NORDVIK

Parnemannsgate 12

4 soverom | 127 kvm | Enebolig



Velkommen til

Parnemannsgate 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
51	Om boligen
61	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
100	Nabolagsprofil
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026

Nøkkelinformasjon



En sjelden kystperle som må oppleves! Vakker familiebolig renovert 2012-2023. Nydelige uteområder og fantastisk utsikt.

Prisantydning	**7 800 000,-**
Omkostninger	**196 090,-**
Totalpris	**7 996 090,-**
BRA-i	**127 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1928**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Denne vakre familieboligen troner på "taket" av Brevik, et sjarmerende kyststed kjent for sin maritime atmosfære, småbåthavn og hvitmalte trehusbebyggelse. Det er umiddelbar nærhet til sjøen, badestrand, båtplasser og parkområder samt hyggelige smågater uten gjennomgangstrafikk. Frittliggende og usjenert tomt med fantastiske solforhold og en spektakulær utsikt i alle himmelretninger. Denne sjarmerende perlen er oppført i 1928, tilbygget i 2012 og omfattende renovert i perioden 2012-2023. Boligen fremstår som svært velholdt og gjennomført, med praktiske romløsninger og tidsriktige særpreg over to flotte etasjer. Dobbel garasje med bod og loft. Dette er en sjelden og særdeles attraktiv eiendom med vakre uteområder, gode solforhold og en fantastisk atmosfære – en eiendom som må oppleves!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm














































WELCOME
TO OUR HOME


Original
LEXINGTON








BREAD


POST


























BATH
ROOM















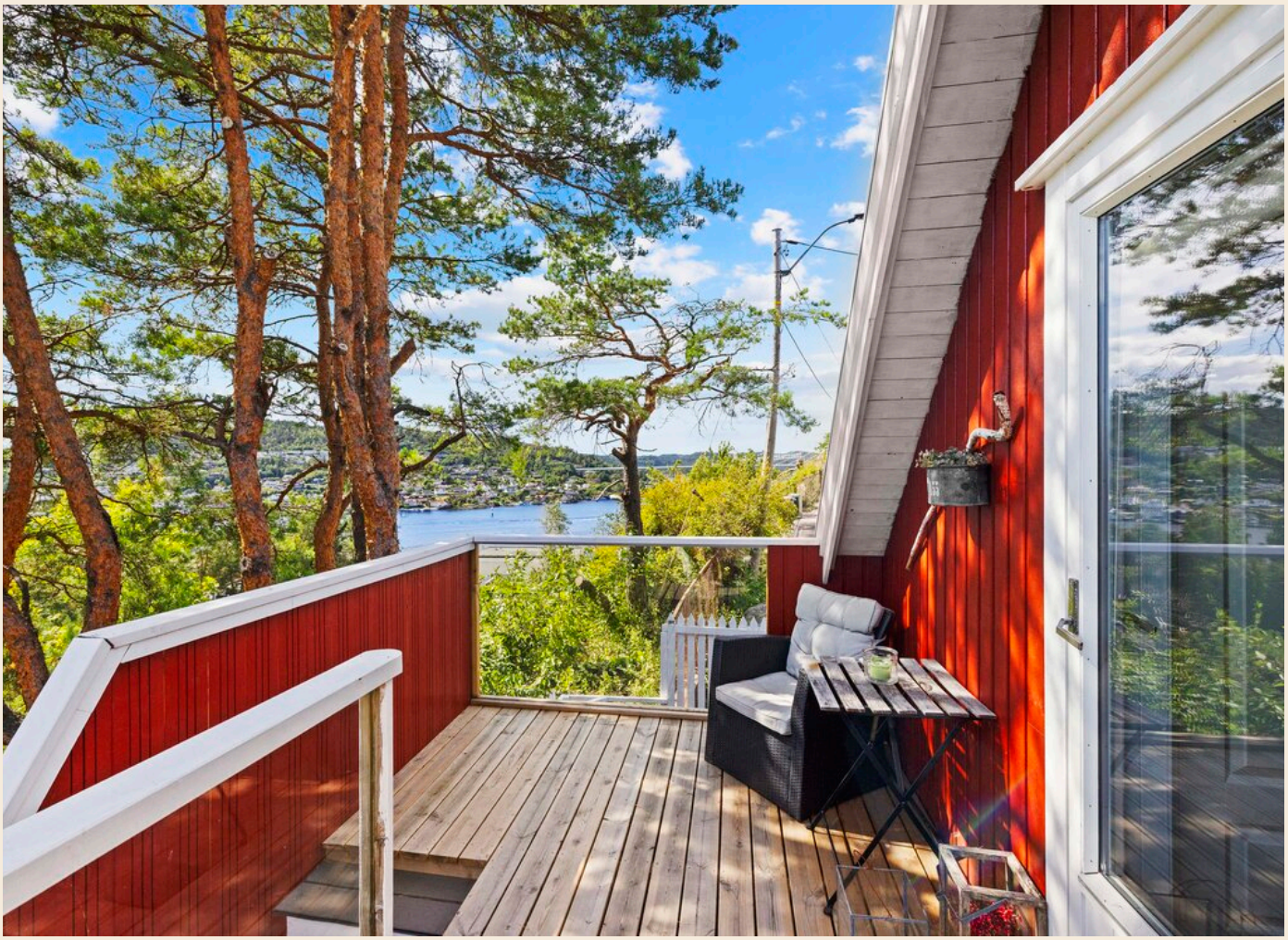









155





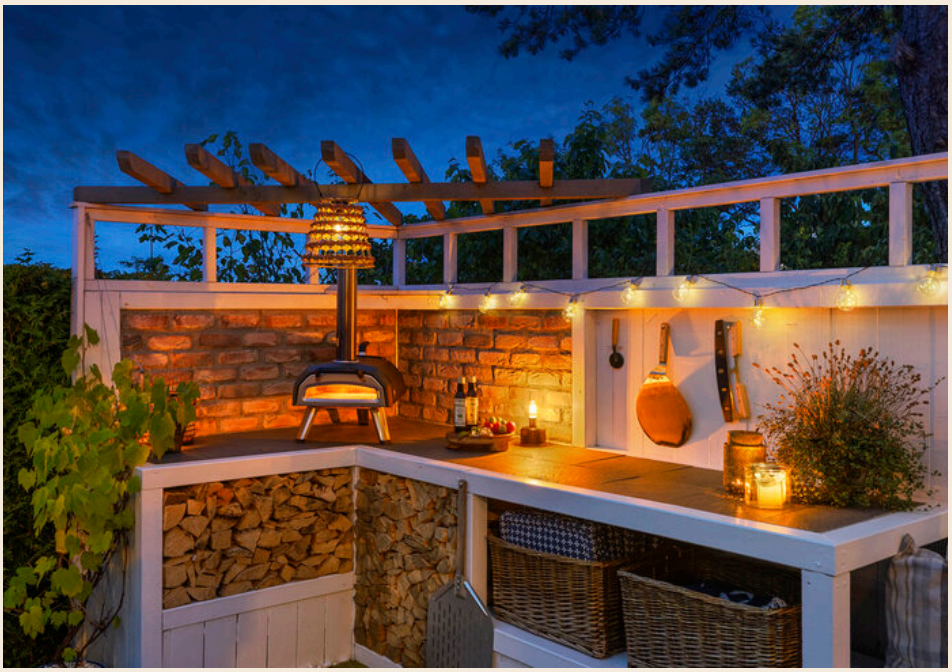
























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0218/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Parnemannsgate 12, 3950 BREVIK
Gnr 82, bnr 192 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Sverre Bertelsen
Line Bertelsen

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
195 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
215 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 996 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 015 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1928

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 127 kvm
BRA-e: 102 kvm
Totalt BRA: 229 kvm
TBA: 130 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entrè, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 130 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Gang, loftstue og 3 soverom
Total BRA: 30 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 25 kvm. Boder
Total BRA: 25 kvm.

Utestue
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 18 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Loftsrom
Total BRA: 19 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen er oppmålt med laser på befaring. Mindre avvik på areal kan forekomme.

Innhold
1. Etasje: Entrè, gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom og bad.
2. Etasje: Gang, 3 soverom og loftstue.

Dobbel garasje med bod.

Standard
Denne innholdsrike familieboligen fremstår som svært godt vedlikeholdt og gjennomført, med flere

oppgraderinger og påkostninger i perioden 2012-2023. Det er lagt stor vekt på god kvalitet i utførelse, utforming og materialvalg, både innvendig ut utvendig. Boligen holder en høy standard og byr på lune, hyggelige og innbydende oppholdssoner. Praktiske romløsninger over to flotte etasjer samtidig har man alle fasiliteter på hovedplan. En fantastisk familiebolig som dekker de fleste behov for en barnefamilie. Dette er en sjelden mulighet som må oppleves!

Fra hyggelig, overbygget inngangsparti kommer man inn til flott og romslig entrè, med plassbygget garderobeskap og benk. Det er videre adkomst til gang med inngang til soverom, kjøkken, spisestue og stue. Fra gangen er det trapp opp til boligens 2. etasje.

I hovedetasjen finner man en stemningsfull og koselig stue, med gjennomgående gode lysforhold og fantastisk utsikt. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir en flott utsikt mot sjøen, noe som skaper en lys og luftig atmosfære. Stuen har en funksjonell romløsning med naturlige soner for både TV-/relaxavdeling og spisestue i tilknytning til kjøkken. Per i dag er det innredet med ekstra loungegruppe i tilknytning til kjøkken. Moderne peis sørger for hyggelig stemning og god oppvarming til boligens hovedetasje. Fra tv-stuen er det utgang til veranda, via tofløyet dør, som skaper en fin og naturlig overgang mellom inne- og uteområdene, og gjør det enkelt å nyte utsikten og ta uterommene i bruk.

Kjøkkenet fremstår som et romslig og sosialt allrom, et naturlig samlingspunkt i denne flotte boligen. Plassbygget kvalitetskjøkken med heltre skrog og profilerte fronter fra Ikea. Det er svært god oppbevaringsplass i innredning, og rikelig med arbeidsplass på benkeflater i heltre. Praktisk kjøkkenøy med god oppbevaringsplass, arbeidsplass og sitteplass. Integrerte hvitevarer medfølger. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap i innredning. Fra kjøkkenet er det åpen løsning til en sjarmerende spisestue med flott sjøutsikt. Her er det god plass til stort langbord, og direkte utgang til veranda gjør rommet velegnet til både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster. Den åpne og praktiske utformingen gir gode arbeidsforhold på kjøkkenet og legger samtidig godt til rette for sosialt samvær. Koselig integrert sitteplass i innerste del av spisestuen - her kan man nyte en vakker utsikt over Brevik, Eidangerfjorden og utover Langesundsfjorden.

Baderommet er oppgradert i 2012, med flislagte vegger og gulv. Den stilrene baderomsinnredningen har skuffer med god oppbevaringsplass og heldekkende servant, samt tilhørende speil med belysning. Veggskap for ekstra oppbevaring. Romslig dusjhjørne med glassdør og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er 4 gode soverom i denne praktiske familieboligen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt direkte inngang til et eget garderoberom. I tilknytning til hovedsoverommet er det også en hyggelig loftstue med plass til sofagruppe – et fleksibelt rom som kan benyttes som TV-stue, lekeareal eller ekstra oppholdssone. Soverom II og III har god plass til seng, skrivebord og kommode. Soverommet i hovedetasjen benyttes i dag som kontor, men har plass til seng og skrivebord.

Stor dobbel garasje med tilhørende bodrom og stort isolert loftsrom med flere bruksmuligheter.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Total renovering i 2012. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet eller oppgradert.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Sverre Bertelsen(fagbrev tømrer) Total renovering på hele huset! 2012-2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Grenland Elektro Total Nytt sikringsskap, nye stikk og El kabel ut i bakken til strømnettet! 2012. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. 2012.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Rørlegger Svein Andersen as i 2012.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært. Total renovering av hele huset! 2012-2025 Utført av meg(Sverre Bertelsen, svennebrev som tømrer). Arbeidet har blitt godkjent av kommunen.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Huset er fra 1928. Har fortsatt originale gulvet og tak fra 1928 innvendig(som er litt skjeve)

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Var tette rør når vi kjøpte huset i 2012, dette ble totalt utbedret med nye rør helt ut til hovedveien(Parnemannsgate), utført av fagfolk, Rølegger Svein Andersen AS.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?
Ja. Huset er fra 1928.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Byggesøknader i 2012-2014.

Selger har tegnet boligeselgerforsikring.
Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Telemark Takst og Byggvurdering AS v/ Jan Tore Eriksrød

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Beskrevne bolig er frittliggende eldre enebolig med areal over to -plan + kjeller oppført 1928. Tilbygget og modernisert i 2012-14. Nåværende eier kjøpte boligen i 2011. Boligen er etablert på fjell med oppfylte steinmasser. Yttervegger i bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2012-17. Etasjeskille i trebjelkelag og plasstøpt betongplate på grunn. Plassbygget sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av malt gulvbord, teppe og belegg på gulvflater. Malt panel og tapet på veggflater. Malt panel og MDF panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Pipe i teglstein tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder vindfang, stue, kjøkken, bad, gang og soverom i 1.etasje. Tv stue, 3 soverom og nag i 2.etasje. 3 eldre kjellerrom i kjeller. Se for øvrig beskrivelse i rapport. 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.

Utvendig
Boligene tak består av plassbygget saldlet takverk tekket med krum betong takstein skiftet 2012.
Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Taktekke ligger i hovedsak riktig og uten synlige skader. Det registreres ikke noen vesentlig skader eller mangler på taktekke. Takrenner og nedløp er utført i lakkerte metallbeslag tilpasset bygningens tradisjonelle utforming skiftet 2012. Nedløpene er ført ned langs fasadene med utkast ved terrengnivå og rør. Beslag rundt takutstikk, takfot og gjennomføringer fremstår i hovedsak som funksjonelle ved befaringstidspunktet. Det ble videre registrert normal overflateslitasje og værpåvirkning på enkelte beslag og komponenter, uten tegn til lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet. Takrenner og nedløp bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for løv og vegetasjon fra taket for å sikre tilfredsstillende avrenning. Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med plassbyggetsaltak. Undertak med rupanel tekket med papp membran. Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger, og kun mulig å kontroller med destruktive inngrep. Mindre kaldloft med adkomst fra luke i gang. Ved befaring av himlinger fremstod tak uten tegn til deformasjoner, setninger eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjoner. Ytterveggene er oppført som tradisjonelt bindingsverk/trekonstruksjon med utvendig med stående trekledning skiftet 2012. Yttervegger etterisolert når fasader er skiftet. Innvendig med plater/tapetsert overflater. Kledningen er overflatebehandlet med beis. Ved visuell kontroll fremstod kledningen generelt i god stand uten tegn til vesentlige råteskader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater. Overflatebehandlingen fremstår godt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet. Bygningen er oppført i skrånende terreng med stedvis nærhet til grunn. Terrengforholdene bidrar til sprutbelastning på trepanel lang terreng. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning, overflatebehandling, endeved og øvrige utsatte detaljer for å opprettholde konstruksjonenes bestandighet over tid. Boligen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags isolerglass vinduer skiftet 2012 og 2017. Vinduene fremstår i hovedsak som fabrikkproduserte rammer og karmer med isolerglassvinduer fra byggeperioden 2012-17. Ved visuell kontroll fremstod vinduene generelt i god stand uten registrerte tegn til punkterte glass, vesentlige deformasjoner eller skader på tilgjengelige komponenter. Rammer, karmer og utvendige omramminger fremstår generelt godt vedlikeholdt. Vinduene gir gode lysforhold til oppholdsrommene og er tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Normal kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, fuger, beslag og vannbrett anbefales som del av løpende vedlikehold. Hoved entredør består av en-fløya malt entredør fra 2012. Rammer og karmer i malt trevirke. To-fløya balkongdør i stue i tre med isolerglassfelt. Dørene er utformet i tråd med bygningens arkitektoniske uttrykk og fremstår som en integrert del av boligens tradisjonelle design. Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, beslag og hengsler generelt i god stand uten tegn til vesentlige

skader eller funksjonssvikt. Det ble registrert normal vær- og bruksslitasje på enkelte overflater. Utvendige treoverflater vil som følge av vær- og klimabelastning ha behov for periodisk vedlikehold av maling, beis og overflatebehandling for å opprettholde god bestandighet over tid. Boligen har utvendige terrasse- og uteoppholdsarealer utført som impregnert terrasser. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt impregnert panel. Hovedterrassen er etablert utenfor stue/oppholdsrom og gir adkomst til utearealene. Trapper i impregnert trevirke. Terrasser fremstod ved befaringstidspunktet generelt med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige setninger, avskallinger eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater. Overflatene har normal vær- og bruksslitasje. Trapper i impregnert trevirke mot vest. Trapp fra terrasse til hage.

Innvendig
Innvendige overflater består i hovedsak av malt gulvbord på gulvflater i 1.etasje tilpasset boligens byggestil og bruk. Tepper på gulvflater til soverom og TV stue i 2.etasje. Entre med belegg på gulvflater. Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og bruk. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid. Veggene er hovedsakelig kledd med malt panel og tapet. Himlingene består av malt panel og MDF panel. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og bruk. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid. Gulvene i 1. etasje er etablert med tradisjonelt isolert trebjelkelag belagt med malt gulvbord. Etasjekille mellom 1.etasje og 2.etasje i trebjelkelag. Gulvbord som bærende undergulv. Ved kontroll av gulvenes planhet i stue, kjøkken og gang ble det målt mindre vavvik på overflater. Målt avvik utgjorde ca 15-20 mm. Ved kontroll av planhet gulvoverflater i 2.etasje ble det målt 20-30 mm avvik på overflater. Noe som vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte. Gulvene fremstod stabile ved befaringstidspunktet uten tegn til svikt eller andre forhold som indikerer redusert funksjon (uten avvik på overrflater). Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen, da oppbygningen under overflater ikke er tilgjengelig for kontroll. Boligen er utstyrt med murt teglsteinspipe med ett løp ført over tak samt peisovn plassert i stue. Ved visuell kontroll fremstod tilgjengelige deler av pipen uten synlige tegn til skader, skjevheter eller vesentlige avvik. Skiferplate etablert i front av peisovn. Over tak er pipebeslag og gjennomføring etablert i stål. Peisovn fremstod med normal bruksslitasje uten registrerte forholdsom ga mistanke om redusert funksjon ved befaringstidspunktet. Det ble ikke utført kontroll av pipeinnvendige forhold, trekkforhold eller brannteknisk funksjon utover visuell besiktigelse av tilgjengelige deler. Vurderingen omfatter ikke feierfaglig kontroll eller vurdering av fyringsanleggets funksjon. Rom under terreng består kun av eldre kjellerrom funksjonell til lagring. Adkomst til kjeller fra dør i grunnmur med adkomst under terrasse. Gulv og vegger i kun fritt eksponert murverk. Ønekes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Boligen har etablert kryperom under deler av stue/tilbygget del og eldre del. Grunn består av løsmasser. Himling består av stubbeloftsplater og stubbelofstbord. Kryperom har bra høyde og godt kontrollert fra eldre kjellerrom. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert. Det anbefales å etablere plast over grunn for å minske fuktopptrekk fra grunn. Mellom underetasje og 1. etasje er det etablert malt tretrapp med kvart sving. Trappen fremstår solid og funksjonell, og er tilpasset boligens planløsning og bruk. Rekkverk med malt balustere med integrert håndløper. Håndløper ikke etablert på vegg. Ved visuell kontroll fremstod trinn, vanger og øvrige synlige konstruksjoner uten tegn til vesentlige skader, deformasjoner eller unormal slitasje. Det ble ikke registrert svikt eller bevegelser ved normal bruk under befaringen. Innvendige dører består hovedsakelig av hvite fyllingsdører. Dørene er utført i stil som harmonerer med boligens øvrige innredning. Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, terskler og beslag generelt i god stand uten registrerte skader eller vesentlige slitasjeforhold. Dørene lot seg åpne og lukke på normal måte ved stikkprøvekontroll. Overflater fremstod godt vedlikeholdt og uten synlige tegn til deformasjoner, fuktskader eller unormal bruksslitasje på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet. I følge egenerklæring og opplysninger av eier ble ingen tegn til spor etter skadedyr registrert.

Antall TG 2 er 8 stykk og gjelder takkonstruksjon/loft, etasjeskiller og bærende konstruksjoner, rom under terreng, avtrekk på kjøkken, dokumentasjon på bad, overflater gulv på bad, vanntett sjikt/membran/sluk på bad og ventilasjon på bad.

Antall TG 3 er 0 stykk.

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklamper i første etasje.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Tv i hagestue.
- Tv i stue.
- Jacuzzi.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Peis i stue. Varmekabler i gulv på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 196,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 800,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 000,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 600 813,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 403 252,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
WaterCirckles Forsikring
Polisenr: 101591967

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 823 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en høyt og frittliggende utsiktstomt, med velstelte uteområder som skaper en privat og hyggelig atmosfære. Tomten er meget pent og parkmessig opparbeidet, med steinsatt gårdsplass, skiferlagte adkomstveier og flere lune uteområder, vakkert innrammet av ulike prydbusker, vakre blomster, hekkeplanter og småtrær. Eiendommen byr på særdeles gode solforhold gjennom hele dagen, med verandaer og terrasser i alle himmelretninger. Fra stuen og spisestuen er det utgang til romslig veranda som strekker seg fra øst til vest. Her kan man nyte utsikten fra vakre Eidangerfjorden til Langesundsfjorden og så langt øyet rekker utover Skagerak. Jacuzzi på veranda medfølger. Mot syd er det en koselig hagestue med innlagt strøm, hvor man kan trekke seg tilbake i vær og vind og nyte

lange sommerkvelder. Ett platå ned fra verandaen er det etablert sitteplass med utekjøkken, perfekt for sosiale sammenkomster. Ved inngangspartiet kan man nyte morgensolen i tillegg til en hyggelig nedfelt bålplass. Alle uteområdet er nøye gjennomført og tilrettelagt for både avslappende dager og sosiale sammenkomster. Det er gjerde og hekk i tomtegrenser, som utgjør en idyllisk ramme rundt denne nydelige eiendommen. Eiendommen grenser til friareal mot syd, som ytterligere forsterker følelsen av ro og privatliv. Tomten fremstår som meget barne- og hundevennlig med god plass til lek og aktiviteter. Dette er en sjelden og særdeles attraktiv eiendom med gjennomtenkte uteområder, gode solforhold og en fantastisk atmosfære – en eiendom som virkelig må oppleves og beundres!

Adkomst
Følg Breviksvegen og ta til høyre inn ved Norcem. Ta deretter første til høyre inn Eidangervegen. Følg veien rett frem og ta opp til høyre etter Furulund stadion, følg veien opp, og ta deretter andre vei til venstre, inn i Parnemannsgate. Eiendommen ligger innerst, på venstre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Åsen i Brevik- et sjarmerende og ettertraktet kystområde kjent for sin maritime atmosfære, småbåthavn og hvitmalte trehusbebyggelse. Området er rolig, veletablert og familievennlig, med hyggelige smågater uten gjennomgangstrafikk og kort gangavstand til sjø, båtplasser og grønne friområder. Fra eiendommen er det enkel gangforbindelse ned til Brevik sentrum, med koselige, smale gater og flott, eldre trehusbebyggelse. I sentrum finner man blant annet småbåthavn, butikker og isbarer, samt populære Sjøloftet. For øvrig kort vei til Joker Brevik, barnehager, skoler og idrettsanlegg, samt Brotorvet kjøpesenter med et godt utvalg av butikker og servicefunksjoner. Brevik er en vakker kystperle, omgitt av et vakkert kystlandskap, som skaper unike omgivelser for både hverdagsliv og fritid. Her har man skjærgård, båthavn, svaberg og flere flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren. For båtentusiaster er det liten båttur til Langesund, Sandøya og Bjørkøya, samt ut til en av landets vakreste skjærgårder med Stråholmen, Jomfruland og en rekke andre idylliske øyer.

Skoler og barnehager
Barnehager
Brevik oppvekstsenter 0.3 km
Falkåsen kunst- og kulturbarnehage 2 km

Skoler
Brevik barneskole 0.4 km
Heistad barne- og ungdomsskole 4.2 km
Tveten ungdomsskole 8.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 2.5 km
Bamble videregående skole 3.6 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for enebolig. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 11.09.2026.
Det foreligger ferdigattest for garasje, tilbygg, veranda, terrengarbeider og støyskjerm, datert 23.10.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 13.06.2019.

Eiendommen er berørt av kommuneplaner under arbeid, "kommuneplanens arealdel 2024-2036", med planid 1415.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Porsgrunn kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig. Det er ikke priskontroll på eiendommen.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr. Kjøper bærer risikoen for at konsesjonen blir gitt. Dersom konsesjon nektes må kjøper overta eiendommen, for så å videreselge den for egen regning og risiko.

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 78 000,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, plantegninger, drone kr. 4 490,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 500,-

Samlet skal selger betale kr. 167 140,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2026

Ansvarlig megler
Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Megler 2
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Enebolig
Parnemannsgate 12, 3950 BREVIK
PORSGRUNN kommune
gnr. 82, bnr. 192

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3280 **Eiendomsverdi ref nr:** JL6098

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

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

Rapportansvarlig



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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Parnemannsgate 12, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 192
4001 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Parnemannsgate 12, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 192
4001 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende eldre enebolig med areal over to -plan + kjeller oppført 1928. Tilbygget og modernisert i 2012-14. Nåværende eier kjøpte boligen i 2011.
Boligen er etablert på fjell med oppfylte steinmasser. Yttervegger i bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2012-17.
Etasjeskille i trebjelkelag og plasstøpt betongplate på grunn.
Plassbygget sadlet takverk tekket med krum betong takstein.
Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overflater består av malt gulvbord, teppe og belegg på gulvflater. Malt panel og tapet på veggflater. Malt panel og MDF panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Pipe i teglstein tilkoblet ildsted i stue.
Boligen inneholder vindfang, stue, kjøkken, bad, gang og soverom i 1.etasje. Tv stue, 3 soverom og nag i 2.etasje. 3 eldre kjellerrom i kjeller.
Se for øvrig beskrivelse i rapport.

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: 1928

UTVENDIG Gå til side

Boligene tak består av plassbygget saldlet takverk tekket med krum betong takstein skiftet 2012. Pipegjennomføring med beslag.
Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon.
Taktekke ligger i hovedsak riktig og uten synlige skader.
Det registreres ikke noen vesentlig skader eller mangler på taktekke.
Takrenner og nedløp er utført i lakkerte metallbeslag tilpasset bygningens tradisjonelle utforming skiftet 2012. Nedløpene er ført ned langs fasadene med utkast ved terrengnivå og rør. Beslag rundt takutstikk, takfot og gjennomføringer fremstår i hovedsak som funksjonelle ved befaringstidspunktet.

Det ble videre registrert normal overflateslitasje og værpåvirkning på enkelte beslag og komponenter, uten tegn til lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Takrenner og nedløp bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for løv og vegetasjon fra taket for å sikre tilfredsstillende avrenning.
Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med plassbyggetsaltak. Undertak med rupanel tekket med papp membran.
Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger, og kun mulig å kontroller med destruktive inngrep.
Mindre kaldloft med adkomst fra luke i gang.
Ved befaring av himlinger fremstod tak uten tegn til deformasjoner, setninger eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjoner.
Ytterveggene er oppført som tradisjonelt bindingsverk/trekonstruksjon med utvendig med stående trekledning skiftet 2012. Yttervegger etterisolert når fasader er skiftet. Innvendig med plater/tapetsert overflater.
Kledningen er overflatebehandlet med beis.
Ved visuell kontroll fremstod kledningen generelt i god stand uten tegn til vesentlige råteskader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater.
Overflatebehandlingen fremstår godt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet.

Bygningen er oppført i skrånende terreng med stedvis nærhet til grunn. Terrengforholdene bidrar til sprutbelastning på trepanel lang terreng. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning, overflatebehandling, endeved og øvrige utsatte detaljer for å opprettholde konstruksjonenes bestandighet over tid.
Boligen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags isolerglass vinduer skiftet 2012 og 2017. Vinduene fremstår i hovedsak som fabrikkproduserte rammer og karmer med isolerglassvinduer fra byggeperioden 2012-17.

Ved visuell kontroll fremstod vinduene generelt i god stand uten registrerte tegn til punkterte glass, vesentlige deformasjoner eller skader på tilgjengelige komponenter. Rammer, karmer og utvendige omramminger fremstår generelt godt vedlikeholdt.

Vinduene gir gode lysforhold til oppholdsrommene og er tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Normal kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, fuger, beslag og vannbrett anbefales som del av løpende vedlikehold.
Hoved entredør består av en-fløya malt entredør fra 2012. Rammer og karmer i malt trevirke. To-fløya balkongdør i stue i tre med isolerglassfelt. Dørene er utformet i tråd med bygningens arkitektoniske uttrykk og fremstår som en integrert del av boligens tradisjonelle design.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, beslag og hengsler generelt i god stand uten tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt.
Det ble registrert normal vær- og bruksslitasje på enkelte overflater.
Utvendige treoverflater vil som følge av vær- og klimabelastning ha behov for periodisk vedlikehold av maling, beis og overflatebehandling for å opprettholde god bestandighet over tid.
Boligen har utvendige terrasse- og uteoppholdsarealer utført som impregnert terrasser. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt impregnert panel.
Hovedterrassen er etablert utenfor stue/oppholdsrom og gir adkomst til utearealene. Trapper i impregnert trevirke.

Terrasser fremstod ved befaringstidspunktet generelt med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige setninger, avskallinger eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater. Overflatene har normal vær- og bruksslitasje.
Trapper i impregnert trevirke mot vest. Trapp fra terrasse til hage.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av malt gulvbord på gulvflater i 1.etasje tilpasset boligens byggestil og bruk. Tepper på

Beskrivelse av eiendommen

gulvflater til soverom og TV stue i 2.etasje. Entre med belegg på gulvflater.
Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og bruk.
Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid.
Veggene er hovedsakelig kledd med malt panel og tapet. Himlingene består av malt panel og MDF panel. Bad med fliser på vegg og gulvflater.

Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og bruk.
Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid.
Gulvene i 1. etasje er etablert med tradisjonelt isolert trebjelkelag belagt med malt gulvbord. Etasjekille mellom 1.etasje og 2.etasje i trebjelkelag. Gulvbord som bærende undergulv.

Ved kontroll av gulvenes planhet i stue, kjøkken og gang ble det målt mindre vavvik på overflater. Målt avvik utgjorde ca 15-20 mm.
Ved kontroll av planhet gulvoverflater i 2.etasje ble det målt 20-30 mm avvik på overflater. Noe som vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Gulvene fremstod stabile ved befaringstidspunktet uten tegn til svikt eller andre forhold som indikerer redusert funksjon (uten avvik på overrflater).
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen, da oppbygningen under overflater ikke er tilgjengelig for kontroll.
Boligen er utstyrt med murt teglsteinspipe med ett løp ført over tak samt peisovn plassert i stue.

Ved visuell kontroll fremstod tilgjengelige deler av pipen uten synlige tegn til skader, skjevheter eller vesentlige avvik. Skiferplate etablert i front av peisovn. Over tak er pipebeslag og gjennomføring etablert i stål.

Peisovn fremstod med normal bruksslitasje uten registrerte forhold som ga mistanke om redusert funksjon ved befaringstidspunktet.
Det ble ikke utført kontroll av pipeinnvendige forhold, trekkforhold eller brannteknisk funksjon utover visuell besiktigelse av tilgjengelige deler.
Vurderingen omfatter ikke feierfaglig kontroll eller vurdering av fyringsanleggets funksjon.
Rom under terreng består kun av eldre kjellerrom funksjonell til lagring. Adkomst til kjeller fra dør i grunnmur med adkomst under terrasse.
Gulv og vegger i kun fritt eksponert murverk. Ønekes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.
Boligen har etablert kryperom under deler av stue/tilbygget del og eldre del. Grunn består av løsmasser. Himling består av stubbeloftsplater og stubbelofstbord.
Kryperom har bra høyde og godt kontrollert fra eldre kjellerrom.
Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert. Det anbefales å etablere plast over grunn for å minske fuktopptrekk fra grunn.
Mellom underetasje og 1. etasje er det etablert malt tretrapp med kvart sving. Trappen fremstår solid og funksjonell, og er tilpasset boligens planløsning og bruk.
Rekkverk med malt balustere med integrert håndløper. Håndløper ikke etablert på vegg.

Ved visuell kontroll fremstod trinn, vanger og øvrige synlige konstruksjoner uten tegn til vesentlige skader, deformasjoner eller unormal slitasje. Det ble ikke registrert svikt eller bevegelser ved normal bruk under befaringen.
Innvendige dører består hovedsakelig av hvite fyllingsdører. Dørene er utført i stil som harmonerer med boligens øvrige innredning.
Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, terskler og beslag generelt i god stand uten registrerte skader eller vesentlige slitasjeforhold. Dørene lot seg åpne og lukke på normal måte ved stikkprøvekontroll.

Overflater fremstod godt vedlikeholdt og uten synlige tegn til deformasjoner, fuktskader eller unormal bruksslitasje på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.
I følge egenerklæring og opplysninger av eier ble ingen tegn til spor etter skadedyr registrert.

VÅTROM

Gå til side

Bad i 1.etasje vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå som var gjeldende i TEK10. Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje i fliser med glassdør.

Gulvet er flislagt, mens veggene er utført med flislagte overflater. Himlingen består av MDF panel med innfelte downlights. Badet har vindu som bidrar til naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

Overflatene fremstår generelt med god standard og et helhetlig uttrykk tilpasset boligens øvrige utførelse. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller unormale fuktforhold på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på membraner, tettesjikt og tekniske installasjoner. Jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, silikonfuger, sluk og sanitærinstallasjoner anbefales som del av normalt vedlikehold.
Dokumnetasjon på våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Veggene på badet er utført med flislagte overflater. Veggflatene består av hvite fliser. Himlingen er utført med MDF panel med innfelte downlights.

Ved visuell kontroll fremstod flislagte veggoverflater generelt som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert løse fliser, skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet. Fuger og silikonfuger fremstod uten vesentlige avvik ved visuell kontroll.

Himlingen fremstod uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Våtrommets overflater fremstår med en standard og utførelse som er typisk for byggeperioden rundt 2012.
Gulvet er utført med fliser på overflater og elektriske varmekabler. Sluker (2 stk) er plassert i gulvet, og fallforhold ble kontrollert ved befaring.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble målt et fall på ca. 10 mmm fra terskel til sluk. Ved bruk av dusjhode ble vann stående på gulv i dusjnisje. Fallforholdene vurderes som avvik etter gjeldene forskrift og har lite fall i selve dusjnisjen.
Målt fall i dusjnisje var ca.5 mm. Forskriftsmessig fall bør være 1:50 ca 18 mm til sluk i våtsonen.
Badet er opplyst utført med smøremembran, men det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidene. Sluk er plassert i gulvet i våtsonen og er av plastutførelse tilpasset membransystemet.

Ved kontroll av sluket ble slukrist og vannlås demontert i forbindelse med befaringen. Klemring og membrantilslutning var synlig og fremstod montert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige deler ved kontrolltidspunktet.
Vurderingen av membran og tettesjikt er begrenset til synlige og tilgjengelige deler, da membranen i hovedsak er skjult bak overflater og konstruksjoner. Dokumentert utførelse av membranarbeidene er ikke fremlagt.
Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje i fliser med glassdør.
Badet er ventilert med el-ventil i vegg kombinert med åpningsbart vindu. Løsningen bidrar til nødvendig luftutskiftning og transport av fuktig luft ut av rommet ved normal bruk.
Dør mangler luftespalte.

Det ble ikke registrert forhold som tydet på mangelfull ventilasjon eller unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være normal for byggeperioden og fremstår med forventet funksjon ut fra alder og utførelse.
Hulltaking er foretatt fra vegg bi soverom mot våtsone. Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på fuktmålinger i vegg/våtsone, visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med profilerte malt dør og skuffronter type IKEA med kjøkkenøy. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i porselen. Fliser på veggflater mellom over og underskaper. Gulvet er belagt med malt gulvbord. Innredningen omfatter integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn samt integrert kjøleskap. Det er også etablert oppvaskkum med blandebatteri.
Merknad på knust porselen i oppvaskkum.

Ved befaring fremstod kjøkkeninnredningen med normal slitasje ut fra alder og bruk. Benkeplater, skapfronter og synlige overflater var generelt hele og funksjonelle. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for å anta redusert funksjon på innredningens tilgjengelige deler.
Avtrekk til kokemuligheter med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene i boligen er utført med rør i rør anlegg.
Rørkoblinger etablert i kjeller (se bilde). Synlig avløpsrør i plast.
Vannledningene vurderes å være etablert i forbindelse med oppgradering av boligen rundt 2012-14 og fremstår som en moderne løsning.
VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 2012.
Det elektriske anlegget i boligen er av moderne utførelse med automatsikringer, jordfeilvern og fordelingsskap etablert i vindfang.
Det er fremlagt kursfortegnelse og dokumentasjon for deler av anlegget, herunder samsvarserklæring i forbindelse med installasjon av AMS-måler. Anlegget er opplyst utført av registrert elektroinstallatør.

Kursfortegnelsen viser egne kurser for blant annet varmtvannsberedere, kjøkken, oppvaskmaskin, vaskemaskin/tørketrommel, belysning, varmeanlegg, utelys og styringssystem.

Ved visuell kontroll fremstod sikringsskapet ryddig og oversiktlig med merkede kurser. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller uheldige installasjoner på tilgjengelige deler av anlegget ved befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter kun visuell kontroll av synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke utført elkontroll, målinger eller funksjonsprøving av anlegget.
Brannvaslere og brannslukningsapparat etablert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet.

Utestue

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger finnes ikke.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

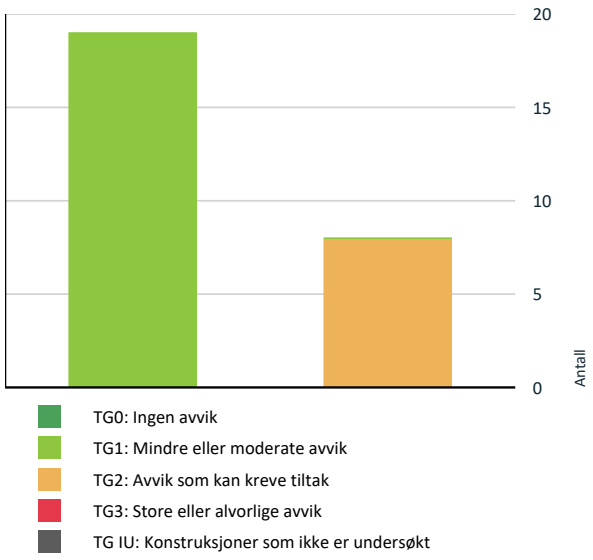
Tegninger ikke innhentet.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Parnemannsgate 12, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 192
4001 PORSGRUNN

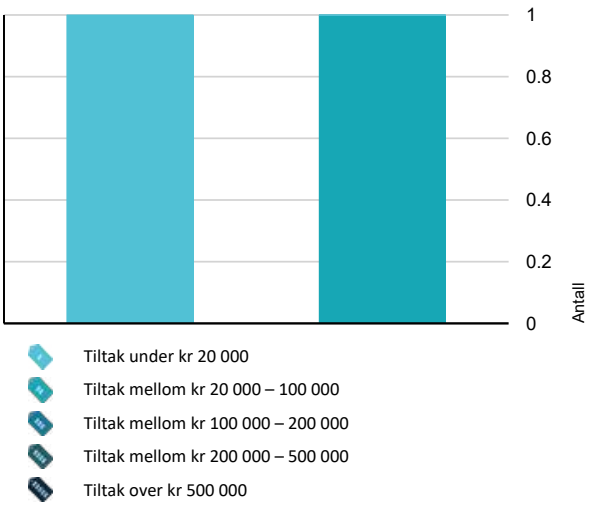
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1928

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygget stue, gang og kjøkken 2012-14.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligene tak består av plassbygget saldlet takverk tekket med krum betong takstein skiftet 2012. Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Taktekke ligger i hovedsak riktig og uten synlige skader.
Det registreres ikke noen vesentlig skader eller mangler på taktekke.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i lakkerte metallbeslag tilpasset bygningens tradisjonelle utforming skiftet 2012. Nedløpene er ført ned langs fasadene med utkast ved terrengnivå og rør. Beslag rundt takutstikk, takfot og gjennomføringer fremstår i hovedsak som funksjonelle ved befaringstidspunktet.

Det ble videre registrert normal overflateslitasje og værpåvirkning på enkelte beslag og komponenter, uten tegn til lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Takrenner og nedløp bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for løv og vegetasjon fra taket for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med plassbyggetsaltak.
Undertak med rupanel tekket med papp membran.
Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger, og kun mulig å kontroller med destruktive inngrep.
Mindre kaldloft med adkomst fra luke i gang.
Ved befaring av himlinger fremstod tak uten tegn til deformasjoner, setninger eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

TG 2 settes på grunn av alder og mangelfull isolering og ventilering i henhold til dagens krav.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som tradisjonelt bindingsverk/trekonstruksjon med utvendig med stående trekledning skiftet 2012. Yttervegger etterisolert når fasader er skiftet. Innvendig med plater/tapetsert overflater.
Kledningen er overflatebehandlet med beis.
Ved visuell kontroll fremstod kledningen generelt i god stand uten tegn til vesentlige råteskader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater.
Overflatebehandlingen fremstår godt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet.

Bygningen er oppført i skrånende terreng med stedvis nærhet til grunn. Terrengforholdene bidrar til sprutbelastning på trepanel lang terreng.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning, overflatebehandling, endeved og øvrige utsatte detaljer for å opprettholde konstruksjonenes bestandighet over tid.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags isolerglass vinduer skiftet 2012 og 2017. Vinduene fremstår i hovedsak som fabrikkproduserte rammer og karmer med isolerglassvinduer fra byggeperioden 2012-17.

Ved visuell kontroll fremstod vinduene generelt i god stand uten registrerte tegn til punkterte glass, vesentlige deformasjoner eller skader på tilgjengelige komponenter. Rammer, karmer og utvendige omramminger fremstår generelt godt vedlikeholdt.

Vinduene gir gode lysforhold til oppholdsrommene og er tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Normal kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, fuger, beslag og vannbrett anbefales som del av løpende vedlikehold.

TG 1 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hoved entredør består av en-fløya malt entredør fra 2012. Rammer og karmer i malt trevirke. To-fløya balkongdør i stue i tre med isolerglassfelt. Dørene er utformet i tråd med bygningens arkitektoniske uttrykk og fremstår som en integrert del av boligens tradisjonelle design.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, beslag og hengsler generelt i god stand uten tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt. Det ble registrert normal vær- og bruksslitasje på enkelte overflater. Utvendige treoverflater vil som følge av vær- og klimabelastning ha behov for periodisk vedlikehold av maling, beis og overflatebehandling for å opprettholde god bestandighet over tid.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Boligen har utvendige terrasse- og uteoppholdsarealer utført som impregnert terrasser. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt impregnert panel.
Hovedterrassen er etablert utenfor stue/oppholdsrom og gir adkomst til utearealene. Trapper i impregnert trevirke.

Terrasser fremstod ved befaringstidspunktet generelt med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige setninger, avskallinger eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater. Overflatene har normal vær- og bruksslitasje.







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapper i impregnert trevirke mot vest. Trapp fra terrasse til hage.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige overflater består i hovedsak av malt gulvbord på gulvflater i 1.etasje tilpasset boligens byggestil og bruk. Tepper på gulvflater til soverom og TV stue i 2.etasje. Entre med belegg på gulvflater.
Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og bruk.
Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er hovedsakelig kledd med malt panel og tapet. Himlingene består av malt panel og MDF panel. Bad med fliser på vegg og gulvflater.

Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og bruk.
Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulvene i 1. etasje er etablert med tradisjonelt isolert trebjelkelag belagt med malt gulvbord. Etasjekille mellom 1.etasje og 2.etasje i trebjelkelag. Gulvbord som bærende undergulv.

Ved kontroll av gulvenes planhet i stue, kjøkken og gang ble det målt mindre vavvik på overflater. Målt avvik utgjorde ca 15-20 mm.
Ved kontroll av planhet gulvoverflater i 2.etasje ble det målt 20-30 mm avvik på overflater. Noe som vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Gulvene fremstod stabile ved befaringstidspunktet uten tegn til svikt eller andre forhold som indikerer redusert funksjon (uten avvik på overrflater).
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen, da oppbygningen under overflater ikke er tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

TG 2 pga av registert avvik på overrflater.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med murt teglsteinspipe med ett løp ført over tak samt peisovn plassert i stue.

Ved visuell kontroll fremstod tilgjengelige deler av pipen uten synlige tegn til skader, skjevheter eller vesentlige avvik. Skiferplate etablert i front av peisovn. Over tak er pipebeslag og gjennomføring etablert i stål.

Peisovn fremstod med normal bruksslitasje uten registrerte forhold som ga mistanke om redusert funksjon ved befaringstidspunktet. Det ble ikke utført kontroll av pipeinnvendige forhold, trekkforhold eller brannteknisk funksjon utover visuell besiktigelse av tilgjengelige deler. Vurderingen omfatter ikke feierfaglig kontroll eller vurdering av fyringsanleggets funksjon.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består kun av eldre kjellerrom funksjonell til lagring. Adkomst til kjeller fra dør i grunnmur med adkomst under terrasse. Gulv og vegger i kun fritt eksponert murverk. Ønekes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

TG 2 pga av alder og synlig saltutslag/fukt i murverk.



Tilstandsrapport

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har etablert kryperom under deler av stue/tilbygget del og eldre del. Grunn består av løsmasser. Himling består av stubbeloftsplater og stubbelofstbord.
Kryperom har bra høyde og godt kontrollert fra eldre kjellerrom. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert. Det anbefales å etablere plast over grunn for å minske fuktopptrekk fra grunn.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom underetasje og 1. etasje er det etablert malt tretrapp med kvart sving. Trappen fremstår solid og funksjonell, og er tilpasset boligens planløsning og bruk.
Rekkverk med malt balustere med integrert håndløper. Håndløper ikke etablert på vegg.

Ved visuell kontroll fremstod trinn, vanger og øvrige synlige konstruksjoner uten tegn til vesentlige skader, deformasjoner eller unormal slitasje. Det ble ikke registrert svikt eller bevegelser ved normal bruk under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av hvite fyllingsdører. Dørene er utført i stil som harmonerer med boligens øvrige innredning.
Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, terskler og beslag generelt i god stand uten registrerte skader eller vesentlige slitasjeforhold. Dørene lot seg åpne og lukke på normal måte ved stikkprøvekontroll.

Overflater fremstod godt vedlikeholdt og uten synlige tegn til deformasjoner, fuktskader eller unormal bruksslitasje på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

I følge egenerklæring og opplysninger av eier ble ingen tegn til spor etter skadedyr registrert.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå som var gjeldende i TEK10. Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje i fliser med glassdør.

Gulvet er flislagt, mens veggene er utført med flislagte overflater. Himlingen består av MDF panel med innfelte downlights. Badet har vindu som bidrar til naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

Overflatene fremstår generelt med god standard og et helhetlig uttrykk tilpasset boligens øvrige utførelse. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller unormale fuktforhold på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på membraner, tettesjikt og tekniske installasjoner. Jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, silikonfuger, sluk og sanitærinstallasjoner anbefales som del av normalt vedlikehold.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumnetasjon på våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er utført med flislagte overflater. Veggflatene består av hvite fliser. Himlingen er utført med MDF panel med innfelte downlights.

Ved visuell kontroll fremstod flislagte veggoverflater generelt som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert løse fliser, skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet. Fuger og silikonfuger fremstod uten vesentlige avvik ved visuell kontroll.

Himlingen fremstod uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Våtrommets overflater fremstår med en standard og utførelse som er typisk for byggeperioden rundt 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med fliser på overflater og elektriske varmekabler. Sluker (2 stk) er plassert i gulvet, og fallforhold ble kontrollert ved befaring.

Det ble målt et fall på ca. 10 mmm fra terskel til sluk. Ved bruk av dusjhode ble vann stående på gulv i dusjnisje. Fallforholdene vurderes som avvik etter gjeldene forskrift og har lite fall i selve dusjnisjen. Målt fall i dusjnisje var ca.5 mm. Forskriftsmessig fall bør være 1:50 ca 18 mm til sluk i våtsonen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er opplyst utført med smøremembran, men det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidene. Sluk er plassert i gulvet i våtsonen og er av plastutførelse tilpasset membransystemet.

Ved kontroll av sluket ble slukrist og vannlås demontert i forbindelse med befaringen. Klemring og membrantilslutning var synlig og fremstod montert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige deler ved kontrolltidspunktet.
Vurderingen av membran og tettesjikt er begrenset til synlige og tilgjengelige deler, da membranen i hovedsak er skjult bak overflater og konstruksjoner. Dokumentert utførelse av membranarbeidene er ikke fremlagt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 settes på grunn av alder. Oppgradering er påregnelig. Ønskes bad brukt videre til dusjing bør tett dusjkabinett etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje i fliser med glassdør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med el-ventil i vegg kombinert med åpningsbart vindu. Løsningen bidrar til nødvendig luftutskiftning og transport av fuktig luft ut av rommet ved normal bruk.
Dør mangler luftespalte.

Det ble ikke registrert forhold som tydet på mangelfull ventilasjon eller unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være normal for byggeperioden og fremstår med forventet funksjon ut fra alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vegg bi soverom mot våtsone. Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på fuktmålinger i vegg/våtsone, visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med profilerte malt dør og skuffronter type IKEA med kjøkkenøy. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i porselen. Fliser på veggflater mellom over og underskaper. Gulvet er belagt med malt gulvbord. Innredningen omfatter integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn samt integrert kjøleskap. Det er også etablert oppvaskkum med blandebatteri.
Merknad på knust porselen i oppvaskkum.

Ved befaring fremstod kjøkkeninnredningen med normal slitasje ut fra alder og bruk. Benkeplater, skapfronter og synlige overflater var generelt hele og funksjonelle. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for å anta redusert funksjon på innredningens tilgjengelige deler.



Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk til kokemuligheter med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene i boligen er utført med rør i rør anlegg. Rørkoblinger etablert i kjeller (se bilde). Synlig avløpsrør i plast.
Vannledningene vurderes å være etablert i forbindelse med oppgradering av boligen rundt 2012-14 og fremstår som en moderne løsning.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget i boligen er av moderne utførelse med automatsikringer, jordfeilvern og fordelingsskap etablert i vindfang. Det er fremlagt kursfortegnelse og dokumentasjon for deler av anlegget, herunder samsvarserklæring i forbindelse med installasjon av AMS-måler. Anlegget er opplyst utført av registrert elektroinstallatør.

Kursfortegnelsen viser egne kurser for blant annet varmtvannsberedere, kjøkken, oppvaskmaskin, vaskemaskin/tørketrommel, belysning, varmeanlegg, utelys og styringssystem.

Ved visuell kontroll fremstod sikringsskapet ryddig og oversiktlig med merkede kurser. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller uheldige installasjoner på tilgjengelige deler av anlegget ved befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter kun visuell kontroll av synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke utført elkontroll, målinger eller funksjonsprøving av anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvaslere og brannslukningsapparat etablert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	97			97	130
2.Etasje	30			30	
Kjeller		25		25	
SUM	**127**	**25**			**130**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, gang, soverom		
2.Etasje	Gang, tv-stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er oppmålt med laser på befaring. Mindre avvik på areal kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger finnes ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		40		40			40
Loft		19		19		6	25
SUM		**59**				**6**	**65**
SUM BRA	**59**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Bertil og Line Bertelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	82	192		0	823.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Parnemannsgate 12

Hjemmelshaver

Bertelsen Line, Bertelsen Sverre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Parnemannsgate i Brevik i Porsgrunn kommune. Området fremstår som landlig og rolig, med spredt bolig bebyggelse.
Tomten ligger i ett skrående terreng med innslag av eneboliger og boliger i rekke. Beliggenheten gir et skjermet bomiljø med begrenset trafikkbelastning.
Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, med daglige servicetilbud som, skole, idrettsanlegg og nærbutikk finnes innen kort gangavstand.
Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med nærhet til sentrale funksjoner i ett vel etablert rolig boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boliger. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, natur og friluft, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.
Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Om tomten

Tomten fremstår godt opparbeidet med plen, prydbusker og stedvis inngjerdet med beplantning og gjerde. Asfaltert adkomstvei med etablert belegningsstein i gårdsplass.
Eiendommen har tradisjonelt uttrykk med godt opparbeidet utemiljø oppstillings muligheter for kjøretøy på egen grunn. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig, frittliggende garasje og sommerstue.
Samlet sett vurderes tomten som romslig og funksjonell, med gode solforhold, flott utsikt og sentral beliggenhet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende utestue etablert med yttervegger tekket med stående trepanel. Plassbygget sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Utestue har montert skyvedør i aluminium med fire felt.
Utestue kun enkelt beskrevet og ikke i henhold til NS3600.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje med loft har etablert har etablert betonggulv på grunn. Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel utvendig. Fabrikkframstil saltak tekket med krum betong takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Garasje har etablert leddporter i aluminium med el-åpner og dør fra gårdsplass.
Innrdet loftsrom med teppe på gulvflater. Panel på vegg og himlingsflater. Adkomst til loftsrom med utvendig trapp på endevegg.
Rom på loft vurders som isolert bod, (ikke godkjent til varig opphold).
Garasje fyller sin funksjon.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Line Bertelsen	9578-5997-4-307994	2026-08-10 13:13:27
Sverre Bertelsen	9578-5997-4-292634	2026-08-10 12:48:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
24-0218/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parnemannsgate 12, 3950 BREVIK

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Sverre Bertelsen, Line Bertelsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. desember 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 101591967
Forsikret i: WaterCircles Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Total renovering i 2012

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

Arbeid som er utført: Ble utført i 2012 Total renovert Membran, flis, rør i rør, ny dusj, ny do, ny vask.. osv

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Utført etter forskriften

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sverre Bertelsen(fagbrev tømrer) Total renovering på hele huset! 2012-2025

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Tørr kjeller

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grenland Elektro Total Nytt sikringsskap, nye stikk og El kabel ut i bakken til strømnettet! 2012

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2012

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Svein Andersen as 2012

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Total renovering av hele huset! 2012-2025 Utført av meg(Sverre Bertelsen, svennebrev som tømrer)!

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Huset er fra 1928 Har fortsatt originale gulvet og tak fra 1928 innvendig(som er litt skjeve)

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Var tette rør når vi kjøpte huset i 2012, dette ble totalt utbedret med nye rør helt ut til hovedveien(Parnemannsgate), utført av fagfolk, Rølegger Svein Andersen AS

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Huset er fra 1928

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggesøknader i 2012-2014

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0218/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sverre Bertelsen	**2026-08-10**	**Line Bertelsen**	**2026-08-10**

Identifikasjon

Sverre Bertelsen

Identifikasjon

Line Bertelsen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Parnemannsgate 12, 3950 BREVIK**	
Dato for energimerking **31.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325798**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163997215**
Gårdsnummer **82**	Bruksnummer **192**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **149,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **149,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **205,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **217,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 103 kWh**



Parnemannsgate 12, 3950 BREVIK

Detaljering

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



Parnemannsgate 12, 3950 BREVIK

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

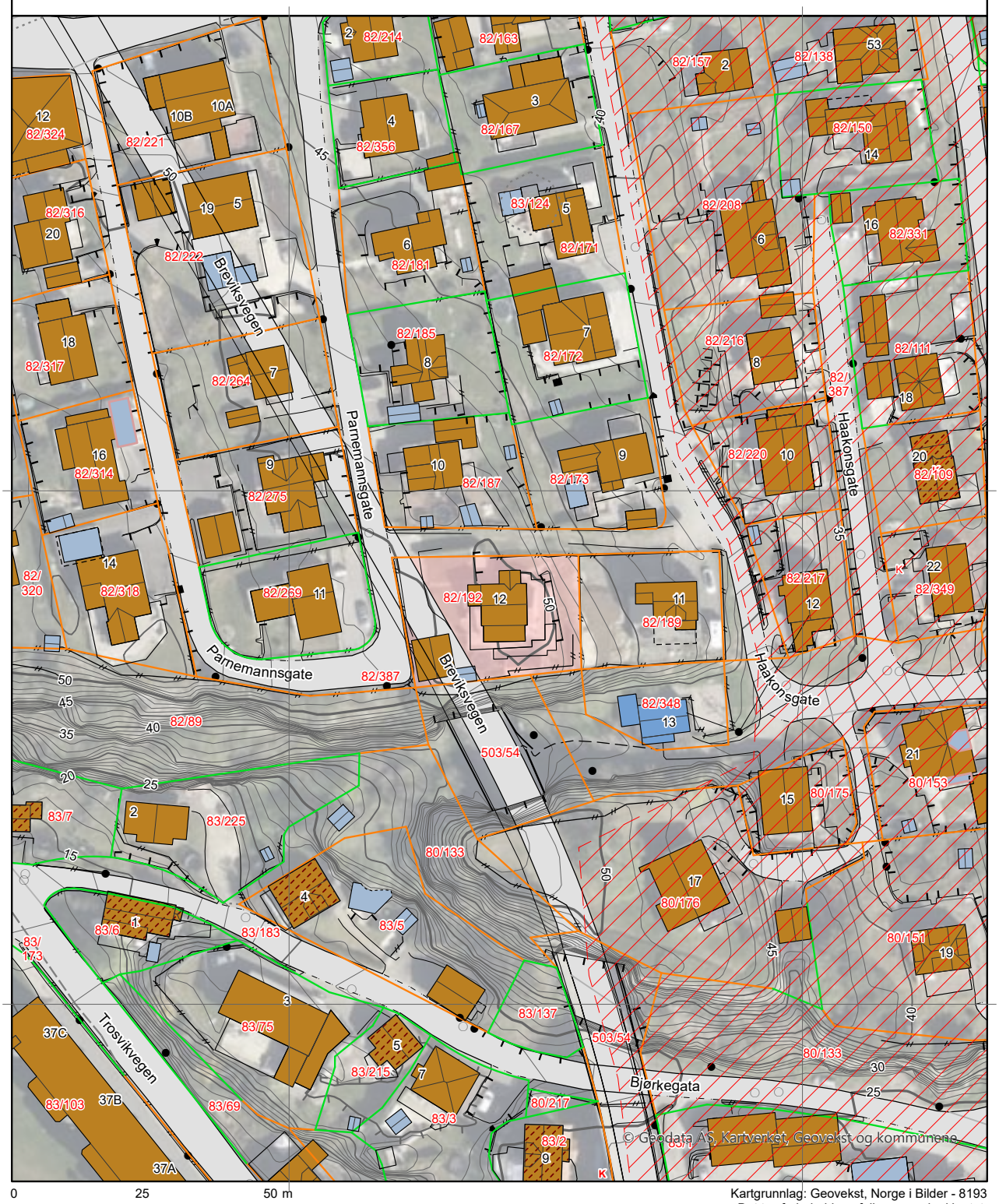
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/82/192/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

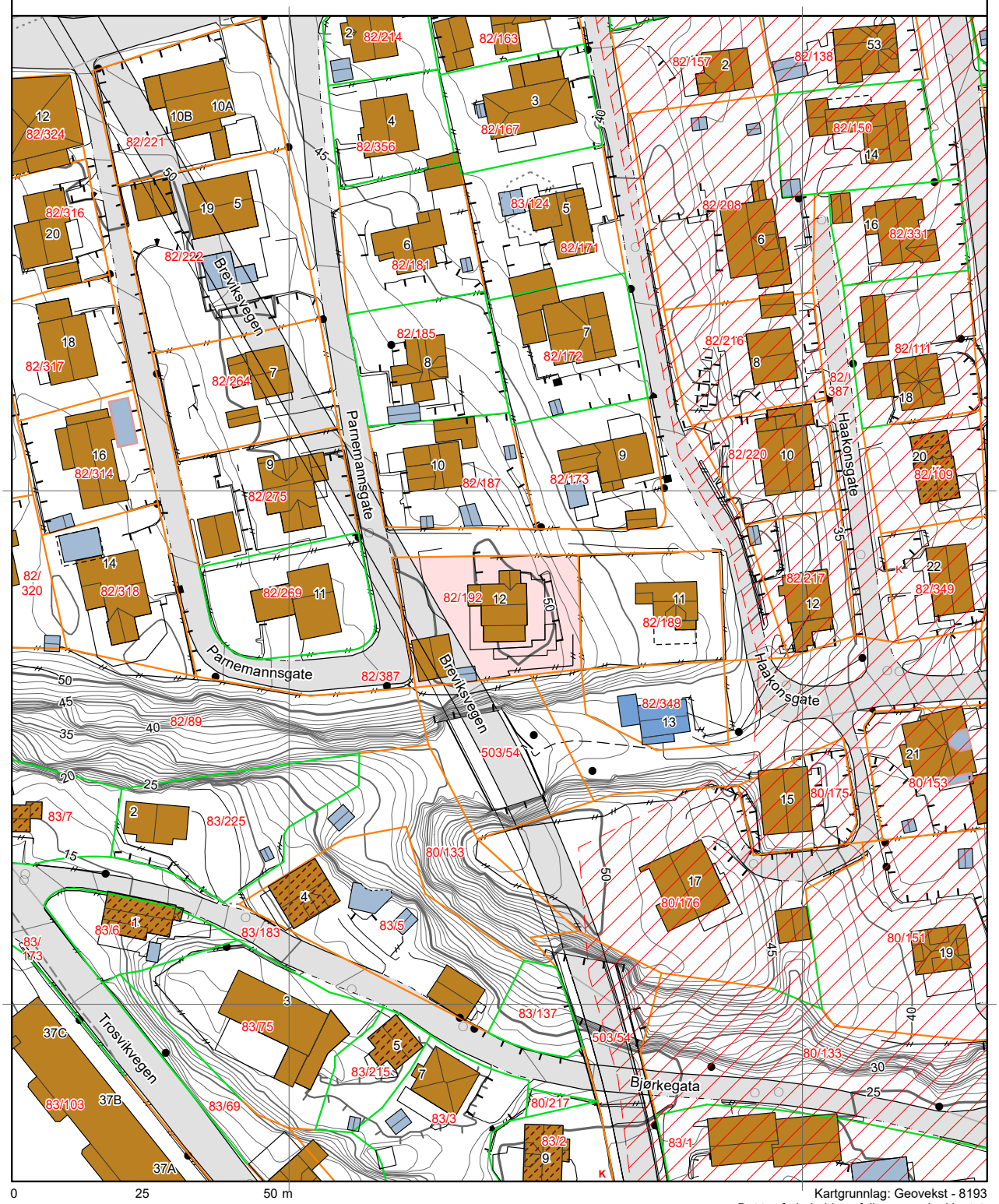
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/82/192/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.8.2026



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

Tegnforklaring



Parnemannsgate 12

Nabolaget Åsen/Mikkelrønningen/Brentås - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Brevik oppvekstsenter (1-7 kl....	5 min
143 elever, 11 klasser	0.4 km
Heistadskolene (8-10 kl.)	7 min
340 elever, 27 klasser	4.2 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
347 elever, 26 klasser	8.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	5 min
310 elever	2.5 km
Bamble videregående skole	6 min
350 elever, 15 klasser	3.6 km

Offentlig transport

Brevik kulturhus	4 min
Linje P8	0.3 km
Porsgrunn stasjon	18 min
Linje RE11, RX11, R55	13.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min

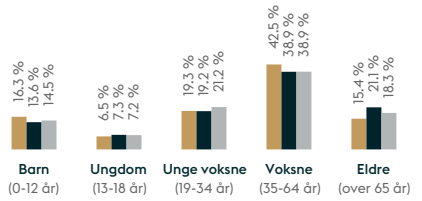
Barnehager

Brevik oppvekstsenter (1-5 år)	4 min
70 barn	0.3 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarne...	25 min
50 barn	2 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbak...	4 min
17 barn	2.3 km

Dagligvare

Joker Brevik	4 min
Rema 1000 Stathelle	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen/Mikkelrønningen/Brev	723	317
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Furulund idrettspark	4 min
Brevik Oppvekstsenter flerakti...	5 min
MOVA Stathelle	22 min
Oasen Fritid	6 min

«Det er rolig og privat her. Man kan sitte i fred ute, uten at noen bryr seg. Det er godt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 80/100



FINN

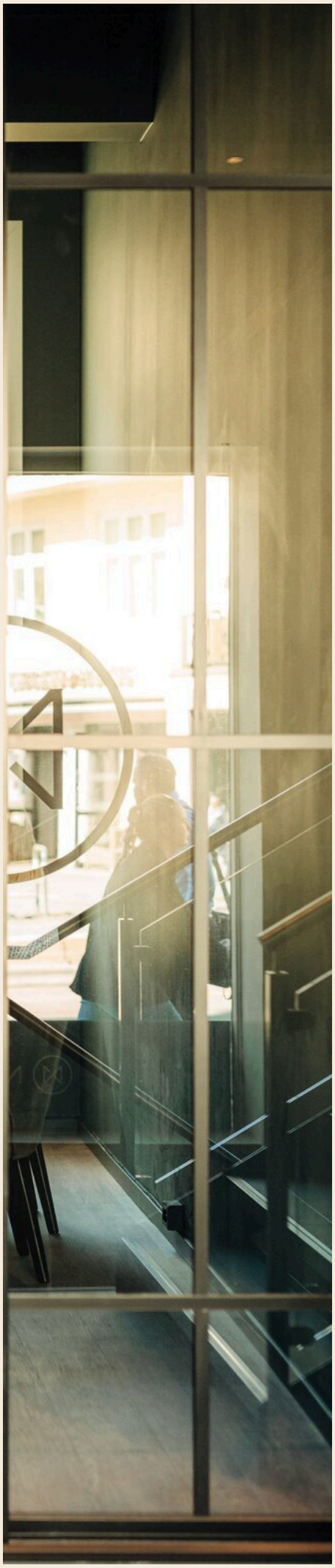
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

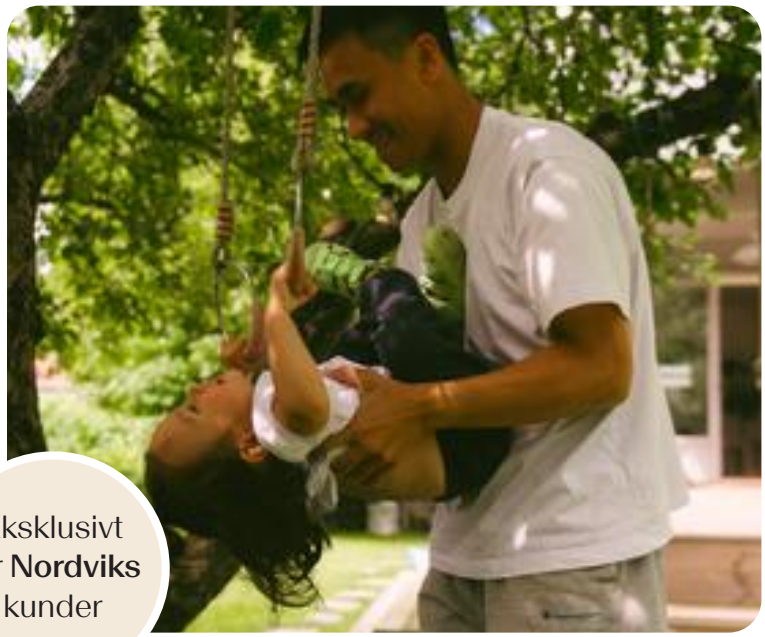


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0218/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Parnemannsgate 12 3950 BREVIK
Matrikkel: Gnr 82, bnr 192 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Beathe Gundersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776