NORDVIK

Blokkhusvegen 20

4 soverom | 258 kvm | Enebolig



Velkommen til

Blokkhusvegen 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
40	Om boligen
49	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
90	Nabolagsprofil
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon



Vakker skjærgårdsperle med vidstrakt, spektakulær utsikt.
Renovert i 2005. Dobbel garasje og mulighet for båtplass.

Prisantydning	**9 300 000,-**
Omkostninger	**233 880,-**
Totalpris	**9 533 880,-**
BRA-i	**258 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Denne vakre skjærgårdsperlen ligger på populære og idylliske Øya i Brevik, et sjarmerende kyststed kjent for sin maritime atmosfære, småbåthavn og hvitmalte trehusbebyggelse. Beliggende i første boligrekke mot fjorden og med en magisk havutsikt så langt øyet rekker, er dette noe av det beste Telemark har å by på. Gangavstand til sjøen, badestrand, båtplasser og parkområde samt hyggelige smågater uten gjennomgangstrafikk. Denne innholdsrike familieboligen er oppført i 1966, med påbygget loftsetasje i 1994. Boligen er totalrenovert på 2000-tallet og fremstår som innbydende og gjennomført, med praktiske romløsninger over tre flotte etasjer. Frittliggende og usjenert tomt med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Stor dobbel garasje og muligheter for båtplass. En sjelden perle som må oppleves!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm










MESTERTAK




































BAKER



























































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
24-0117/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Blokkhusvegen 20, 3950 BREVIK
Gnr 81, bnr 149 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Thor Roen Nilsen
Wenche Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
9 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
232 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
233 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
253 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 533 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 553 580,- (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
1960

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 258 kvm
Totalt BRA: 258 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, kjellerstue, vaskerom, toalettrom og teknisk rom
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Hall, gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, soverom, bad, garderoberom og bod
Total BRA: 40 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Innhold
1. Etasje: Hall, gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom.
2. Etasje: Gang, soverom, bad, garderoberom og bod.
Underetasje: Gang, kjellerstue, vaskerom, toalettrom og teknisk rom.

Dobbel garasje med bod.

Standard
Denne innholdsrike og svært velholdte familieboligen ble opprinnelig oppført i 1966, med påbygget loftsetasje i 1994. I 2005 gjennomførte dagens eier omfattende oppgraderinger både innvendig og utvendig. Boligen fremstår som innbydende og gjennomført, med praktiske romløsninger over tre flotte etasjer. En fantastisk familiebolig som dekker de fleste behov for en barnefamilie.

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn i en romslig entré, med plass til garderobeløsning. Fra entrè er det videre adkomst til soveromsfløy med to soverom og bad. I motsatt ende er det inngang til stuer og kjøkken.

I entrè er det trapp opp til boligens 2. etasje og ned til den funksjonelle underetasjen.

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. Spisestuen har god plass til et stort langbord for hyggelige sammenkomster, mens TV-stuen har plass til godstoler. Moderne peisinnsats sørger for god oppvarming til boligens hovedetasje. Fra stuen er det utgang til delvis overbygget balkong. Videre har stuen adkomst til en sjarmerende penstue/bibliotek med plass til sittegruppe og bokhyller. Den åpne løsningen mellom stuene og kjøkkenet gir følelsen av et sosial allrom, og blir et naturlig samlingspunkt i denne flotte boligen

Kjøkkenet ligger i en sosial og åpen løsning mot stuen. Pen kjøkkeninnredning fra Sivesind, med profilerte fronter på over- og underskap. Det er svært god oppbevaringsplass i innredning, og rikelig med arbeidsplass på benkeflater i stein. Integrerte hvitevarer som medfølger: platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap, fryseskap og ekstra kjøleskap medfølger. Det er også god plass til spisebord ved kjøkkenet, hvor man kan nyte den flotte utsikten.

Denne innholdsrike boligen har to baderom samt separat vaskerom og toalettrom. Baderom i hovedetasjen har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Romslig baderomsinnredning med skap og heldekkende servant. Tilhørende speilskap og belysning. Dusjhjørne i egen nisje med glassvegger og vegghengt toalett. Baderommet i 2. etasje har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Rommer er innredet med to søyleservanter og vegghengt toalett, samt stort dusjhjørne med glassbyggerstein og frittstående boblekar. I boligens underetasje er det toalettrom med enkel servant og gulvstående toalett. Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har fått TG 3, og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er totalt 3 (4) soverom i denne familieboligen. Hovedsoverom i hovedetasjen har plass til dobbeltseng og øvrig soveromsmøblement. Soverom II benyttes i dag som kontor, men har plass til seng, skrivebord og kommode. Soverom III i 2. etasje har god plass til dobbeltseng og har inngang til knekott. I boligens 2. etasje er det praktisk garderoberom, med skyvedørsgarderober. Ved behov kan også deler av kjellerstuen benyttes som soverom. Nåværende eier har åpnet opp mellom rommene i kjeller, men dette kan enkelt tilbakeføres.

Kjellerstuen fremstår som et praktisk rom for barnefamilien og har god plass til flere sittegrupper. Rommet blir i dag brukt som treningsrom og er innredet med garderobeskap. Ifølge byggetegninger bestod rommet opprinnelig av tre separate rom definert som soverom, kontor og hobbyrom. Veggene mellom rommene er senere fjernet for å skape et større allrom, men løsningen kan tilbakeføres ved behov.

Det er svært gode oppbevaringsmuligheter i bodrom i underetasjen og garderober/knekott, samt i garasje.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
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. Profil Bygg As. Påbygging ved overdragelse 2005/2006.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Alt nytt elektrisk 2005/2006. Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. 5. september 2017.

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, faglært. Profil bygg AS.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
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 mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Jan Tore Eriksrød

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over tre-plan oppført 1966. Påbygget med loftsetasje i 1994. Nåværende eier kjøpte boligen i 2005 og oppgradert boligen på de fleste bygningselementer 2005. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av kobla vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av parkett, gulvbord og fliser på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt panel på

veggflater. Malt panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue/kjøkken. Boligen inneholder hall med trapp, kjøkken, stue, bad og 2 soverom i 1.etasje. Gang, bad og 2 soverom 2.etasje. Gang, vaskerom, kjellerstue, toalettrom og teknisk rom. 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
Saltak med fabrikkframstilt takstoler med takoppløft mot øst tekket med krum betong takstein skiftet 1994 og 2005. Pipe gjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader. Det registreres noe værslitasje og alderspreg på takstein, herunder
noe misfarging og begynnende overflateforvitring. Dette er forventet for denne type tekking. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer. Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet. Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår bra stand. Heltekket pipebeslag fra byggeår. Stigetrinn til pipe. Ytterveggene er utført med stående bordkledning, montert på bindingsverks konstruksjon i 150 mm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Fasadepanel skiftet på nordvegg. Innvendig platet/tapetsert. Kledningen fremstår generelt i god stand. Fasadepanel er nylig malt 2020. Det er stedvis begrenset avstand mellom terreng og kledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak i prefabrikkert A-stoler bærende på yttervegg med oppløft. Innvendige overflater består av malt malt panel. Loft er inspisert fra kott og deler av konstruksjonen over tilbygget stue. Ved visuell befaring av loft fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Luftespalte registrert med raft. Deler av konstruksjonen består av en lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Boligen har malte trevinduer med kobla glass skiftet 2010. Rammer og karmer i trevirke. Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for noe vedlikehold. Vinduer fyller sin funksjon, men har noe utvendig synlig værslitasje. Boligen har hvit en-fløya ytterdører fra 2005r. To-fløya balkonger dører med isolerglass i stue og loftstue fra 2005 med isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon. Eiendommen har terrasse oppført med betong tekket med tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i laminert glass og stål. Vegg i murt lettklinker blokker med etablert ute peis mot sør og vest. Terrasse er delvis overbygget mot sør. Tak oppbygget med lett tak. Ukjent tilstand på membran. På befaring ble det registrert pågående utbedring av taktekke/trevirke på grunn av mindre råteskade i trevirke.

Innvendig
Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet, MDF panel malt panel på veggflater. Malt panel i himlinger. Stue/kjøkken etablert falske bjelker med profil i himling. Gulvflater tekket med parkett, fliser og gulvbord. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Rom i kjeller har etablert fliser på alle gulvflater. MDF panel på veggflater. Panel i himlinger. Overflatene fremstår generelt godt oppgradert på overflater (2005) og gir et helhetlig preg i boligen. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige behov for tiltak på overflater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med sponplater som undergulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen. Overflater består av parkett, fliser og gulvbord. Pipe og ildsted fremstår som solide, tradisjonelle konstruksjoner oppført i murt lettklinker elementer. Pipe er sentralt plassert i boligen og fungerer varmekilde i stue og kjøkken. Overflatene på pipe fremstår generelt i god stand uten synlige sprekker eller deformasjoner som skulle indikere strukturelle skader. Det er installert peis med innsats i stue tilknyttet pipeløp. Ildsted fremstår som funksjonelle og av nyere type, med glassdør og lukket forbrenning. Ildsted har etablert skifer plate på gulv i front, hovedsakelig skifer, noe som er i tråd med gjeldende krav. Det er også viktig å merke seg at det ikke er dokumentert kontroll av pipe eller ildsted (feiing/tilsyn), og det anbefales å kontrollere at anlegget er godkjent og tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Romm under terreng består av kjellerstue, vaskerom, toalettrom og teknisk rom. Det er etablert fliser på ell gulvflater. MDF panel og fliser på veggflater. Hulltagning er foretatt i vegg gang kjeller mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktindikator. Boligen har etablert mindre kryperom under tilbygget terrasse. Vegger og himling i betong. Gulv består av løsmasser. Adkomst til kryperom fra dør i grunnmur. Alle flater består av betong flater og faren for store fuktskader vurderes som liten. Innvendig trapp er utført i malt trevirke med rekkverk på én side. Trappen fremstår i god visuell stand uten tegn til vesentlig slitasje eller skader. Det er etablert håndløper integrert i rekkverket, men det mangler håndløper langs vegg, noe som er anbefalt for bedre tilgjengelighet og sikkerhet. Innvendige dører fremstår generelt i normal til god stand med malt fyllings dører. Karmer i malt trevirke. Overflater og funksjon virker tilfredsstillende ved visuell kontroll, uten registrerte vesentlige skader eller deformasjoner.

Antall TG 2 er 9 stykk og gjelder balkonger/terrasser/rom under balkonger, varmtvannstank, fuktsikring og drenering, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater vegger og himling bad 1. etasje, overflater gulv bad 1.

etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 1. etasje, overflater gulv bad 2. etasje og sluk/membran/tettesjikt bad 2. etasje.

Antall TG 3 er 1 stykk og gjelder vaskerom.

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. Frittstående kjøleskap, fryseskap og ekstra kjøleskap medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
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 med innsats og varmepumpe 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. 20 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 022,-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 11 478,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 600,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 500,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 836 880,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 347 518,- 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
IF
Polisenr: 630870

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 415 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en høyt og frittliggende utsiktstomt, med velstelte uteområder som skaper en privat og hyggelig atmosfære. Med en sjelden flott

beliggenhet på attraktive Øya, kan man nyte fantastiske sol- og utsiktsforhold i maritime og idylliske omgivelser. Tomten er pent opparbeidet over to nivåer, med skrånende terreng mot øst. Fra stuen er det utgang til solrik veranda som strekker seg fra øst til syd, hvor deler er overbygget og gir et lunt oppholdssted også på dager med vær og vind. En oppmurt peis bidrar til ekstra hygge og gjør det enkelt å nyte lange sommerkvelder utendørs. Fra terrasse er det videre adkomst ned til et skjermet og inngjerdet hageområde. Ved inngangspartiet, mot vest, er det god plass til flere sittegrupper, samt overbygget sitteplass i tilknytning til garasjen. Det er delvis gjerde og hekk i tomtegrenser, som utgjør en flott ramme rundt denne nydelige eiendommen. Tomten fremstår som meget barne- og hundevennlig med god plass til lek og aktiviteter. Eiendommen grenser til friareal mot syd, som ytterligere forsterker følelsen av ro og privatliv. I Blokkhusvegen 20 kan man nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld, med en vidstrakt utsikt fra vakre Eidangerfjorden til Langesundsfjorden og så langt øyet rekker utover Skagerak. Dette er en sjelden og særdeles attraktiv eiendom som virkelig må oppleves og beundres!

Adkomst
Fra torget i Brevik følger man brua over til Øya. Følg veien rett fram opp til toppen, og hold deretter til høyre ned Blokkhusvegen. Eiendommen ligger på venstre hånd ytterst på Øya. 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 idylliske Øya - et sjarmerende og ettertraktet kystområde kjent for sin maritime atmosfære, småbåthavn og hvitmalte trehusbebyggelse. Beliggende i første rekke og med en magisk havutsikt så langt øyet rekker, er dette noe av det beste Telemark har å by på. Området er rolig, veletablert og familievennlig, med hyggelige smågater uten gjennomgangstrafikk og kort gangavstand til sjø, båtplasser og grønne friområder. Badestrand og badstue ligger 3 minutters gange fra boligen. Fra eiendommen er det enkel gangforbindelse over broen 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 1.4 km
Falkåsen kunst- og kulturbarnehage 2.8 km
Stokkevannet barnehage 3.9 km

Skoler
Brevik oppvekstsenter 1.2 km
Heistadskolene 6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 3.7 km
Bamble videregående skole 4.8 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 eiendommen. 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 og påbygg, datert 15.03.2019.
Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 03.01.1994.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjellerstuen er ihht byggetegninger opprinnelig 3 forskjellige rom, med definisjon soverom, kontor og hobbyrom. Per dags dato er veggene mellom rommene fjernet, men dette kan enkelt tilbakeføres.

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 tilhører reguleringsplan "Øya i Brevik", datert 03.08.179, og er regulert til park, kjørevei, boliger

og bevaring av bygninger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, bevaring kulturmiljø, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 01.01.0001

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 80/133 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

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. 93 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg avisannonsering TA og VARDEN kr. 7 062,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-

Samlet skal selger betale kr. 182 512,- 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 21. mai 2026

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

Megler
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
Blokkhusvegen 20 , 3950 BREVIK
PORSGRUNN kommune
gnr. 81, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3096 **Eiendomsverdi ref nr:** CQ9795

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over tre-plan oppført 1966. Påbygget med loftsetasje i 1994. Nåværende eier kjøpte boligen i 2005 og oppgradert boligen på de fleste bygningselementer 2005.
Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av kobla vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overflater består av parkett, gulvbord og fliser på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.
Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue/kjøkken.
Boligen inneholder hall med trapp, kjøkken, stue, bad og 2 soverom i 1.etasje. Gang, bad og 2 soverom 2.etasje. Gang, vaskerom, kjellerstue, toalettrom og teknisk rom.
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: 1966

UTVENDIG Gå til side

Saltak med fabrikkframstilt takstoler med takoppløft mot øst tekket med krum betong takstein skiftet 1994 og 2005. Pipe gjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.
Det registreres noe værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring. Dette er forventet for denne type tekking. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.
Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.
Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør.
Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår bra stand. Heltekket pipebeslag fra byggeår. Stigetrinn til pipe.
Ytterveggene er utført med stående bordkledning, montert på bindingsverks konstruksjon i 150 mm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Fasadepanel skiftet på nordvegg. Innvendig platet/tapetsert.
Kledningen fremstår generelt i god stand. Fasadepanel er nylig malt 2020. Det er stedvis begrenset avstand mellom terreng og kledning.
Takkonstruksjonen er utført som saltak i prefabrikkert A-stoler bærende på yttervegg med oppløft. Innvendige overflater består av malt malt panel.
Loft er inspisert fra kott og deler av konstruksjonen over tilbygget stue. Ved visuell befaring av loft fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Luftespalte registrert med raft
Deler av konstruksjonen består av en lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Boligen har malte trevinduer med kobla glass skiftet 2010. Rammer og karmer i trevirke.
Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for noe vedlikehold.
Vinduer fyller sin funksjon, men har noe utvendig synlig værslitasje.

Boligen har hvit en-fløya ytterdører fra 2005r. To-fløya balkonger dører med isolerglass i stue og loftstue fra 2005 med isolerglass.
Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Eiendommen har terrasse oppført med betong tekket med tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i laminert glass og stål.
Vegg i murt lettklinker blokker med etablert ute peis mot sør og vest.
Terrasse er delvis overbygget mot sør. Tak oppbygget med lett tak.
Ukjent tilstand på membran.
På befaring ble det registrert pågående utbedring av taktekke/trevirke på grunn av mindre råteskade i trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet, MDF panel malt panel på veggflater. Malt panel i himlinger. Stue/kjøkken etablert falske bjelker med profil i himling. Gulvflater tekket med parkett, fliser og gulvbord. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Rom i kjeller har etablert fliser på alle gulvflater. MDF panel på veggflater. Panel i himlinger.
Overflatene fremstår generelt godt oppgradert på overflater (2005) og gir et helhetlig preg i boligen.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige behov for tiltak på overflater.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med sponplater som undergulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen.
Overflater består av parkett, fliser og gulvbord.
Pipe og ildsted fremstår som solide, tradisjonelle konstruksjoner oppført i murt lettklinker elementer. Pipe er sentralt plassert i boligen og fungerer varmekilde i stue og kjøkken. Overflatene på pipe fremstår generelt i god stand uten synlige sprekker eller deformasjoner som skulle indikere strukturelle skader.

Det er installert peis med innsats i stue tilknyttet pipeløp. Ildsted fremstår som funksjonelle og av nyere type, med glassdør og lukket forbrenning. Ildsted har etablert skifer plate på gulv i front, hovedsakelig skifer, noe som er i tråd med gjeldende krav.

Det er også viktig å merke seg at det ikke er dokumentert kontroll av pipe eller ildsted (feiing/tilsyn), og det anbefales å kontrollere at anlegget er godkjent og tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.
Romm under terreng består av kjellerstue, vaskerom, toalettrom og teknisk rom. Det er etablert fliser på ell gulvflater. MDF panel og fliser på veggflater. Hulltagning er foretatt i vegg gang kjeller mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktindikator.
Boligen har etablert mindre kryperom under tilbygget terrasse.
Vegger og himling i betong. Gulv består av løsmasser.
Adkomst til kryperom fra dør i grunnmur.
Alle flater består av betong flater og faren for store fuktskader vurderes som liten.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig trapp er utført i malt trevirke med rekkverk på én side. Trappen fremstår i god visuell stand uten tegn til vesentlig slitasje eller skader. Det er etablert håndløper integrert i rekkverket, men det mangler håndløper langs vegg, noe som er anbefalt for bedre tilgjengelighet og sikkerhet.

Innvendige dører fremstår generelt i normal til god stand med malt fyllings dører. Karmer i malt trevirke. Overflater og funksjon virker tilfredsstillende ved visuell kontroll, uten registrerte vesentlige skader eller deformasjoner.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad i 1.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på vegg og gulvflater.
Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser.
Dusjnisje medfører direkte vannbelastning på vegger og gulv.
Det er vindu i rommet som gir naturlig ventilasjon, i tillegg til ventil/mekanisk avtrekk i vegg. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.
Gulvet er belagt med fliser og overgang mellom gulv og vegg er ført opp med oppkant. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Veggene er utført med fliser tilpasset bruk i våtrom. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader ved visuell kontroll.
Himling er utført med malt panel. Overflatene fremstår som jevne og uten registrerte avvik.

Gulvet er belagt med fliser. Det er registrert oppkant mot vegg på ca 5 cm, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.
Det er målt tilnærmet 12 mm fall til sluk, men dør mangler flomkant. Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 10 mm. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Ønskes bad brukt vider til dusjing bør tett dusjkabinett etableres.
Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser
Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. I tillegg er det vindu i rommet som gir mulighet for naturlig ventilasjon.
Ventilasjonsløsningen vurderes å være funksjonell basert på visuell observasjon. Det er ikke foretatt funksjonstest av den elektriske viften.
Hulltakning ble foretatt fra vegg i soverom. Fuktmålinger utført med fuktindikator i vegg og våtsoner. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Bad
Badet i 2.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på vegg og gulvflater.
Rommet er utstyrt med badekar, dusjnisje med vegg i glassbygger stein, søylevask og veggmontert toalett. Dusjnisje medfører direkte vannbelastning på vegger og gulv.
Det er vindu i rommet som gir naturlig ventilasjon, i tillegg til ventil/mekanisk avtrekk i vegg. Ventilasjons forholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.
Gulvet er belagt med fliser og overgang mellom gulv og vegg er ført opp med oppkant. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Bad er renovert/nytt 2005.
Veggene er utført med fliser tilpasset bruk i våtrom. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader ved visuell kontroll.
Himling er utført med malt panel. Overflatene fremstår som jevne og uten registrerte avvik.
Gulvet er belagt med fliser. Det er registrert oppkant mot vegg, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.
Det er målt flatt gulv, men dør har etablert flomknat. Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 25 mm. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
TG 2 settes på grunn av alder på membran (over 15 år).
Rommet er utstyrt med badekar, dusjnisje, søylevask og veggmontert toalett.
Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. I tillegg er det vindu i rommet som gir mulighet for naturlig ventilasjon.
Ventilasjonsløsningen vurderes å være funksjonell basert på visuell observasjon. Det er ikke foretatt funksjonstest av den elektriske viften.
Hulltakning ble foretatt fra vegg i kott mot dusjsone. Fuktmålinger utført med fuktindikator i vegg og våtsoner. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Vaskerom
Vaskerom i kjeller har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin med benk og skyllekar i stål.
Ventilasjon består av ventil i yttervegg. Vaskerom er oppgradert på overflater 2005. Gulv mangler sluk.
Vaskerom er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom.
Det anbefales etablering av waterguard på vaskerom for å minske faren for lekkasjer i tilstøtende rom ved en eventuelt lekkasje i vaskerom.
TG 3 på grunn av manglede sluk i gulv.
Ved bruk av fuktindikator i vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning består av Sivesind kjøkken med malte profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i stein med benkebeslag i stål.
Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og funksjonell ved visuell kontroll. Det ble ikke registrert vesentlige skader på fronter, benkeplate eller synlige installasjoner.
Vann- og avløpsopplegg under benk er synlig og fremstår som fagmessig utført. Det er etablert avstengningsventiler og tilkobling for oppvaskmaskin.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.
Fliser på vegg og gulvflater. Panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har vannledninger utført som plast rør-i-rør-system fra 2005.
Fordelerskap er plassert i vegg kott 2.etasje med synlige fordelerrør

Beskrivelse av eiendommen

og avstengningsmuligheter for de enkelte kurser.
Plast avløpsrør.
Installasjonen fremstår som moderne og i henhold til vanlig utførelse for oppgraderingsår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.
Rørføringer under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Det er montert avstengningsventiler og opplegg for tilkobling av utstyr.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.
Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.
Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.
VV tank på 300 liter etablert i teknisk rom kjeller fra 2005.
Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.
Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.
Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.
Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på fjell. Fjell er synlig i kryperom og på tomten.
Fuktsikring og drenering vurderes som tilfredsstillende utført med bruk av drenerende masser og grunnmursplast på 3 vegger fra byggeår. Det anbefales å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmur på alle sider, samt jevnlig kontroll av terreng og overflater for å opprettholde god avrenning og redusere risiko for fuktpåvirkning.
Grunnmuren er oppført i Leca-blokker (lettklinkerblokker) og fremstår utvendig pusset. Leca er et vanlig benyttet materiale som gir gode isolerende egenskaper, men er samtidig mer fuktsensitivt enn massiv betong dersom fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende.
Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.
Grunnmur i Leca vurderes som normalt og funksjonelt utført, forutsatt at fuktsikring og drenering opprettholder sin funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, spesielt i overgangen mot terreng, da denne typen konstruksjon er avhengig av god fuktbeskyttelse over tid.
Terreng rundt boligen er skrånende med mindre fall bort fra bygningen, noe som er positivt for bortledning av overflatevann.
Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak ikke direkte inspiserbare, da disse er nedgravd. Vurdering er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og indirekte observasjoner.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet. Innvendige installasjoner og avløpsføringer fremstår som funksjonelle.

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

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.
Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger innhentet. Innhentet tegninger er ikke stemplet i Porsgrunn.

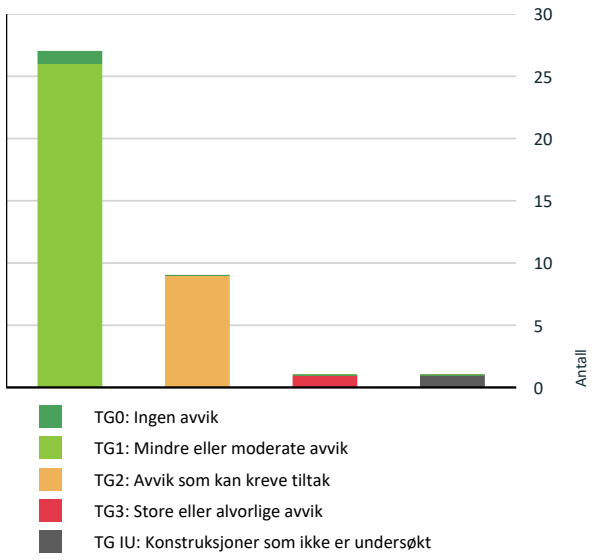
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

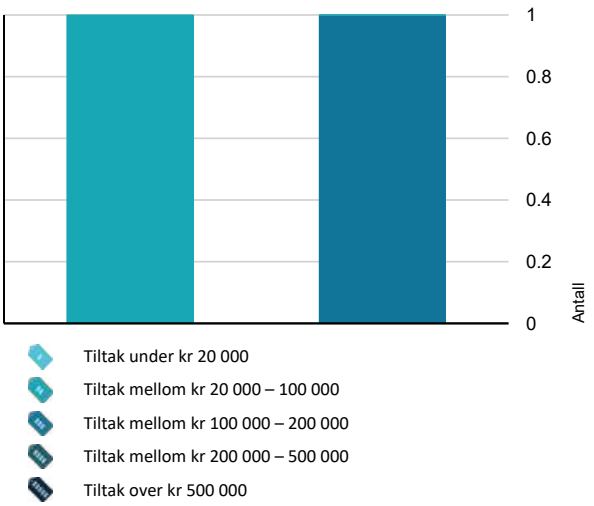
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Under etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Ombygget og påbygget loftsetasje 1994.
2005	Modernisering	Modernisert av ny eier 2005.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med fabrikkframstilt takstoler med takoppløft mot øst tekket med krum betong takstein skiftet 1994 og 2005. Pipe gjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.
Det registreres noe værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring. Dette er forventet for denne type tekking. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.
Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør.
Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår bra stand. Heltekket pipebeslag fra byggeår. Stigetrinn til pipe.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført med stående bordkledning, montert på bindingsverks konstruksjon i 150 mm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Fasadepanel skiftet på nordvegg. Innvendig platet/tapetsert.
Kledningen fremstår generelt i god stand. Fasadepanel er nylig malt 2020. Det er stedvis begrenset avstand mellom terreng og kledning.

Årstall: 1994

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak i prefabrikkert A-stoler bærende på yttervegg med oppløft. Innvendige overflater består av malt malt panel.
Loft er inspisert fra kott og deler av konstruksjonen over tilbygget stue. Ved visuell befaring av loft fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Luftespalte registrert med raft. Deler av konstruksjonen består av en lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Om mulig innhent dokumentasjon på ventilering og isolering av lukket takkonstruksjon.





TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med kobla glass skiftet 2010. Rammer og karmer i trevirke.
Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for noe vedlikehold.
Vinduer fyller sin funksjon, men har noe utvendig synlig værslitasje.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 1 Dører

Beskrivelse
Boligen har hvit en-fløya ytterdører fra 2005r. To-fløya balkonger dører med isolerglass i stue og loftstue fra 2005 med isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 1966

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Eiendommen har terrasse oppført med betong tekket med tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i laminert glass og stål.
Vegg i murt lettklinker blokker med etablert ute peis mot sør og vest.
Terrasse er delvis overbygget mot sør. Tak oppbygget med lett tak.
Ukjent tilstand på membran.
På befaring ble det registrert pågående utbedring av taktekke/trevirke på grunn av mindre råteskade i trevirke.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

TG 2 pga. av alder

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ukjent tilstand og utførelse av membran.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet, MDF panel malt panel på veggflater. Malt panel i himlinger. Stue/kjøkken etablert falske bjelker med profil i himling. Gulvflater tekket med parkett, fliser og gulvbord. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Rom i kjeller har etablert fliser på alle gulvflater. MDF panel på veggflater. Panel i himlinger.
Overflatene fremstår generelt godt oppgradert på overflater (2005) og gir et helhetlig preg i boligen.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige behov for tiltak på overflater.

Årstall: 2005



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med sponplater som undergulv.
Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen.
Overflater består av parkett, fliser og gulvbord.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted fremstår som solide, tradisjonelle konstruksjoner oppført i murt lettklinker elementer. Pipe er sentralt plassert i boligen og fungerer varmekilde i stue og kjøkken. Overflatene på pipe fremstår generelt i god stand uten synlige sprekker eller deformasjoner som skulle indikere strukturelle skader.

Det er installert peis med innsats i stue tilknyttet pipeløp. Ildsted fremstår som funksjonelle og av nyere type, med glassdør og lukket forbrenning. Ildsted har etablert skifer plate på gulv i front, hovedsakelig skifer, noe som er i tråd med gjeldende krav.

Det er også viktig å merke seg at det ikke er dokumentert kontroll av pipe eller ildsted (feiing/tilsyn), og det anbefales å kontrollere at anlegget er godkjent og tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Romm under terreng består av kjellerstue, vaskerom, toalettrom og teknisk rom. Det er etablert fliser på ell gulvflater. MDF panel og fliser på veggflater. Hulltagning er foretatt i vegg gang kjeller mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktindikator.

Årstall: 2005



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har etablert mindre kryperom under tilbygget terrasse. Vegger og himling i betong. Gulv består av løsmasser.
Adkomst til kryperom fra dør i grunnmur.
Alle flater består av betong flater og faren for store fuktskader vurderes som liten.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i malt trevirke med rekkverk på én side. Trappen fremstår i god visuell stand uten tegn til vesentlig slitasje eller skader. Det er etablert håndløper integrert i rekkverket, men det mangler håndløper langs vegg, noe som er anbefalt for bedre tilgjengelighet og sikkerhet.

Årstall: 2005



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår generelt i normal til god stand med malt fyllings dører. Karmer i malt trevirke. Overflater og funksjon virker tilfredsstillende ved visuell kontroll, uten registrerte vesentlige skader eller deformasjoner.

Årstall: 2005

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i 1.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på vegg og gulvflater.
Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser.
Dusjnisje medfører direkte vannbelastning på vegger og gulv.
Det er vindu i rommet som gir naturlig ventilasjon, i tillegg til ventil/mekanisk avtrekk i vegg. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.
Gulvet er belagt med fliser og overgang mellom gulv og vegg er ført opp med oppkant. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 1994



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med fliser tilpasset bruk i våtrom. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader ved visuell kontroll.
Himling er utført med malt panel. Overflatene fremstår som jevne og uten registrerte avvik.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu etablert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Det er registrert oppkant mot vegg på ca. 5 cm, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.
Det er målt tilnærmet 12 mm fall til sluk, men dør mangler flomkant. Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 10 mm. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

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

Gulv har manglende fall til, sluk i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bad fremstår med behov for oppgradering. For nylig med nye membran og fall til sluk bør beregnes.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Ønskes bad brukt vider til dusjing bør tett dusjkabinett etableres.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran og sluk med utgått levetid. Tiltak må beregnes.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrommet fremstår med begrenset videre levetid. Renovering må beregnes på kort sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser

Årstall: 1994

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. I tillegg er det vindu i rommet som gir mulighet for naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen vurderes å være funksjonell basert på visuell observasjon. Det er ikke foretatt funksjonstest av den elektriske viften.

Årstall: 1994

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning ble foretatt fra vegg i soverom. Fuktmålinger utført med fuktindikator i vegg og våtsoner. Ingen unormale fuktverdier ble målt.





2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 2.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på vegg og gulvflater.
Rommet er utstyrt med badekar, dusjnisje med vegg i glassbygger stein, søylevask og veggmontert toalett. Dusjnisje medfører direkte vannbelastning på vegger og gulv.
Det er vindu i rommet som gir naturlig ventilasjon, i tillegg til ventil/mekanisk avtrekk i vegg. Ventilasjons forholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.
Gulvet er belagt med fliser og overgang mellom gulv og vegg er ført opp med oppkant. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Bad er renovert/nytt 2005.

Årstall: 2005



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med fliser tilpasset bruk i våtrom. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader ved visuell kontroll.
Himling er utført med malt panel. Overflatene fremstår som jevne og uten registrerte avvik.

Årstall: 2005

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Det er registrert oppkant mot vegg, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.
Det er målt flatt gulv, men dør har etablert flomknat. Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 25 mm. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

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.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
TG 2 settes på grunn av alder på membran (over 15 år).

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

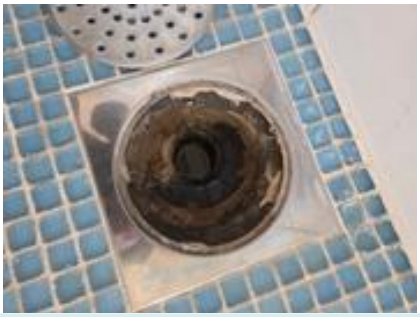
TG 2 på grunn av alder på membran.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ønskes bad brukt videre til dusjing anbefales etablering av tett dusjkabinett.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med badekar, dusjnisje, søylevask og veggmontert toalett.

Årstall: 2005

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. I tillegg er det vindu i rommet som gir mulighet for naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen vurderes å være funksjonell basert på visuell observasjon. Det er ikke foretatt funksjonstest av den elektriske viften.

Årstall: 2005

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning ble foretatt fra vegg i kott mot dusjsone. Fuktmålinger utført med fuktindikator i vegg og våtsoner. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Årstall: 2005





UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin med benk og skyllekar i stål.
Ventilasjon består av ventil i yttervegg. Vaskerom er oppgradert på overflater 2005. Gulv mangler sluk.
Vaskerom er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom.
Det anbefales etablering av waterguard på vaskerom for å minske faren for lekkasjer i tilstøtende rom ved en eventuelt lekkasje i vaskerom.
TG 3 på grunn av manglede sluk i gulv.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 pga. av manglede sluk i gulvflater og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator i vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2005

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av Sivesind kjøkken med malte profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i stein med benkebeslag i stål.
Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og funksjonell ved visuell kontroll. Det ble ikke registrert vesentlige skader på fronter, benkeplate eller synlige installasjoner.
Vann- og avløpsopplegg under benk er synlig og fremstår som fagmessig utført. Det er etablert avstengningsventiler og tilkobling for oppvaskmaskin.

Årstall: 2005



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuliheter ført ut i vegg.

Årstall: 2005

SPESIALROM

UNDER ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg.
Ventilasjon består av ventil i vegg.
Fliser på vegg og gulvflater. Panel i himling.

Årstall: 2005

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger utført som plast rør-i-rør-system fra 2005.
Fordelerskap er plassert i vegg kott 2.etasje med synlige fordelerrør og avstengningsmuligheter for de enkelte kurser.
Plast avløpsrør.
Installasjonen fremstår som moderne og i henhold til vanlig utførelse for oppgraderingsår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.
Rørføringer under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon.
Det er montert avstengningsventiler og opplegg for tilkobling av utstyr.

Årstall: 2005



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.
Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.
Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

VV tank på 300 liter etablert i teknisk rom kjeller fra 2005.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



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
Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.
Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.
Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.
Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell. Fjell er synlig i kryperom og på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering vurderes som tilfredsstillende utført med bruk av drenerende masser og grunnmursplast på 3 vegger fra byggeår. Det anbefales å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmur på alle sider, samt jevnlig kontroll av terreng og overflater for å opprettholde god avrenning og redusere risiko for fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i Leca-blokker (lettklinkerblokker) og fremstår utvendig pusset. Leca er et vanlig benyttet materiale som gir gode isolerende egenskaper, men er samtidig mer fuktsensitivt enn massiv betong dersom fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende.
Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.
Grunnmur i Leca vurderes som normalt og funksjonelt utført, forutsatt at fuktsikring og drenering opprettholder sin funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, spesielt i overgangen mot terreng, da denne typen konstruksjon er avhengig av god fuktbeskyttelse over tid.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er skrånende med mindre fall bort fra bygningen, noe som er positivt for bortledning av overflatevann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak ikke direkte inspiserbare, da disse er nedgravd. Vurdering er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og indirekte observasjoner.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet. Innvendige installasjoner og avløpsføringer fremstår som funksjonelle.

Årstall: 1966

Vurdering av avvik:

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

TG 2 pga. av alder.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.
Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med bod har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel. Yttervegg mot sør oppført delvis i murt lettklinker blokker med tilfylte masser.
Fabrikkframstilt sadlet takverk med tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpnere. Innvendig overflater panelt.
Garasje fyller sin funksjon.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	104			104	21		104
2.Etasje	40			40		7	47
Under etasje	76			76			76
SUM	**220**				**21**	**7**	**227**
SUM BRA	**220**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2		
2.Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2		
Under etasje	Gang med trapp, vaskerom, toalettrom, teknisk rom, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger innhentet. Innhentet tegninger er ikke stemplet i Porsgrunn.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	38			38	
SUM	**38**				
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, 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
24.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Thor Roen Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	81	149		0	415.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blokkhusvegen 20

Hjemmelshaver
Nilsen Thor Roen, Nilsen Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Øya i Porsgrunn kommune. Området fremstår som sjø nært og rolig, med spredt bebyggelse og nærhet til sjøen og Brevik sentrum.
Tomten ligger på ende av øya med flott utsikt over Langesundsfjorden med Sandøya i det fjerne. Beliggenheten gir et skjermet bomiljø med begrenset trafikk belastning.
Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner med daglige servicetilbud, skole og handel. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med nærhet til sjøen og roligere omgivelser.

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 bolig formål. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, 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 stakitt gjerde. Asfaltert adkomstvei og gårdsplass.
Eiendommen har moderne uttrykk med godt opparbeidet utemiljø oppstillings muligheter for kjøretøy på egen grunn. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig med frittliggende garasje med bod.
Samlet sett vurderes tomten som romslig og funksjonell, med gode solforhold og naturskjønne omgivelser til sjøen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CQ9795

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wenche Nilsen	9578-5997-4-371216	2026-04-26 14:43:42
Thor Roen Nilsen	9578-5992-4-3017794	2026-04-26 15:22:34

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
26. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0117/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blokkhusvegen 20, 3950 BREVIK

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Thor Roen Nilsen, Wenche Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juli 2005

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: 630870
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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: Profil Bygg As. Påbygging ved overdragelse 2005/2006

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alt nytt elektrisk 2005/2006

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 5. september 2017

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?

Nei

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Profil Bygg AS

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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.

Nei

---

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?

Nei

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: 24-0117/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thor Roen Nilsen	**2026-04-26**	**Wenche Nilsen**	**2026-04-26**

Identifikasjon

Thor Roen Nilsen

Identifikasjon

Wenche Nilsen

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

ambita

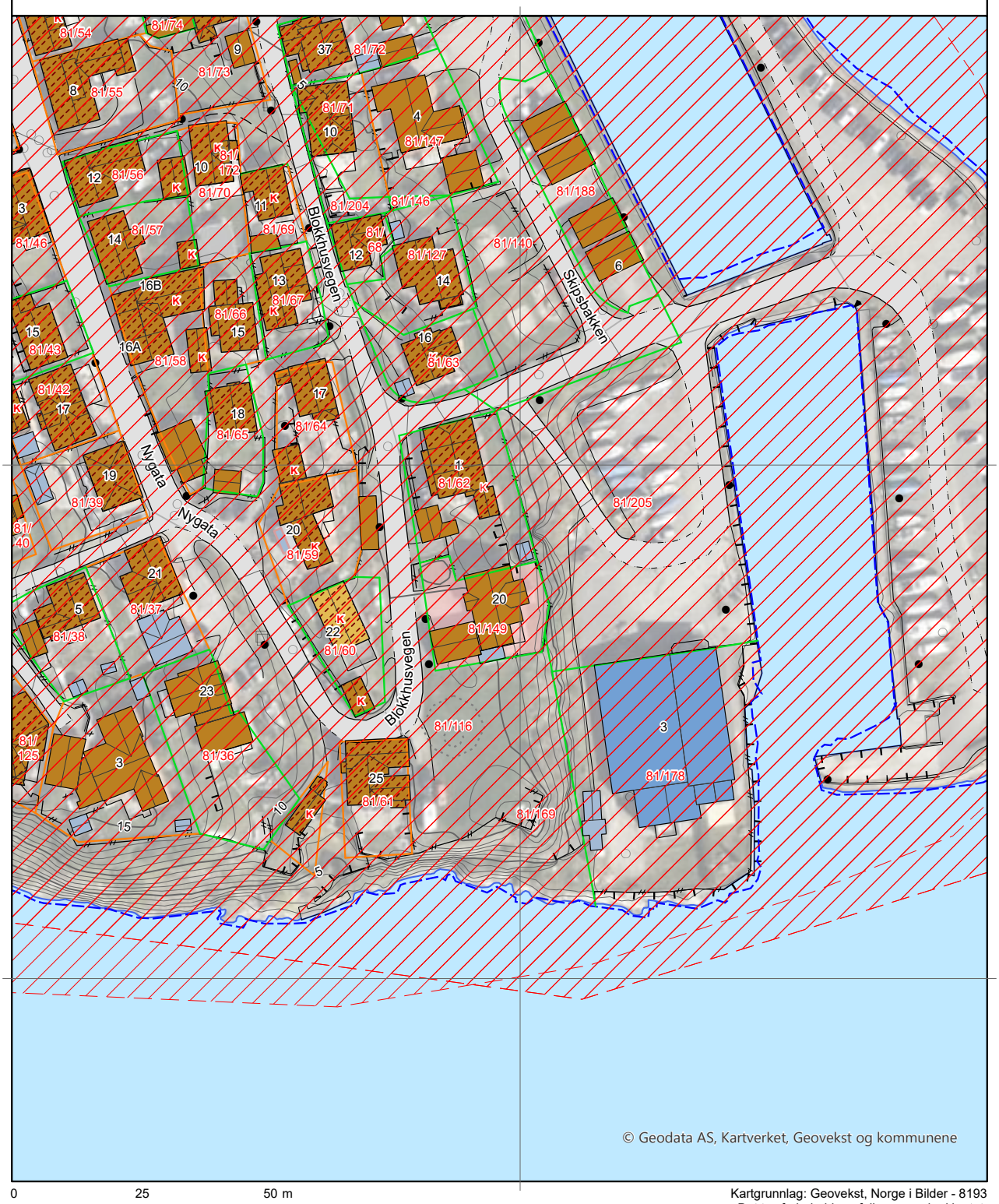
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/81/149/0/0

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: 27.4.2026



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

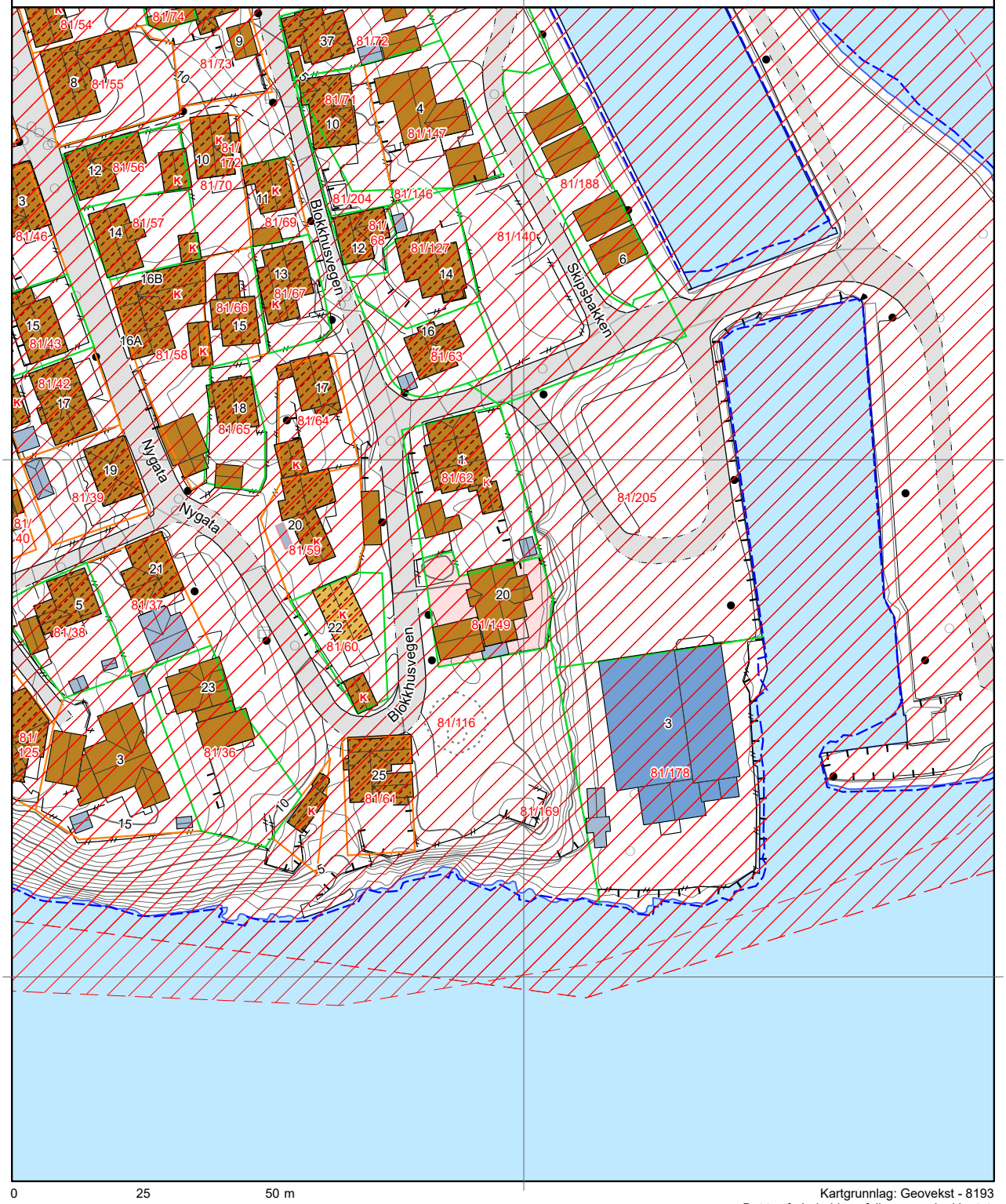
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/81/149/0/0

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: 27.4.2026



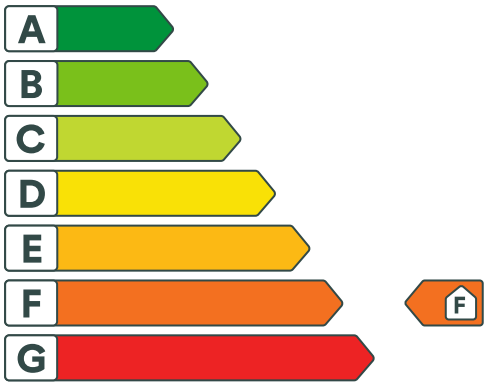
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring





Adresse	
Blokkhusvegen 20, 3950 BREVIK	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298207**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163999595**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **149**
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 **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **258,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **258,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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
322,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
342,40 kWh/m²	**88 339 kWh**



Blokkhusvegen 20, 3950 BREVIK

Detaljering

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



Blokkhusvegen 20, 3950 BREVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: 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 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

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

Blokkhusvegen 20

Nabolaget Brevik sentrum/Øya - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Brevik oppvekstsenter (1-7 kl....	143 elever, 11 klasser	15 min 1.2 km
Heistadskolene (8-10 kl.)	340 elever, 27 klasser	10 min 6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	310 elever	8 min 3.7 km
Bamble videregående skole	350 elever, 15 klasser	8 min 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Øya Brevik	6 min
Recharge Kulturhusbryggen	10 min

Offentlig transport

Fisketorget Brevik	Linje P8	7 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon	Linje RE11, RX11, R55	21 min 15.8 km
Sandefjord lufthavn Torp		43 min

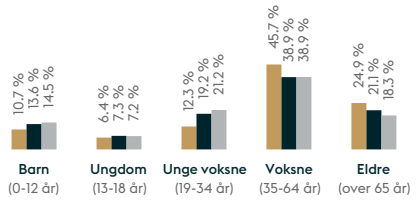
Barnehager

Brevik oppvekstsenter (1-5 år)	68 barn	17 min 1.4 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarne...	53 barn	6 min 2.8 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år...	49 barn	6 min 3.9 km

Dagligvare

Joker Brevik	10 min
Rema 1000 Stathelle	24 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brevik sentrum/Øya	741	426
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Furulund idrettspark	14 min
Brevik Oppvekstsenter flerakti...	16 min
MOVA Stathelle	5 min
Oasen Fritid	9 min

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 82/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



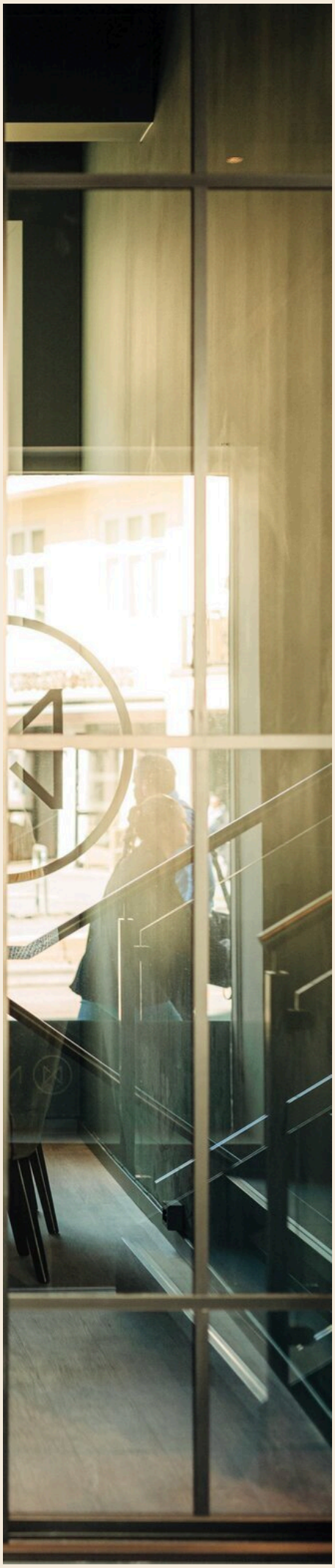
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

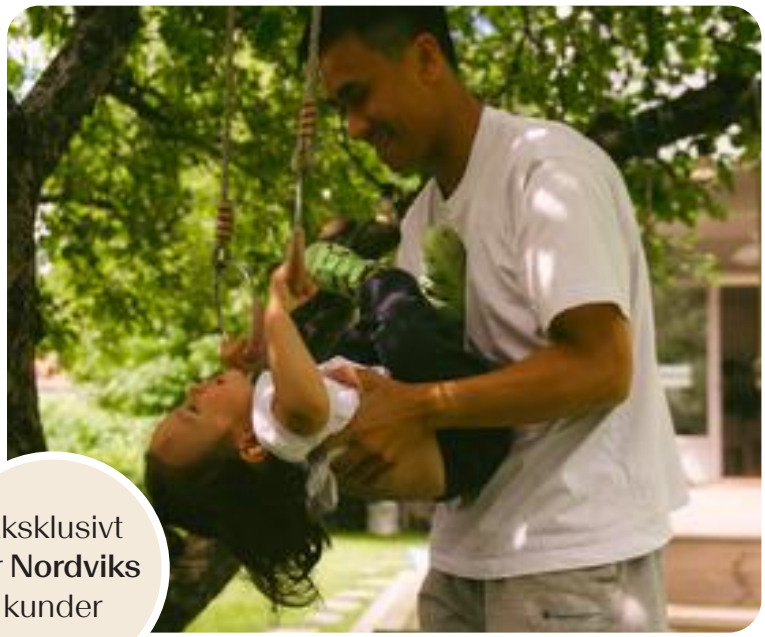


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0117/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blokkhusvegen 20 3950 BREVIK
Matrikkel: Gnr 81, bnr 149 (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