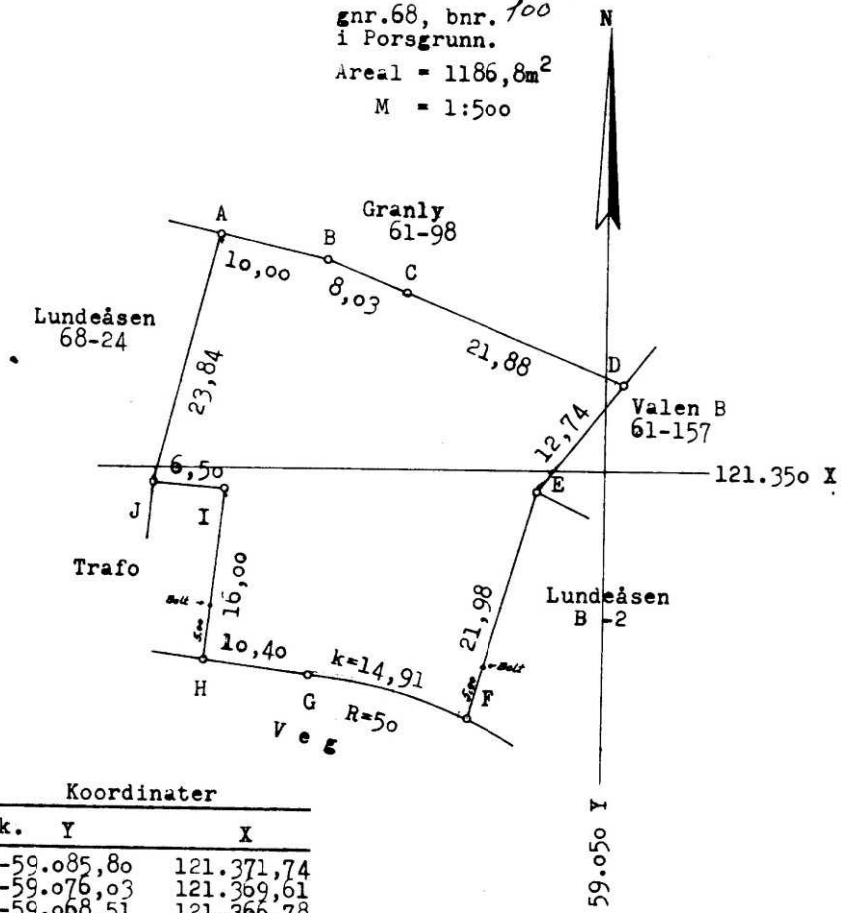
Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

For bygningssjefen
Thor Pedersen
overark.

POSTADRESSE:	BESØKSADRESSE:	TELEFAX:	TELEFON:
Floodsgt. 6 3900 Porsgrunn	Floodsgt. 6	03-55 01 50	03-55 40 00

K a r t
o v e r
L u n d e å s e n, B -1.

gnr.68, bnr. 100
i Porsgrunn.
Areal = 1186,8m²
M = 1:500



Koordinater		
Ptk.	Y	X
A	-59.085,80	121.371,74
B	-59.076,03	121.369,61
C	-59.068,51	121.366,78
D	-59.048,42	121.358,12
E	-59.056,14	121.347,98
F	-59.062,35	121.326,90
G	-59.076,74	121.330,80
H	-59.087,07	121.332,00
I	-59.085,22	121.347,89
J	-59.091,68	121.348,64

Koordinatsystemet er N.G.O's akse III.

Finn S. Arvesen

Finn S. Arvesen

Per E. Abrahamsen

Per E.Abrahamsen

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER

(tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 86a i bygningsloven av 18.06.65,
jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15.

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
17 JUNI 1986
ARK. 571

SCANNET
Dato:
Sign.:

Til bygningsrådet i Porsgrunn

Melding om byggearbeider for

Eiendom (byggested)	Gnr. 68	Bnr. 100	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse Tyribakken 2			
Eier/fester	Navn Malvin Årvik		Fødselsnr. (11 siffer) 10083647979	
	Adresse Tyribakken 2			
	Postnr. 3940	Poststed Heistad	Telefon 13238	
Arbeidet utføres av	Navn Malvin Årvik			
	Adresse Tyribakken 2			
	Postnr. 3940	Poststed Heistad	Telefon 13238	

Skriv ikke her

O.K.
18.6.86.

Meldingen gjelder

Eiendommens art
Bl. § 106
F.kap. 46:2, 47, 49

☐ Boligeiendom ☐ Hytteeiendom

Meldingsordningen gjelder kun for bebygget bolig-/hytteeiendom - gjelder ikke der det er byggeforbud/hytteforbud

Særskilt søknad må innsendes for
☐ Ildsteder ☐ Oljefyr.anl. ☐ Heisanlegg ☐ Ventilasj.-anlegg ☐ Byggearb. over 30 m²

Arbeidets art
Bl. § 86A
F.kap. 15

Tilbygg til
☒ bolig/hytte ☐ garasje ☐ bod ☐ uthus ☐ båthus

Oppføring av
☐ Mindre fasadeendr. ☐ Annet (beskriv)

Vedlegg som skal følge meldingen

Bl. § 94:3
F.kap. 15
F.kap. 52

☐ Situasjonsplan - påført naboers/gjenboers navn ☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader

☐ Korrekt varsel til naboer/gjenboere

NB! Dette er avgjørende for om meldingsordningen kan benyttes - bruk s. 3 og 4 samt K-bl. 5104

Andre vedlegg

F.kap. 15

Krav til tegninger
Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skravering gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter byggeforskriftens kap. 30, 31, 34.4 og 38. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m.v. etter kap. 49.
Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter bygningsrådet **har mottatt** meldingen. Krever nabo/gjenboer eller bygningsråd behandling som søknad om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted	Dato	Underskrift
Heistad	26/5-86	Malvin Årvik

Kommunenes arkivnøkkel: 511

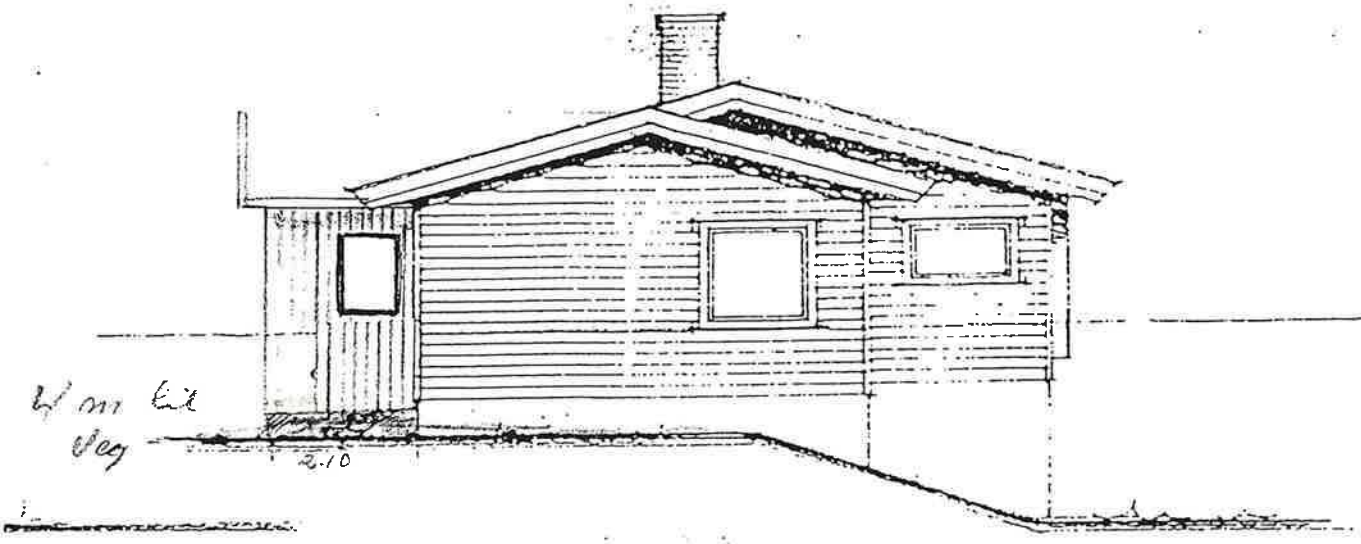
K-blankett 5103
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 7-85

Kvittering for levert ordre: 1007707

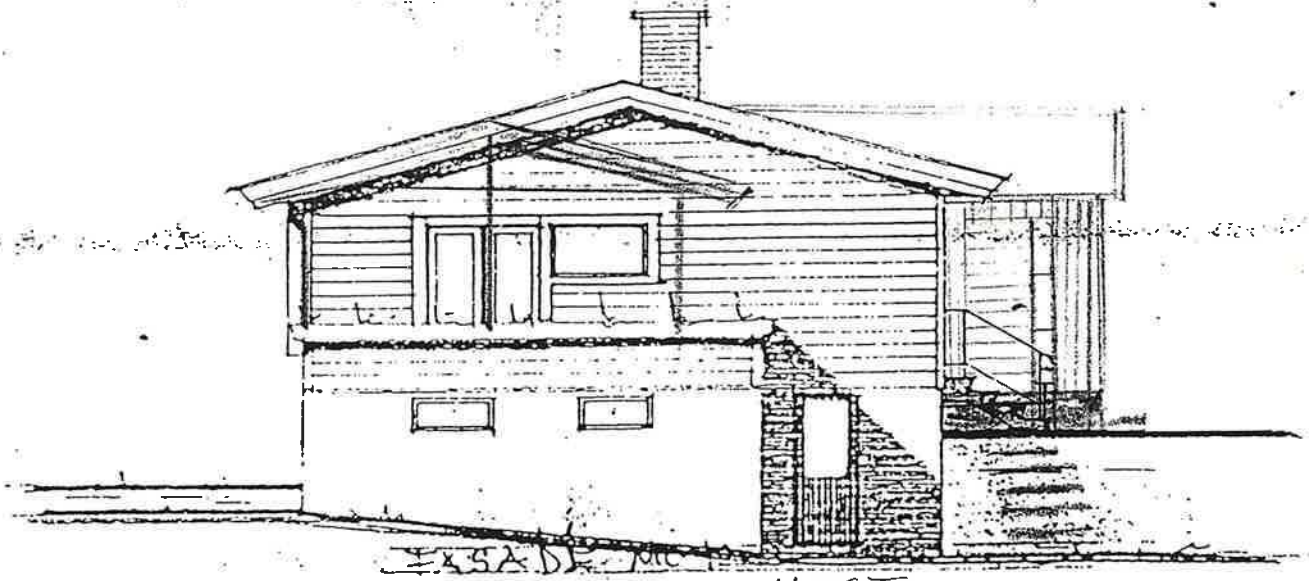
Oppdragsnummer: 103250086
Matrikkel: 4001/68/100/0/0
Adresse: Tyribakken 2, 3941 PORSGRUNN
Ordre bestilt: 2025-05-02 11:52:10
Ordre ferdig: 2025-05-05 12:30:26

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	3478,-
Total	3478,-

17 JUNI 1936



FASADE MOT ØST



FASADE MOT WEST

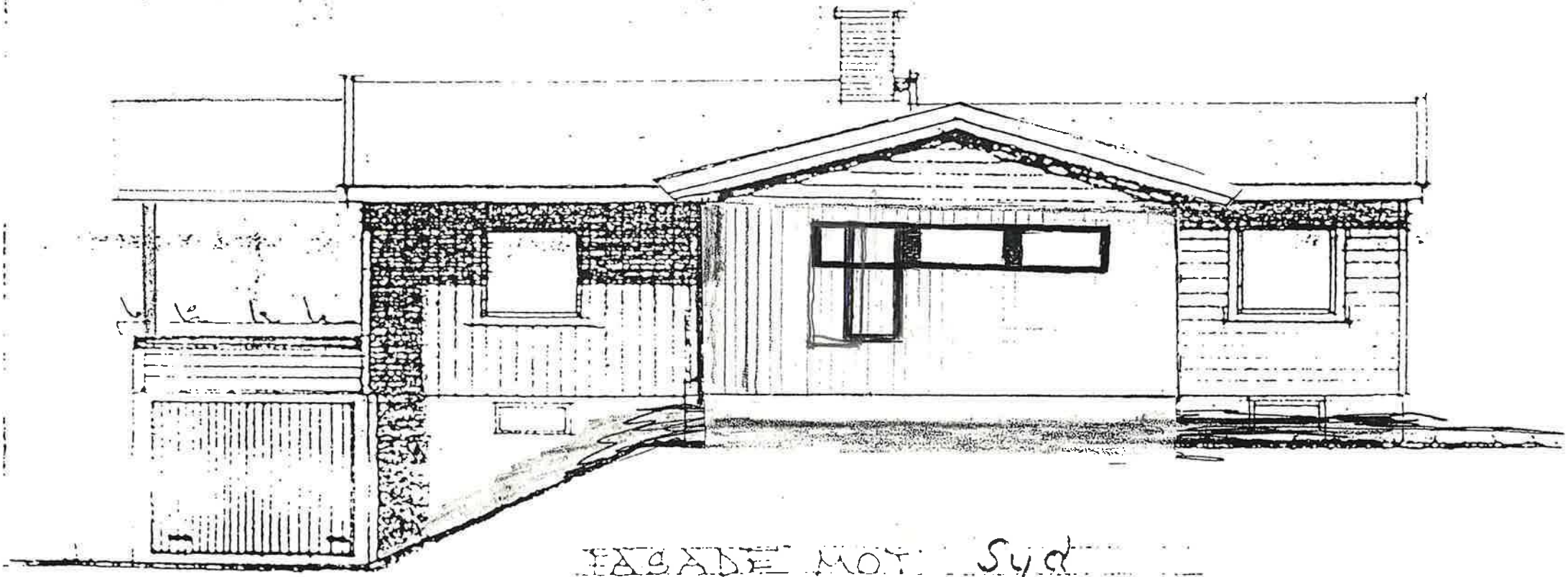
Tyribakken 2
Løvsjø

68/100

67

TEGN: Halvor Horvik ENEBOLIG GR.FL. 94,7M² BRUKSAREAL 85M² DATO: 6/2-67

EKONTR. Pettersen KORR 21/4-67 MÅL: 1:100



FASADE MOT Syd

FÖRSTÄLLNING BYGGNADSNÄMNDEN
17 JUNI 1986
ASK

Porsgrunn kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 100	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tyribakken 2 3941 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

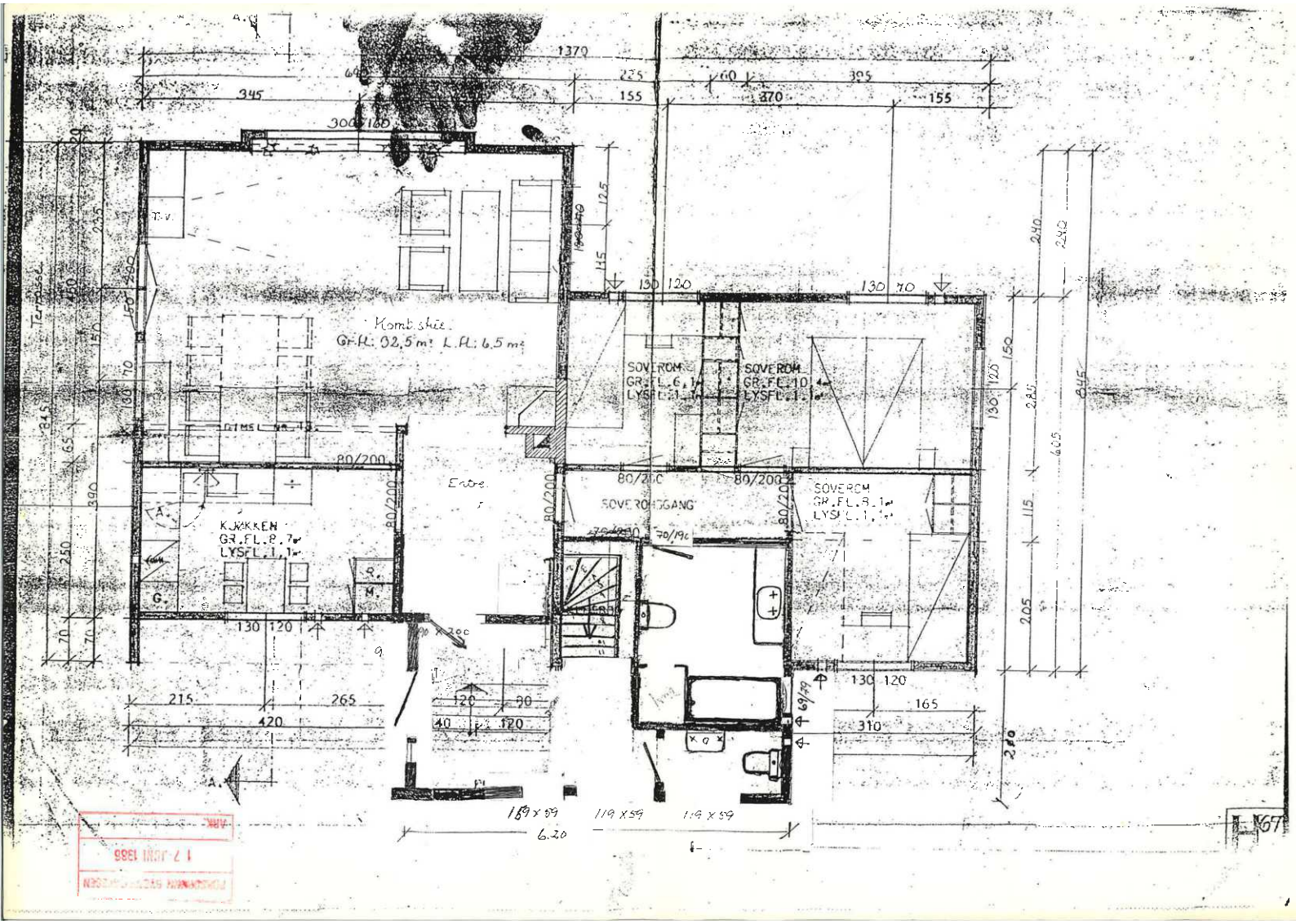


Tegnforklaring

Innmålt grensepunkt	Usikkert grensepunkt	Offogprivbygg
Andre bygg grå	Takoverbygg grå	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert	Teiggrense fiktiv
Gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg undergang	Veg
Eiendomsteig	Matrikkelnummer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.



Kvikkleire - risiko


Kombistue
GR.FL: 32,5 m² L.FL: 6,5 m²
KJØKKEN
GR.FL.8.7m²
LYSFL.1.1m²
SOVEROM
GR.FL.6.1m²
LYSFL.1.1m²
SOVEROM
GR.FL.10.4m²
LYSFL.1.1m²
SOVEROMGANG
SOVEROM
GR.FL.8.1m²
LYSFL.1.1m²
Entre
TERRASSE
80/200
70/190
1370
345
300
180
225
155
60
305
870
155
130
120
130
70
240
240
150
120
130
285
605
645
115
205
280
215
265
420
120
90
40
120
165
310
69/49
189 x 59
119 x 59
119 x 59
6.20
67

PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Storgt. 112 Tlf. 54 000

FERDIGATTEST

Bolighus m/garasje på G.nr. 68 bnr. 100 ble behandlet av bygningssjefen 8.8.67 i henhold til delegasjonsinstruks,

ansvarshavende byggm. Lars Riber Stokke

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Det gjøres oppmerksom på at kontroll av sanitæranlegget ikke sorterer under bygningsvesenet.

Porsgrunn bygningsvesen, den 22.9.69

Halvor Skrøosen
avd.ing.

Erik Dale

Sendt til:
Malvin Aarvik, Tyribakken 2, Heistad.
byggm. Lars Riber Stokke, Westheimvn. 10, Porsgrunn.
Kemnerkontoret. Ingeniørvesenet.

Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

BRUKSTILLATELSE

Bolighus med garasje på Gnr. 68 - bnr. 100

behandlet i ~~bygningsrådet under sak~~ henhold til instruks 8/5-67 kan godkjennes til innflytting.

Ferdigattest kan ikke utstedes før følgende arbeid er utført:

1) Legging av kjellergulv i et rom
2) Pussing av vegger i kjeller.
3) Utvendig puss av grunnmur.
4) Rekkverk på terrassen må være min. 90 cm. høyt i henh. til forskriftene
5) Husnummerskilt må være montert.

Porsgrunn bygningsvesen, den 3/12-68

Halvor Skreosen Erik Dale

x) 17/9-67 byggherren forsikrer at alt nå a fullf.

Sendt til eieren: hr. Malvin Aarvik, Tyribakken 2, Heistad
byggm. L. Rieber Stokke, Wrightkaas, Tollnes
Kemn.ktr. og Ing.v.

AJP 10-65 2000

Porsgrunn kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4001 - Porsgrunn kommune	**68**	**100**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	164034941	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	17	17

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6549859 Øst: 539428 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		15.07.2005	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	17	17

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	164034968	0	Tatt i bruk	Bolig	167	0	0	167

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6549853 Øst: 539417 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		05.09.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

H0101	Bolig	167	0	0	0	Tyribakken 2	68	100	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	87	0	87

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	80	0	80

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

REGULERINGSPLAN FOR E-18 FRA ØVRE LUNDE TIL BRÅNAN MED G/S-UNDERGANG VED LØVSJØ OG DELER AV TILSTØTENDE VEGNETT m.m.

Det er ikke vedtatt reguleringsbestemmelser til denne planen.

Planen stadfestet 05.12.1977

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 05.05.25
Referanse:
Saksbehandler: HB

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 68 Bnr: 100 Adresse: Tyribakken 2

Adkomst

Eiendommen har adkomst til:

☐ **Riksveg** ☐ **Fylkesveg** ☒ **Kommunal veg**

Adkomst til offentlig veg skjer ved:

☒ **Direkte avkjørsel** ☐ **Felles avkjørsel med flere eiendommer**

Merknader:

Fredag den 23. desember 19 66 ble det holdt kart- og oppmålingsforretning i henhold til lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: en parsell av Lundeåsen gnr.68 bnr.24 i Porsgrunn.
(gate eller veinr.)

Forretningen er forlangt av Porsgrunn kommune v/C.Angell-Petersen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen v/P.S.Arvesen i overvær av kartvitne P.E. Abrahamsen

Ved forretningen møtte:[1])

Ingen.
Grensene er i h.t. stadfestet reguleringsplan for området.

Grensebeskrivelse:

I nord til Granly gnr. 61 bnr. 98 etter AB= 10.00 m, BC= 8,03 m og CD= 21,88 m, i øst til Valen B gnr. 61 bnr. 157 og Lundeåsen B-2 etter henholdsvis DE= 12,74 m og EF= 21,98 m, i syd til veg etter kurven FG, hvor k= 14,91 m og R= 50 m og GH= 10,40 m og i vest til Trafo, Felt B og Lundeåsen gnr. 68 bnr. 24 etter HI= 16,00 m, IJ= 6,50 m og JA= 23,84 m.

Parsellen har fått betegnelsen "Lundeåsen B-1" gnr. 68 bnr. 100

Forretningen sluttet, den 3/1.1967

for Oppmålingssjefen
Porsgrunn
for Lekven.
Tor Lekven
bem.

[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 05.05.25
Referanse:
Saksbehandler: HB

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 68 Bnr: 100 Adresse: Tyribakken 2

Eiendommen er tilknyttet følgende kretser

Postnummerområde: 3941 Porsgrunn

Tettsted: 3005 Porsgrunn/Skien

Valgkrets: 8 Heistad

Kirkesogn: 3 Eidanger

Skolekrets: 8 Heistad

Grunnkrets: 314 Lundeåsen

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:
Tyribakken 2, 3941 Porsgrunn
Gnr. 68, Bnr. 100, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250086

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@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.
