NORDVIK

Midtskogvegen 15A

4 soverom | 141 kvm | Enebolig



Velkommen til

Midtskogvegen 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
101	Egenerklæringsskjema
108	Andre vedlegg
113	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.05.2026

Nøkkelinformasjon



Flott familiebolig med nydelig utsikt mot vakre Bjørnafjorden | Solrike uteområder | Hage | El-billader | Nærhet til sjø

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 340,-**
Totalpris	**5 628 340,-**
BRA-i	**141 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Midtskogvegen 15A! En flott enebolig med en aldeles nydelig sjøutsikt. Boligen ligger i et populært og barnevennlig område, med kort vei til det meste man skulle trenge i hverdagen. Her ligger det til rette for at både store og små vil trives!

- Mulighet for lagringsplass i sportsbod, kneloft og krypkjeller
- Upåklagelig utsikt mot nydelige Bjørnafjorden
- Herlig uteplass og hage med gode solforhold
- Pene kvaliteter i boligen
- Terrasse og balkong
- Peis og varmepumpe i stue
- Hybelen har vært utleid (ikke godkjent)

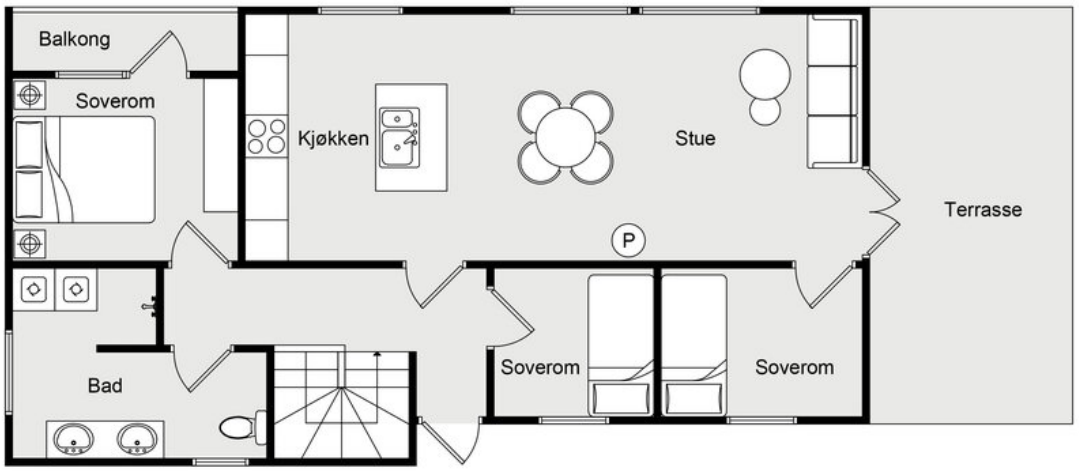
Området:

- Kort vei til barnehager og skoler
- Busstopp bare en fire minutters spasertur unna
- Kort vei til sjøen og bademuligheter
- Flere turmuligheter i nærheten som Moberg, Liafjellet og Ulvenvatnet

Planløsning

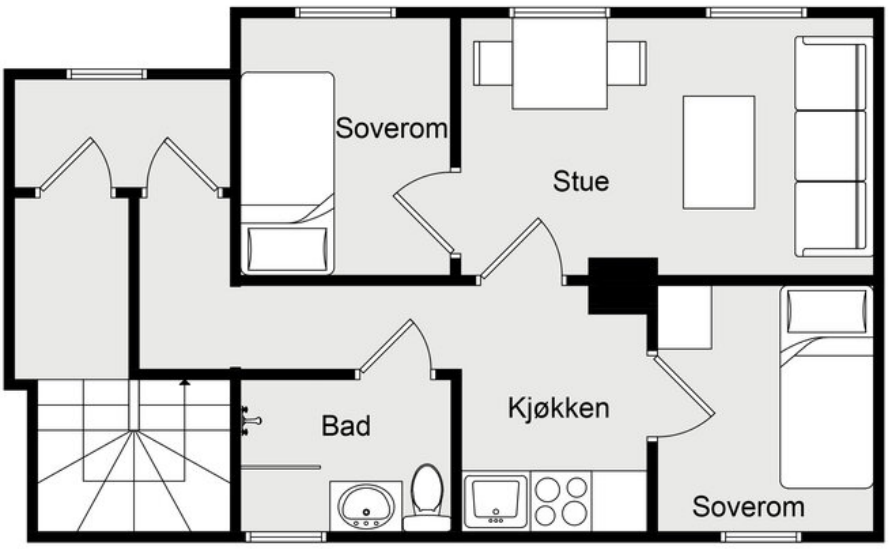
2. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

Midtskogvegen 15A - 2. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Midtskogvegen 15A - 1. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 62 kvm














A BOTANIQUE


























FLOWER POETRY





































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
48-0041/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Midtskogvegen 15A, 5200 OS
Gnr 52, bnr 331 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Selgere
Synne Ordemann
Joakim Janssens

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 648 040,- (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
1971

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 141 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 150 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 53 kvm. Felles entre, mellomgang med trapp, mellomgang, kjøkken med pipe og skap, bad, stue, soverom og disponibelt rom
BRA-e: 9 kvm. Krypkjeller med målbart gulvareal
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Mellomgang med trapp, soverom inkl skap, bad, soverom 2, soverom 3, stue og kjøkken
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 54 kvm. Platting

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter
tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med
01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn
nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig,
slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca 5 m² går bort som areal av innvendige vegger/
innkassinger/ pipeløp etc. ved boligens underetasje Ca 3,5 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp
etc. ved boligens hovedetasje.

Standard
Boligen holder en god standard og strekker seg over to plan, med herlige uteplasser og en nydelig utsikt over vakre Bjørnafjorden. Eiendommen er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt av dagens eiere, og fremstår som både innbydende og godt ivaretatt med flere moderniseringer både inne og ute.

Denne familievennlige eneboligen byr blant annet på fire soverom, pent bad og en stor stue med åpen kjøkkenløsning. I boligens andre etasje finner man en flott og sosial stue-/kjøkkenløsning på hele 40,9 m², med kjøkkenøy samt rikelig med skap- og benkeplass. Her er det enkelt å innrede med både sofa- og spisegruppe, samtidig som store vindusflater i flere himmelretninger sørger for godt lysinnslipp og fremhever den flotte utsikten mot fjord og fjell. De største vinduene i stuen er skiftet av dagens eiere nylig i 2026, noe som bidrar til et enda bedre romfølelse. Stuen byr også på både peis og varmepumpe som sørger for et behagelig inneklima året rundt. I tillegg er skorstein rehabilitert og ildsted installert.

Kjøkkenet har fått flere oppgraderinger i senere tid, blant annet nye hvitevarer som stekeovn, mikroovn og kjøleskap. Det er også skiftet fronter på deler av kjøkkenøyen, samt montert nye håndtak som gir kjøkkenet et stilrent preg.

Boligens bad er helfliset med varmekabler i gulv, og er innredet med dobbelservant, speil, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne. I andre etasje finner man også tre av boligens soverom. Hovedsoverommet har tilkomst til egen balkong, helt supert for å nyte morgenkaffen med utsikt. De to øvrige rommene fungerer utmerket som barne- eller gjesterom. Det ene soverommet er etablert med lettvegg, og kan enkelt tilbakeføres til større stueareal dersom man ønsker en enda romsligere oppholdsdel.

Innvendig er store deler av boligen malt opp i moderne og lyse fargetoner, noe som bidrar til et lyst og tiltalende helhetsinntrykk. I første etasje finner man blant annet boligens fjerde soverom på 6,2 m². Her er det også etablert kjøkken, kjellerstue og toalettrom som er utvidet til et større bad, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

Det er tinglyst to parkeringsplasser på nedsiden, og derfra er adkomsten videre opp til huset. Dette bidrar til en skjermet og privat beliggenhet, samtidig som boligen ligger fint hevet i terrenget og får glede av den flotte utsikten. Selger opplyser også at adkomsten vinterstid ofte holder seg bar etter brøyting, da vann naturlig renner nedover terrenget.

Boligen tilbyr gode og fleksible lagringsmuligheter med utebod, romslig kneloft og krypkjeller. Her er det god plass til både sesongutstyr, sykler, sportsutstyr, verktøy, dekk og øvrige eiendeler man ønsker å oppbevare. De mange oppbevaringsmulighetene gjør det enkelt å holde boligen ryddig og oversiktlig i hverdagen, samtidig som man får utnyttet boligens arealer på en funksjonell måte.

Dette er kvaliteter som gir ekstra komfort og verdi i det daglige.

Uteområdene er pent opparbeidet med plen, bed, betonggangvei og platting, og terrassen har fått nytt rekkverk som bidrar til et moderne og helhetlig uttrykk. Det er også satt opp utebod og installert el-billader. Boligen har flotte balkong- og terrassearealer med lite innsyn, og selger opplyser at uteplassen ofte er godt skjermet for vind. Her ligger alt til rette for å nyte solen store deler av dagen, samtidig som både store og små kan trives i rolige og familievennlige omgivelser.

Parkering
Tinglyst rett til to parkeringsplasser på eiendommen tilhørende Midtskogvegen 15C.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer/påkostninger:
- Rehabilitering av skorstein og installasjon av ildsted
- Skiftet vindu bad 1.etasje
- Skiftet de største vinduene i stuen 2.etasje
- Gipset én vegg i stuen i 1. etasje
- Malt nesten alle innvendige vegger i huset (kun kjøkken, gang og lite bruksrom i leiligheten som ikke er malt)
- Satt opp lettvegg for ekstra soverom i 2.etasje
- Ny stekeovn, mikro og kjøleskap
- Skiftet noen av frontene på kjøkkenøyen, samt alle kjøkkenhåndtak
- Installert el-billader
- Satt opp utebod
- Lagt plen
- Gangvei i betong
- Slipt betong på terrasse og laget platting
- Nytt rekkverk på terrassen, samt skiftet ut deler av rekkverk i hagen
- Laget bed i hagen

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Gjort i tidligere eiers eie. Kopi fra hans egenerklæring: "Lagt 2 nye bad, nytt rør i rør system, h. Etg av oddvar nybrot as, smurt membran og flislagt (egeninnsats). Bad u.etg var oppgradert med rør i rør system av Stig Nilsen as og smurt membran og flislagt ved egeninnsats"

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Gjort av tidligere eier, i følge hans egenerklæring.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Dette er ikke dokumentasjon vi har.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- I følge tidligere eiers egenerklæring:
- Fuktutslag på loft i pipen utbedret høst 2000 (Gjort for flere eierskap siden).
- Deler av tak ny papp høst 2000 (Gjort for flere eierskap siden, faglært ved byggmester Terje Monsen).
- Byttet kledning og de fleste vinduer i 2011. Gjort av tidligere eier som egeninnsats.
- To nye stuevinduer skiftet mai 2026. Egeninnsats med veiledning fra faglært.
- Pipe rehabilitert med stål, satt inn rentbrennende lukket ildsted. Gjort av faglært/egen innsats (feier Joakim Janssens)
- Bygget platting og slipt betong. Egeninnsats.
- Satt opp mur i enden av hagen og nytt rekkverk i hagen og på terrassen. Egeninnsats.
- Satt opp enkel utebod på baksiden av huset, obs mangler gulv. Egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Usikker.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Kopi fra tidligere eiers egenerklæring: "Lagt varmekabler i gang og på badene i 2009 , byttet ut noen stikkontakter , byttet inntaket (2019)skifta ut alle skrusikringer til automatsikringer utført av Mikael tønjum/ rød elektro Har kvitteringer på det som er utført, noe av det som er utført ligger på boligmappa.no."

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Rød elektro 18.01.2019. BKK rapport fra juni 2019. Dokumentasjon ligger på boligmappa.no

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Installert elbillader med egen sikring i sikringsskap. Montert ved muren nede ved parkeringsplassene tilhørende boligen. Arbeid utført av ÅTG elektro. Dokumentasjon ligger på boligmappa.no

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Nei
Arbeid som er utført:
- Kopi fra tidligere eiers egenerklæring: "Leilighet i underetg. er ikke byggemeldt og er derfor ikke godkjent. Store deler av kjeller er heller ikke godkjent for varig opphold."
- Sammenlignet med originale tegninger er badet og tilknyttet soverom i 2. etg endret i størrelse, men vi finner ikke papirer på arbeidet.
- Fjernet teglnisje til biopeis i stue u.etg. og gipset vegg. Egeninnsats.
- Satt opp lettvegg i stue. Egeninnsats med veiledning av faglært.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Offentlig

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Kopi fra tidligere eiers egenerklæring: "Oljetank er gravd opp og fjernet, levert inn til oljeservice as for sanering21.11.2014"

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Usikker. Ikke i vår eiertid.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke etter rehabilitering.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- En mindre skade skjedd ved uhell i anledning flytting av møbler, ca. 5x5 cm innvendig i stuen, på gipsplate. Vil repareres før overtakelse.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Kjenner til en skjevhet i gulv like ved ildstedet.

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

Beskriv:
- Skjeggkre eller sølvkre, usikker. Vi er villig til å få inn skadedyrkontroll for fjerningen etter salg, før overtakelse. Skrukketroll i u.etg.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Kopi fra tidligere eiers egenerklæring: "Leilighet i underetg. er ikke byggemeldt og er derfor ikke godkjent. Store deler av kjeller er heller ikke godkjent for varig opphold."
- Vi er usikker på hvilke rom som eventuelt er godkjent/ikke godkjent for varig opphold. Flere av rommene, som f.eks. det største soverommet er godkjent i originale tegninger fra huset ble bygget.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Kopi fra tidligere eiers egenerklæring: " Leiligheten er ikke byggemeldt og godkjent som egen boenhet. Man kan heller ikke påregne få godkjent denne som selvstendig boenhet etter någjeldende forskrifter. Ved utleie etter overtakelsen, påtar kjøper seg ansvaret for evt. pålegg fra offentlige myndigheter."

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Salgsoppgave fra tidligere eier ved salg til oss i 2021.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det planlegges et hotell bygget i nærheten av Osena. Dette vil ikke påvirke boligen, eller boligens utsikt/område, men andre boliger i området kan kunne komme til å påvirkes av disse, og det er derfor en sak Midtskogvegen vel engasjerer seg i.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Andreas Eriksen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygget er oppført uisolert/plasstøpt betong grunnmur og betongdekket mot fri grunn
- Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning
- Takkonstruksjonen er oppført som saltakskonstruksjon og kaldtloft
- Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret
- Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet trekarm med 2-lags isolerglass med ulike datostempling
- Ytterdør i formpresset og slett utførelse med 2-lags isolerglass i dørbladet

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG3):
- Overflater på bad i underetasje

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Grunnmur/fundamenter
- Drenering
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Radonsikring
- Yttervegger/fasader
- Vinduer/dører
- Balkong/terrasse
- Takkonstruksjon
- Loft
- Taktekking og beslag
- Takrenner og nedløp
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i underetasje
- Overflater på bad i hovedetasje
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i hovedetasje
- Etasjeskiller/gulv på grunn
- Kjøkken hovedetasje

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Peis/ildsteder

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen:
- 2x Kjøleskap/frys
- Stekeovn/komfyr
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn

Følgende hvitevarer medfølger ikke handelen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i trappeoppgang
- TV
- Varslere/sirene/alarm tilknyttet Homely, erstattes med ordinære røykvarslere

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har flere oppvarmingskilder som gir god komfort og fleksible løsninger for oppvarming:
- Elektrisk oppvarming via panelovner
- Varmekabler i våtrom samt enkelte rom i underetasjen
- Vedovn i stuen som gir en lun og hyggelig atmosfære
- Luft-til-luft varmepumpe i stuen som sikrer jevn og behagelig innetemperatur gjennom året

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. 21 755 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 122,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 20 122,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann og avløp. Renovasjonsgebyr fra BIR kommer i tillegg og varierer etter forbruk.

Hovedforfall for kommunale gebyr er 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminer.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 11 000,- pr år.
- Alarm fra Homely kr. 199,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr. 749,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 010 431,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 041 725,- 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
Gjensidige
Polisenr: 94962928

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 382 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Eiendommen har en flott og solrik tomt som er pent opparbeidet med flere uteplasser, plenareal og beplantning. Terrassen gir god plass til ulike soner for utemøbler og nyter svært gode solforhold. Tomten er terrassert og opparbeidet med trapper og beplantning som gir et innbydende og gjennomført uttrykk. Tilkomst til boligen skjer via opparbeidet adkomstvei og trapp på siden av eiendommen. Fra eiendommen er det også fin utsikt mot nærområdet og sjøen i horisonten.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Midskogvegen 15A!

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i rolige omgivelser med lite gjennomgangstrafikk. Her bor man i et etablert boligområde med nærhet til både natur, sjø og flotte turområder. Området byr på gode solforhold og fin utsikt mot nærområdet og sjøen i horisonten.

Fra boligen er det ca. 5-10 minutters gange til Os sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og restauranter. Det er også kort gangavstand til både Kiwi Moberg og Rema 1000. I nærområdet finner man populære turområder som Liafjellet og flotte rekreasjonsmuligheter ved Mobergsvikjo. Videre er det kort vei til Oseana med kulturhus, restaurant, aktiviteter og sjønære omgivelser.

Området passer perfekt for både barnefamilier og andre som ønsker å bo i rolige og naturskjønne omgivelser med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Det er nylig opparbeidet en flott lekeplass i Kolabakkane.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Uteplassen vår som har en helt fantastisk utsikt, med svært lite innsyn, samt veldig gode solforhold. Vi spiser mange av måltidene våre utendørs når det er sol. Fordi terrassen ligger litt lavere enn terrenget rundt, er det ofte svært lite vind på uteplassen, og vi kan sitte ute når det er sol fra tidlig på våren.
Gangavstand til tilbudene Os sentrum tilbyr, både for barn og voksne. Vi har, spesielt om sommeren, ofte gått til sentrum for restaurant-/cafébesøk eller bare en softis ved sjøen. Også fantastisk å kunne gå til badeplass om sommeren.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Nærmeste naboer rundt huset er alle veletablerte og rolige ektepar, som setter pris på at det er litt liv og barn rundt husene deres. Våre barn får plukke bær hos naboene på sommeren.
Det er ellers en del barnefamilier i området, med barn i barnehage og barneskolealder. Treffes ofte på de to lekeplassene som er i
gangavstand til boligen (ved Kolabakkane og Stegen).

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Gangavstand til absolutt alt man trenger av butikker, skole (alle trinn), barnehage, treningssentre, café, restaurant, badeplasser osv. Kort vei til buss, kan gå til bussterminalen ved Os, hvor mange av kveldsrutene har siste stoppested.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Vi går ofte tur ved gårdene på Moberg, i tillegg til Liafjellet og Ulvenvatnet som kan nås med gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.10.1973.

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 gjøres oppmerksom på at det er avvik fra godkjente byggetegninger:
1. etasje:
- Stuen er opprinnelige byggemeldt og godkjent som hobbyrom/sport. Det er også satt inn et ekstra vindu.
- Soverommet mot kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt og godkjent som vaskerom.
- Badet er opprinnelige byggemeldt og godkjent som wc-rom, og tidligere bod er innlemmet i badet.
- Kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod.
- Det er satt opp en vegg i gangen. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

De ovennevnte endringene er ikke søkt om bruksendring/fasadeendring. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

2. etasje:
- Badet er utvidet mot tidligere soverom.
- Det er satt opp en vegg i stuen slik at det nå er et ekstra soverom. Soverommet er ikke søknadspliktig, da begge betegnes som varig oppholdsrom.

- Terrasseareal som er støpt i mur, med trapp og rekkverk er ikke søkt om.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er iht. reguleringsplan regulert til bolig.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Parkeringsanlegg i fjell, Osøyro - 52/188 m.fl.
Omhandler bygging av parkeringsanlegg, planlegging er igangsatt.

Kjøper må påregne økt støy og veitrafikk i byggeperiode.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4624/52/331:
Tinglyst 25.03.1971 - Dokumentnr: 901965 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4624 Gnr:52 Bnr:312
Omhandler registrering av grunn.

Tinglyst 28.11.2019 - Dokumentnr: 1427216 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4624 Gnr:52 Bnr:517
Omhandler opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling.

Tinglyst 28.11.2019 - Dokumentnr: 1427235 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:517
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bjørnafjorden Kommune
Org.nr: 844 458 312
Bestemmelse om 2 parkeringsplasser
Bestemmelse om vedlikehold
Omhandler tinglyst bruksrett for eiendommen til to parkeringsplasser på eiendommen Midtskogvegen 15C.

Tinglyst 28.11.2019 - Dokumentnr: 1427235 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:517
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bjørnafjorden Kommune
Org.nr: 844 458 312
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Omhandler eiendommen til rett til vann- og kloakkledninger over eiendommen Midskogvegen 15C.

Tinglyst 28.11.2019 - Dokumentnr: 1427235 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:52 Bnr:517
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bjørnafjorden Kommune
Org.nr: 844 458 312
Bestemmelse om vedlikehold
Omhandler veirett for eiendommen over eiendommen Midskogvegen 15C.

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. Ønsket dato for overtakelse skal fremsettes ved budgivning.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 410,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Boligvideo kr. 0,-
Forhåndsmarkedsføring - app og dm kr. 0,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningspakke - ubegrenset kr. 5 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 122 210,- 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 27. mai 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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).

Midtskogvegen 15A

Nabolaget Indre Moberg - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 292 elever, 13 klasser	6 min 3 km
Os barneskule (1-7 kl.) 211 elever, 12 klasser	6 min 3.2 km
Borgafjellet barneskule (1-7 k... 250 elever, 14 klasser	6 min 3.4 km
Lunde barneskule (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	6 min 3.8 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	12 min 0.9 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	7 min 4.9 km

Offentlig transport

Mobergsbakken Linje 600, 602, 603, 607	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	25 min 28 km
Bergen Flesland	20 min

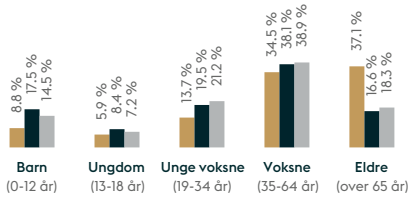
Barnehager

Kuvågen barnehage (1-5 år) 104 barn	20 min 1.7 km
Os barnehage (0-5 år) 111 barn	22 min 1.9 km
Espira Ulvenvatnet barnehage (... 96 barn	6 min 2.8 km

Dagligvare

Coop Extra Osøyro	6 min
Coop Extra Irisgården	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Indre Moberg	747	427
Osøyro	10 172	4 391
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kolabakkane ballplass	5 min
St Hanshaugen nærmiljøanlegg,b...	7 min
Aktiv365 Xpress Os	7 min
Energi Treningssenter Os	9 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Midtskogvegen 15 A
5200 OS
4624/52/0/331/0/0

Rapportdato

26.05.2026

TG 0	2
TG 1	4
TG 2	17
TG 3	2
TG IU	1

Befaring utført den 14.05.2026 av:



Andreas Eriksen
Takst & Byggmester Eriksen AS
Røtingavegen 144
5216 Lepsøy
+4748100315
andreas@eriksenpro.no

Utdannet Byggmester og Takstingeniør med 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i tilstandsanalyse av boliger, skade og reklamasjonstakster, uavhengig byggekontrollør, byggesøknader, byggteknikk, eiendomsutvikling og prosjektering.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Midtskogvegen 15 A , 5200, OS

Matrikkel: 4624/52/0/331/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

Tomt: 382.20 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Joakim Janssens, Synne Ordemann

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: BYGGEMÅTE Frittstående enebolig med tilhørende sportsboder. Bygget er oppført uisolert/plasstøpt betong grunnmur og betongdekket mot fri grunn. Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført som saltakskonstruksjon og kaldtloft. Boligen er oppført med en under- og hovedetasjen med samlet 3 soverom, to stuer, to kjøkken og to bad. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet trekarm med 2-lags isolerglass med ulike datostempling. Ytterdør i formpresset og slett utførelse med 2-lags isolerglass i dørbladet. OPPVARMING Boligen har ellers mulighet for elektrisk oppvarming. Varmekabler ved boligens våtrom og entre, varmepumpe (luft til luft) ved stuen. Det er etablert pipe og ildsted ved boligen. Boligen er tilstrekkelig dekket med varmekilder på befaringsdagen. Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. VENTILASJON Med naturlig ventilasjon er man helt avhengig av at det er naturlige drivkrefter tilstede. Det er ikke alltid tilfelle. Naturlig ventilasjon fører til kald trekk og det er umulig å gjenvinne varmen i ventilasjonslufta. Varm luft som stiger kan skape luftbevegelse i naturlig ventilerte boliger når det er kaldere inne enn ute. Vindsug ved utløpet av ventilasjonskanalene er den andre viktige drivkraften for naturlig ventilasjon. Også vindtrykk ved friskluftinntakene bidrar til å skape luftbevegelse. Naturlig ventilering er iht. datidens byggeforskrifter og når boligen ble oppført, men med et balansert ventilasjonsanlegg eller mekanisk ventilasjonsystem så vil en bedre luft kvaliteten. PARKERING & UTEOMRÅDET Eiendommen er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass (to parkeringsplasser ved nabo eiendommen), samt grønt uteareal og hage med prydbusker ol. Det går en bakke og trapp fra parkeringsplassen og opp til boligen (ikke mulighet til å kjøre en bil opp til boligen).

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat, Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING Huset skal være oppført i 1971. Huset skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1969, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1971 (referansenivået for bygningen). Sokkeleliligheten ble innredet i og baderommet i underetasjen ble pusset opp i 2007, og baderommet i hovedetasjen ble pusset opp i 2009 ihht. forrige salgsoppgave. Leiligheten og badenes overflater og innredninger skal være pusset opp i henhold byggeskikk og fagmessig utførelse fra denne tiden. Eneboligen innehar en praktisk og funksjonell planløsning, med fordelt over to etasjer. Boligen er bygget etter en foreldet byggetekniske reformen og byggeskikk. Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje og hva en bør forvente av en bolig som er 55 år gammel. Deler av boligens innvendige og utvendige overflater er jevnlig vedlikeholdt og rehabilitert, men det er påregnlig og forvente vedlikehold og hyppigere inspeksjoner. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/ fastmonterte gjennstander og tekniske innstallasjoner. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. En rekke egenskaper som f.eks. drenering, fuktsikring av grunnmur og grunn mot det fri, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon, vann- og avløpsanlegg og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter eldre byggeforskrifter, enn av bygninger oppført etter dagens krav. Det er å forvente hyppigere inspeksjoner, samt vedlikehold og rehabilitering ved eldre boliger, kontra nyere boliger.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Deler av krypkjeller er ikke undersøkt innvendig da det ikke var etablert eller funnet adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er ombygget og pusset opp med nye innredninger og overflater fra eier kjøpte huset i 2007 og frem til 2012. Det er normal bruksslitasje på overflater og innredninger utfra alder i boligene.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Underetasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
53 m^2	9 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Felles entre 3,7 m² - Mellomgang med trapp 5,5 m² - Mellomgang 7 m² - Kjøkken med pipe og skap 4,4 m² - Bad 4,4 m² - Stue 13,1 m² - Soverom 6,2 m² - Soverom 4,9 m² (ikke godkjent eller stort nok til å være soverom).	**Beskrivelse av BRA-e** Krypkjeller med målbart gulvareal.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Hovedetasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
88 m^2	0 m^2	0 m^2	54 m^2
Beskrivelse av BRA-i Mellomgang med trapp 10,9 m² - Soverom inkl skap 11,7 m² - Bad 8,7 m² - Soverom 6,8 m² - Soverom 6,6 m² - Stue og kjøkken 40,9 m²	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Platning ca. 54 m²

Sum areal			
BRA-i 141 m^2	**BRA-e** 9 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 54 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 150 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca 5 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved boligens underetasje Ca 3,5 m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved boligens hovedetasje

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

17 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Grunnmuren er inntilfylt i bakkant og innvendig platekledd. Grunnmuren er murpusset i forkant og overflatebehandlet i forkant av boligen. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. 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. Det er påvist indikasjoner på noe forhøyet fuktverdier i påforet grunnmur.

Krypkjeller: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass, eventuelt etablere en mekanisk sensorstyrt avfukter.

Rom under terreng: Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er foretatt stedlige kontroller med fuktindikator (Protimeter MMS3) og det ble registrert noe forhøyet fuktverdier på befaringsdagen. Dette kommer nok av manglende lufting mellom grunnmuren og påforet innervegg. Det er ikke påvist sopp eller råte, men noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler (boligens gavel side). Boligens overflate har normal værslitasje og det er påregnelig med normalt vedlikehold og overflatebehandle av grunnmur og trekledning.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass og 2 stykk med 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Det er observert noe værslitasje av vinduenes utvendige overflater, dette bør utbedres. Det er observert underbeslag ved vindu v/soverom som må skiftes ut.

Balkong / terrasse: Markterrasser som er etablert ved eiendommens støpt bakkenivå og innelukket balkong mtp. innfestning, oppbygging og drenerende underlag, samt bærende konstruksjon og underlag er ikke kontrollert, da dette er en lukket konstruksjon og det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas noe destruktive tiltak. Det samme gjelder terrasser med underliggende tekking, hvor konstruksjonen er lukket og skjult. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid. Ukjent oppbygging og alder/tilstand av balkongs tettesjikt.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Erfaringsmessig er manglende/ mindre lufting av slike takkonstruksjoner. Isolasjon på undergurten er noe deformert og det ble registrert stedvis manglende/tynnere isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen.

Loft: Manglende lufting ved takraften, det er observert luftekanal av type asbest (dette bør fjernes med ytterst forsiktighet og saneres på riktig metode).

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Taktekking og beslag: Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Takstmann har ikke vært på taket på befaringsdagen, dette begrunnes med at det ikke var satt opp stige eller at den fagkyndige har vurdert tilkomsten som ikke tilstrekkelig sikker på befaringsdagen. Kontrollpunktet er derfor vurdert fra bakkenivå og ikke kontrollert med tilstandsgrad. Tak skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Type godkjent stige med sikker forankring/ sklideforskyvning oppe og nede eller forskriftsmessige stillas.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad - underetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen. Sluken bør åpnes opp for videre inspeksjon og vurdere muligheten med å fjerne klemring for kontroll av underliggende membran.

Bad - hovedetasje - Totalvurdering av overflater: Badet er etablert med sorte glatte stein-/ gulvfliser. TG 2:Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter. Vindu mot gang er uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bad - hovedetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Det er observert smøremembran i sluk, men at dette er påført over klemringen med skruer. Det kan da ikke vertifiseres om membran er etablert mellom plastsluken og klemringen (for tilstrekkelig tetting). Det er også påført fliselim over deler av klemringen også. Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er målt 17 mm skjevhet ved kjeller-stuen, samt noe merkbar skjevhet i stuen v/hovedetasjen.

Kjøkken - hovedetasje: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Det er observert en del fuktslitasje på fronter og benkeskap ved og rundt oppvaskmaskin og vasken. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad - underetasje - Totalvurdering av overflater: Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann fylle rommet før det går overkanten og ned i sluken (dørforhøyning 75 mm), men terskel bør fjernes og installeres tett dusjkabinett. Våtrommets tettesjikt er ca 19 år gammelt.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

VVS: Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Mangelfull ventilering av soverommet. Komfyrvakt og lekkasjevakt er ikke installert ved kjøkkene - dette er en TG2. Det er observert rustdannelse i det ene fordelerskap for rør-i-rør system (under trappen).

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Hjemmelshaver er feier og brannforebygger ved Bjørnafjorden Brannvesen, dokumenter på utført arbeid vil bli utarbeidet og levert til ny hjemmelshaver.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Det er av hensyn til standardens strenge krav til dokumentasjon ved oppussing av bolig og bad spesielt. Med prosjekteringsdokumenter/bilder har de utførende erklært/ dokumentert korrekt utførelse. Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
13.05.2026

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Underetasjens hybel er ikke lovlig innredet. soverom, stue, kjøkken og bad er ikke iht. godkjent planløsning som ble omsøkt i 1971. Det er observert at badet ved hovedetasjen ikke er iht. godkjente plantegninger. Disse endringene og avvikene er søknadspliktig (bruksendring).

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 03.10.1973

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Underetasjens hybel er ikke lovlig innredet. soverom, stue, kjøkken og bad er ikke iht. godkjent planløsning som ble omsøkt i 1971. Det er observert at badet ved hovedetasjen ikke er iht. godkjente plantegninger. Disse endringene og avvikene er søknadspliktig (bruksendring).

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Lettklinkerblokker , Støpt plate på mark, Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Grunnmuren er inntilfylt i bakkant og innvendig platekledd. Grunnmuren er murpusset i forkant og overflatebehandlet i forkant av boligen.
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Bilde:







4 Drenering

TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Det er bakenforliggende terrengfall mot boligens grunnmur, men videre fall gjennom tomten (boligen er etablert i et skrående terreng).

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Kommentar:
Ved boligens bakside er nedløp ført ned i bakken (antar at det går videre i drensrør og vekk fra boligen). Ved boligens fremside så går taknedløp over terreng, dette bør ledes vekk fra boligens grunnmur.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.
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.
Det er påvist indikasjoner på noe forhøyet fuktverdier i påført grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Mekanisk ventilasjon ved boligens underetasje vil være med å forbedre luftkvalitet og senke relativ luft fuktighet i underetasjer

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

5 Krypkjeller

TG 2

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Er krypkjelleren ventilert?
Ja

Kommentar:
Naturlig ventilert.

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Nei

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass, eventuelt etablere en mekanisk sensorstyrt avfukter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass, eventuelt etablere en mekanisk sensorstyrt avfukter

Bilde



MIDTSKOGVEGEN 15A - 4624/52/0/331/0/0

6 Rom under terreng TG 2

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt stedlige kontroller med fuktindikator (Protimeter MMS3) og det ble registrert noe forhøyet fuktverdier på befaringsdagen.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Boligen er naturlig ventilert.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.
Det er foretatt stedlige kontroller med fuktindikator (Protimeter MMS3) og det ble registrert noe forhøyet fuktverdier på befaringsdagen. Dette kommer nok av manglende lufting mellom grunnmuren og påforet innervegg. Det er ikke påvist sopp eller råte, men noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
God utlufting av underetasjen anbefales. Det anbefales å etablere en mekanisk ventilasjon. Det anbefales å etablere 2 eller 3 stykk type 15x15 cm luke for en bedre inspeksjonsmulighet av påforet vegg for en bedre kontroll av observert forhøyet fuktverdiene.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Bilde





7 Radonsikring TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

8 Yttervegger / fasader

TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført utvendig arbeid, men det antas at deler kledningen er av nyere dato en byggeår.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler (boligens gavel side). Boligens overflate har normal værslitasje og det er påregnelig med normalt vedlikehold og overflatebehandle av grunnmur og trekledning.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Bilde









9 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i overflatebehandlet trevirke med 2-lags isolerglass. Det er etablert luftespalte ved øvre del av vinduskarm ved enkelte vinduer. Boligen innehar en variasjon mellom fastekarm og sidehengslet vinduer. 2 stykk vinduer ved stuen fra 2026 og innehar 3-lags isolerglass i overflatebehandlet trevirke.

Generell beskrivelse av dører
Skyvedør og terrassedør i overflatebehandlet trevirke med 2-lags isolerglass med tre terskel.
Hvit formpresset og isolert dørblad med overflatebehandlet trekarm, (ukjent alder)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og dører har ulike datostempling; 2007, 2011, 2021 og 2026

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass og 2 stykk med 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.
Det er observert noe værslitasje av vinduenes utvendige overflater, dette bør utbedres. Det er observert underbeslag ved vindu v/soverom som må skiftes ut.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Normalt vedlikehold som smørning og rengjøring av overflater, samt smørning av mekaniske komponenter. Det er observert noe værslitasje av vinduenes utvendige overflater, dette bør utbedres. Det er observert underbeslag ved vindu v/soverom som må skiftes ut.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Bilde























10 Balkong / terrasse TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong
Etablert terrasse/ støpt betongdekket.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er målt til 101 og 93 cm, som var iht. datidens forskrifter, men ikke iht. dagens forskrifter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Markterrasser som er etablert ved eiendommens støpt bakkenivå og innelukket balkong mtp. innfestning, oppbygging og drenerende underlag, samt bærende konstruksjon og underlag er ikke kontrollert, da dette er en lukket konstruksjon og det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas noe destruktive tiltak. Det samme gjelder terrasser med underliggende tekking, hvor konstruksjonen er lukket og skjult. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid. Ukjent oppbygging og alder/tilstand av balkongs tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold og rengjøring. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid. Undersøke balkongens tettesjikt og tilstand når forholdene ligger til rette.

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Bilde





11 Takkonstruksjon TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil.
Erfaringsmessig er manglende/ mindre lufting av slike takkonstruksjoner.
Isolasjon på undergurten er noe deformert og det ble registrert stedvis manglende/tynnere isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen.

Bilder





12 Loft

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Kaldloftet

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

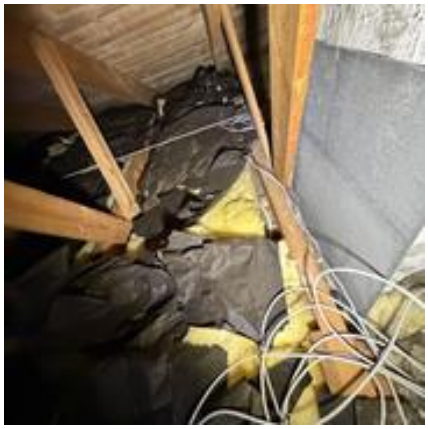
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Manglende lufting ved takraften.

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Manglende lufting ved takraften, det er observert luftekanal av type asbest (dette bør fjernes med ytterst forsiktighet og saneres på riktig metode).

Bilde





MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

13 Taktekking og beslag

TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

Kommentar:
Eldre betongtakstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.
Takstmann har ikke vært på taket på befaringsdagen, dette begrunnes med at det ikke var satt opp stige eller at den fagkyndige har vurdert tilkomsten som ikke tilstrekkelig sikker på befaringsdagen. Kontrollpunktet er derfor vurdert fra bakkenivå og ikke kontrollert med tilstandsgrad.
Tak skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Type godkjent stige med sikker forankring/ sklideforskyvning oppe og nede eller forskriftsmessige stillas.

Levetid:

- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Bilde





14 Takrenner og nedløp TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Bilde





MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

15 Bad - underetasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
I følge forrige salgsprospekt, så er badet renovert i 2007.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde





Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 3

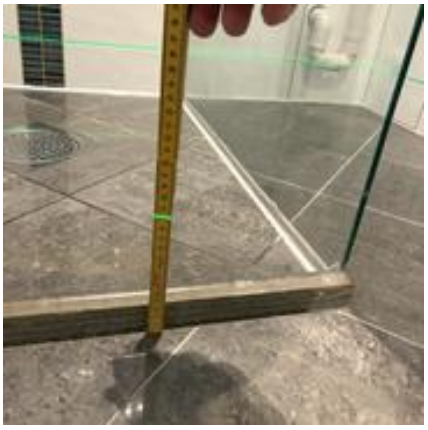
Kommentar:
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann fylle rommet før det går overkanten og ned i sluken (dørforhøyning 75 mm), men terskel bør fjernes og installeres tett dusjkabinett. Våtrommets tettesjikt er ca 19 år gammelt.

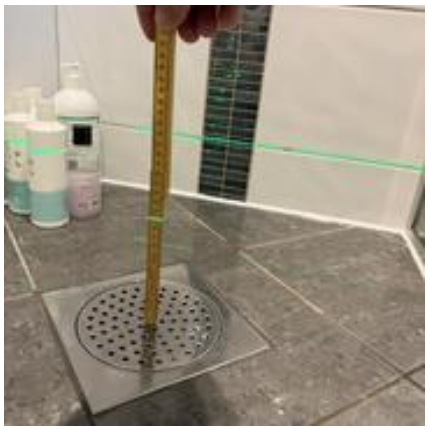
Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

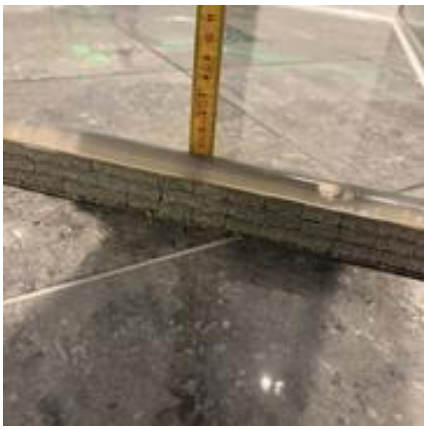
MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

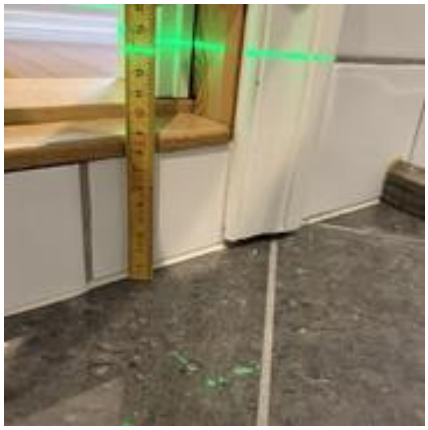
Bilde











Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er observert smøremembran i sluken, men det kan ikke verifiseres om smørembran er lagt mellom plastsluk og klemring, da klemringen er delvis innsmurt med smøremembran.

Bilde





Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.
Sluken bør åpnes opp for videre inspeksjon og vurdere muligheten med å fjerne klemring for kontroll av underliggende membran.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

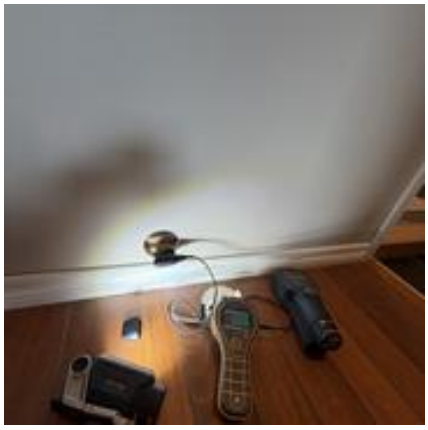
Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Bilde





Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann fylle rommet før det går overkanten og ned i sluken (dørforhøyning 75 mm), men terskel bør fjernes og installeres tett dusjkabinett. Våtrommets tettesjikt er ca 19 år gammelt. Sluken bør åpnes opp for videre inspeksjon og vurdere muligheten med å fjerne klemring for kontroll av underliggende membran.

16 Bad - hovedetasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, overflatebehandlet trepanel ved himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
I følge forrige salgsprospekt, så er badet renovert i 2009.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Vindu mot gang er uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bilde





Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt et fall fra dør til senter sluk på ca 20 mm. Det er en hjelpesluk under vaskemaskin og tørketrommel.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet er etablert med sorte glatte stein-/ gulvfliser.
TG 2:Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter.
Vindu mot gang er uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bilde






Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er observert smøremembran i sluk, men at dette er påført over klemringen med skruer. Det kan da ikke vertifiseres om membran er etablert mellom plastsluken og klemringen (for tilstrekkelig tetting). Det er også påført fliselim over deler av klemringen også.

Bilde





Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Det er observert smøremembran i sluk, men at dette er påført over klemringen med skruer. Det kan da ikke vertifiseres om membran er etablert mellom plastsluken og klemringen (for tilstrekkelig tetting). Det er også påført fliselim over deler av klemringen også.
Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Våtrommets tettesjikt er ca 17 år gammelt. Sluken bør åpnes opp for videre inspeksjon og vurdere muligheten med å fjerne klemring for kontroll av underliggende membran.

17 Piper / ildsteder

TG IU

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

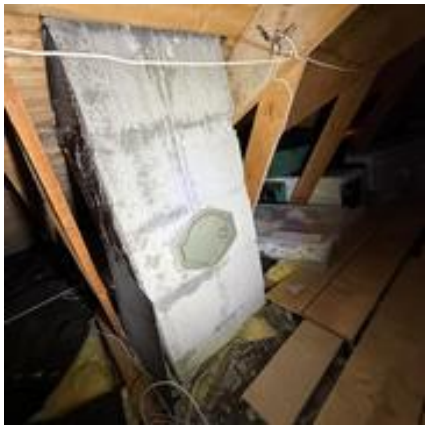
Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Hjemmelshaver er feier og brannforebygger ved Bjørnafjorden Brannvesen, dokumenter på utført arbeid vil bli utarbeidet og levert til ny hjemmelshaver.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde





MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

18 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er observert og målt med krysslaser mindre, samt lokale skjevheter og ujevnheter i boligens etasjeskille.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Det er målt 17 mm skjevhet ved kjeller-stuen, samt noe merkbar skjevhet i stuen v/hovedetasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde





MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

19 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

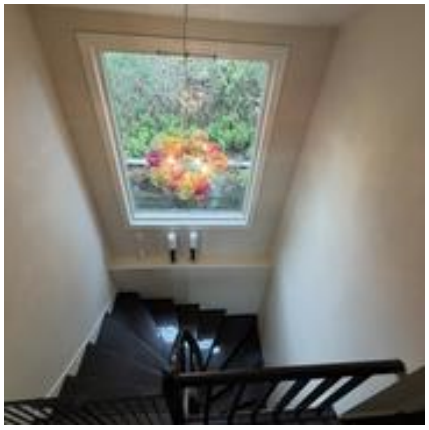
Plassering av trapp
Trapp fre byggeår fra under- til hovedetasjen.

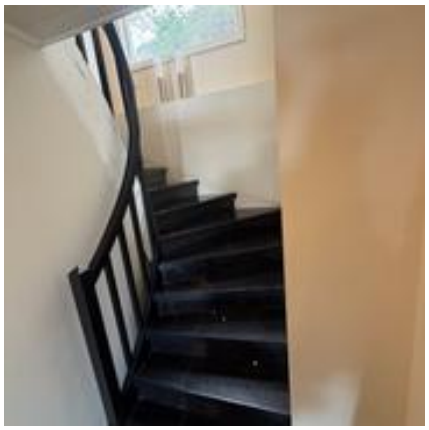
Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Trapp i overflatebehandlet trevirke med fliser i trappetrinn (dette kan være noe glatt), samt manglende håndlist langs trappen veggforløp.

Bilde







20 Kjøkken - underetasjen TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken med hvite fronter med tilhørende håndtak. Benkeplate i laminat med integrert oppvaskkum og platetopp. Det er montert alu.plate mellom benkeplate og overskapene. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Kjøkkenet innehaver enkel bruksmuligheter, samt moderat lagringsmuligheter. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Bilde









21 Kjøkken - hovedetasje TG 2

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Det er observert en del fuktslitasje på fronter og benkeskap ved og rundt oppvaskmaskin og vasken.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken med brune fronter med tilhørende håndtak. Benkeplate i laminat med integrert oppvaskkum og platetopp. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskapene. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Kjøkkenet innehaver god bruksmuligheter, samt gode lagringsmuligheter. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Det er observert en del fuktslitasje på fronter og benkeskap ved og rundt oppvaskmaskin og vasken.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Bilde











Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er synlig observert oppgraderinger av boligens VA- system og nyere rør-i-rør system med fordelerskap.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er tilstrekkelig trykk i begge kraner, men en ser at trykket endrer seg noe ved 2 og 1 kran gående.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler ved våtrommene og enkelte rom i underetasjen.
Vedovn i stuen
Varmepumpe (luft til luft) i stuen.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 2007 og rommer 198 liter.
Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.
Mangelfull ventilering av soverommet.
Komfyrvakt og lekkasjevakt er ikke installert ved kjøkkene - dette er en TG2.
Det er observert rustdannelse i det ene fordelerskap for rør-i-rør system (under trappen).

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk, dette må etableres
Mangelfull ventilering av soverommet, dette må etableres
Komfyrvakt og lekkasjevakt er ikke installert ved kjøkkene, dette bør etableres.
Det er observert rustdannelse i det ene fordelerskap for rør-i-rør system (under trappen), dette bør undersøkes.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde










23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/mellomgang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Kursfortegnelse og merking i skapet samstemmer ikke, punkt 21.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Bilde





24 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Overflater gulv

Boligens gulv overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Boligens våtrom, entre, mellomgang og kjøkken innehar fliser. Resterende overflater er oppført med vegg til vegg teppe og laminat

Bilde









Overflater vegg / himling

Boligens vegger- og himlings overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badet er helfliset, resterende vegg- og himlings overflater er i malt slett overflate og tak-ess himlingsplater/malt slett overflate.

MIDTSKOGVEGEN 15 A - 4624/52/0/331/0/0

Bilde











Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at farger ol. kan variere fra rom til rom. Det er observert normal bruksslitasje og bruksmerker på befaringsdagen. Laminat og tregulv ved entré/ vindfang og ved innstegsområdet ved terrassedør/ skyvedører vil ofte ha større slitasje mtp fuktige sko ol.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Synne Ordemann	9578-5993-4-3550983	2026-05-25 23:31:06
Joakim Janssens	9578-5999-4-2104626	2026-05-25 23:33:38

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
25. mai 2026

Oppdragsnummer
48-0041/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Midtskogvegen 15A, 5200 OS

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Synne Ordemann, Joakim Janssens

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. november 2021

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: 94962928
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i tidligere eiers eie. Kopi fra hans egenerklæring: "Lagt 2 nye bad, nytt rør i rør system, h. Etg av oddvar nybrot as, smurt membran og flislagt (egeninnsats). Bad u.etg var oppgradert med rør i rør system av Stig Nilsen as og smurt membran og flislagt ved egeninnsats"

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Gjort av tidligere eier, i følge hans egenerklæring.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette er ikke dokumentasjon vi har.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eiers egenerklæring: - Fuktutslag på loft i pipen utbedret høst 2000 (Gjort for flere eierskap siden). - Deler av tak ny papp høst 2000 (Gjort for flere eierskap siden, faglært ved byggmester Terje Monsen). - Byttet kledning og de fleste vinduer i 2011. Gjort av tidligere eier som egeninnsats. - To nye stuevinduer skiftet mai 2026. Egeninnsats med veiledning fra faglært. - Pipe rehabilitert med stål, satt inn rentbrennende lukket ildsted. Gjort av faglært /egen innsats (feier Joakim Janssens) - Bygget platting og slipt betong. Egeninnsats. - Satt opp mur i enden av hagen og nytt rekkverk i hagen og på terrassen. Egeninnsats. - Satt opp enkel utebod på baksiden av huset, obs mangler gulv. Egeninnsats.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kopi fra tidligere eiers egenerklæring: "Lagt varmekabler i gang og på badene i 2009 , byttet ut noen stikkontakter , byttet inntaket (2019)skifta ut alle skrusikringer til automatsikringer utført av Mikael tønjum/ rød elektro Har kvitteringer på det som er utført, noe av det som er utført ligger på boligmappa.no."

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Rød elektro 18.01.2019. BKK rapport fra juni 2019. Dokumentasjon ligger på boligmappa.no

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader med egen sikring i sikringsskap. Montert ved muren nede ved parkeringsplassene tilhørende boligen. Arbeid utført av ÅTG elektro. Dokumentasjon ligger på boligmappa.no

---

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, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Kopi fra tidligere eiers egenerklæring: "Leilighet i underetg. er ikke byggemeldt og er derfor ikke godkjent. Store deler av kjeller er heller ikke godkjent for varig opphold." - Sammenlignet med originale tegninger er badet og tilknyttet soverom i 2. etg endret i størrelse, men vi finner ikke papirer på arbeidet. - Fjernet teglnisje til biopeis i stue u.etg. og gipset vegg. Egeninnsats. - Satt opp lettvegg i stue. Egeninnsats med veiledning av faglært.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

---

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

Ja

Beskriv: Kopi fra tidligere eiers egenerklæring: "Oljetank er gravd opp og fjernet, levert inn til oljeservice as for sanering21. 11.2014"

---

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

Eventuell kommentar: Usikker. Ikke i vår eiertid.

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

Eventuell kommentar: Ikke etter rehabilitering.

---

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?

Ja

Beskriv: En mindre skade skjedd ved uhell i anledning flytting av møbler, ca. 5x5 cm innvendig i stuen, på gipsplate. Vil repareres før overtakelse.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kjenner til en skjevhet i gulv like ved ildstedet.

---

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.

Ja

Beskriv: Skjeggkre eller sølvkre, usikker. Vi er villig til å få inn skadedyrkontroll for fjerningen etter salg, før overtakelse. Skrukketroll i u.etg.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Kopi fra tidligere eiers egenerklæring: "Leilighet i underetg. er ikke byggemeldt og er derfor ikke godkjent. Store deler av kjeller er heller ikke godkjent for varig opphold." - Vi er usikker på hvilke rom som eventuelt er godkjent/ikke godkjent for varig opphold. Flere av rommene, som f.eks. det største soverommet er godkjent i originale tegninger fra huset ble bygget.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Kopi fra tidligere eiers egenerklæring: " Leiligheten er ikke byggemeldt og godkjent som egen boenhet. Man kan heller ikke påregne få godkjent denne som selvstendig boenhet etter någjeldende forskrifter. Ved utleie etter overtakelsen, påtar kjøper seg ansvaret for evt. pålegg fra offentlige myndigheter."

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra tidligere eier ved salg til oss i 2021.

---

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

Eventuell kommentar: Det planlegges et hotell bygget i nærheten av Osena. Dette vil ikke påvirke boligen, eller boligens utsikt /område, men andre boliger i området kan kunne komme til å påvirkes av disse, og det er derfor en sak Midtskogvegen vel engasjerer seg i.

---

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: 48-0041/26

enova

Energiattest



Adresse **Midtskogvegen 15A, 5200 OS**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292350**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12546068**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **331**
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 **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **149,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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 **218,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **203,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 478 kWh**



Midtskogvegen 15A, 5200 OS

Detaljering

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



Midtskogvegen 15A, 5200 OS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 52/331
Adresse: Midtskogvegen 15A
Målestokk: 1:1000
Dato: 12.05.2026

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

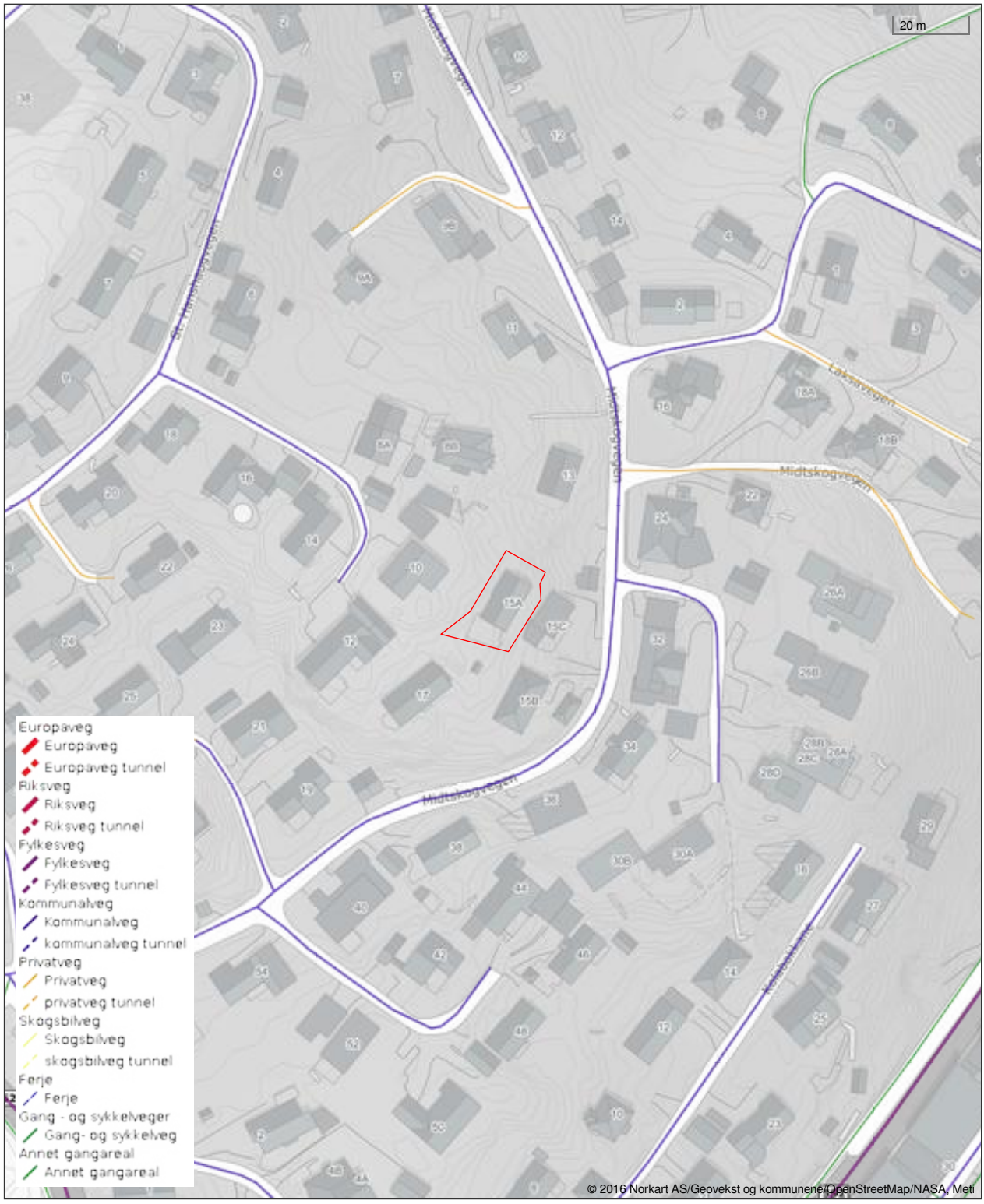
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 11.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 52/331//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	52/331
Adresse:	Midtskogvegen 15A, 5200 OS

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☒JA ☐NEI	
Eigedomen er avsett til:	Bustad

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☒JA ☐NEI	
Kommentar / Anna:	Parkeringsanlegg i fjell, Osøyro - 52/188 m.fl.

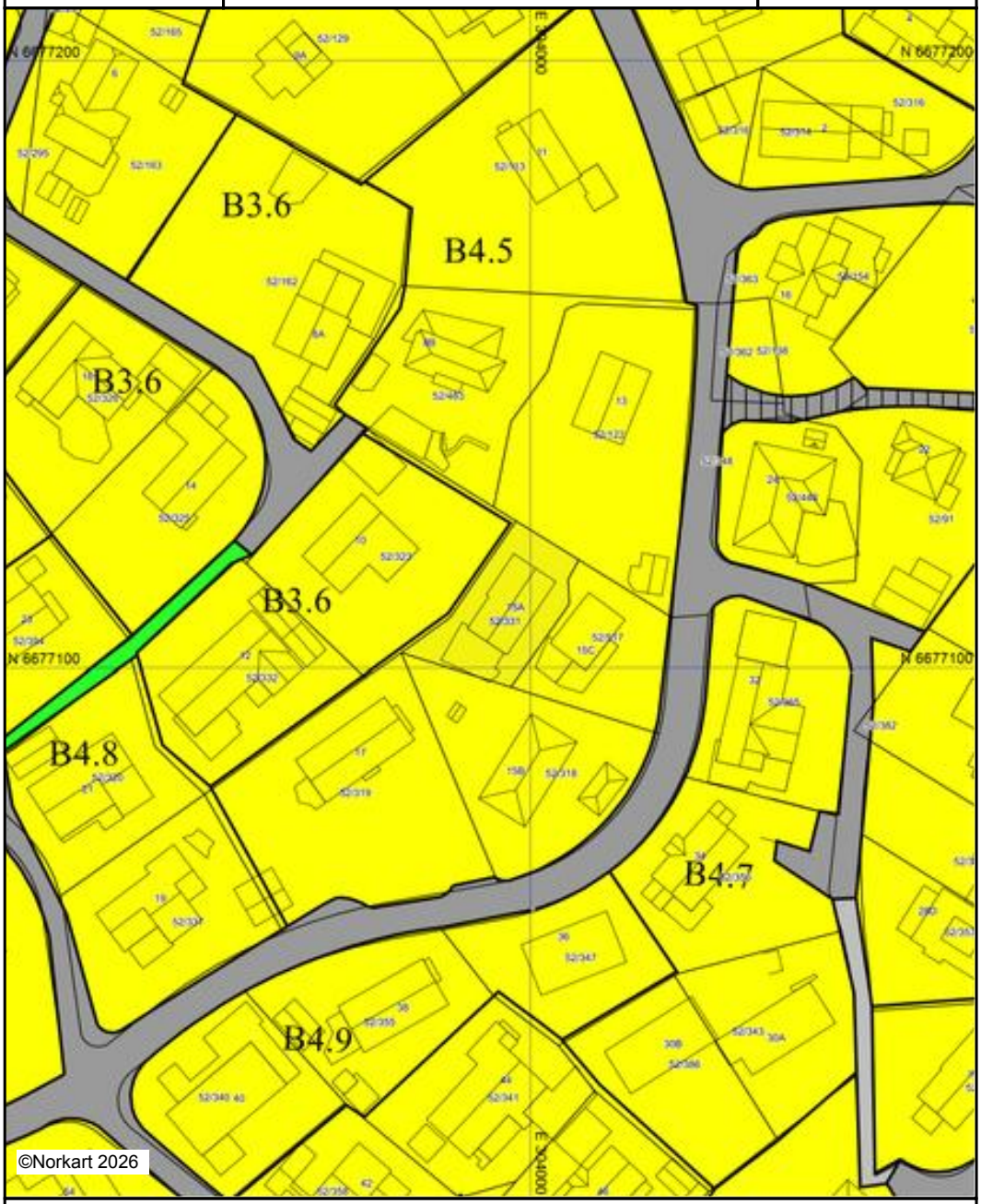
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/331
Adresse: Midtskogvegen 15A
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

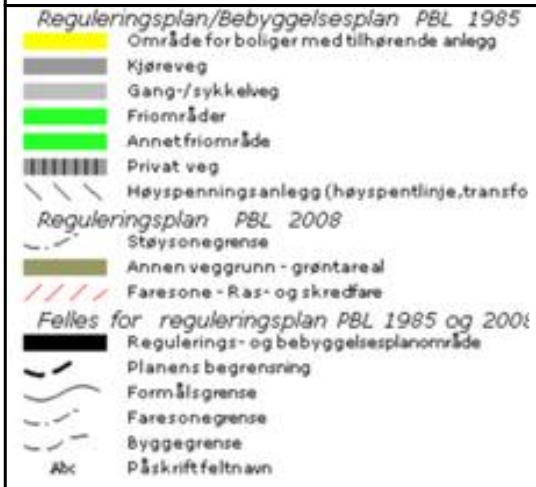
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



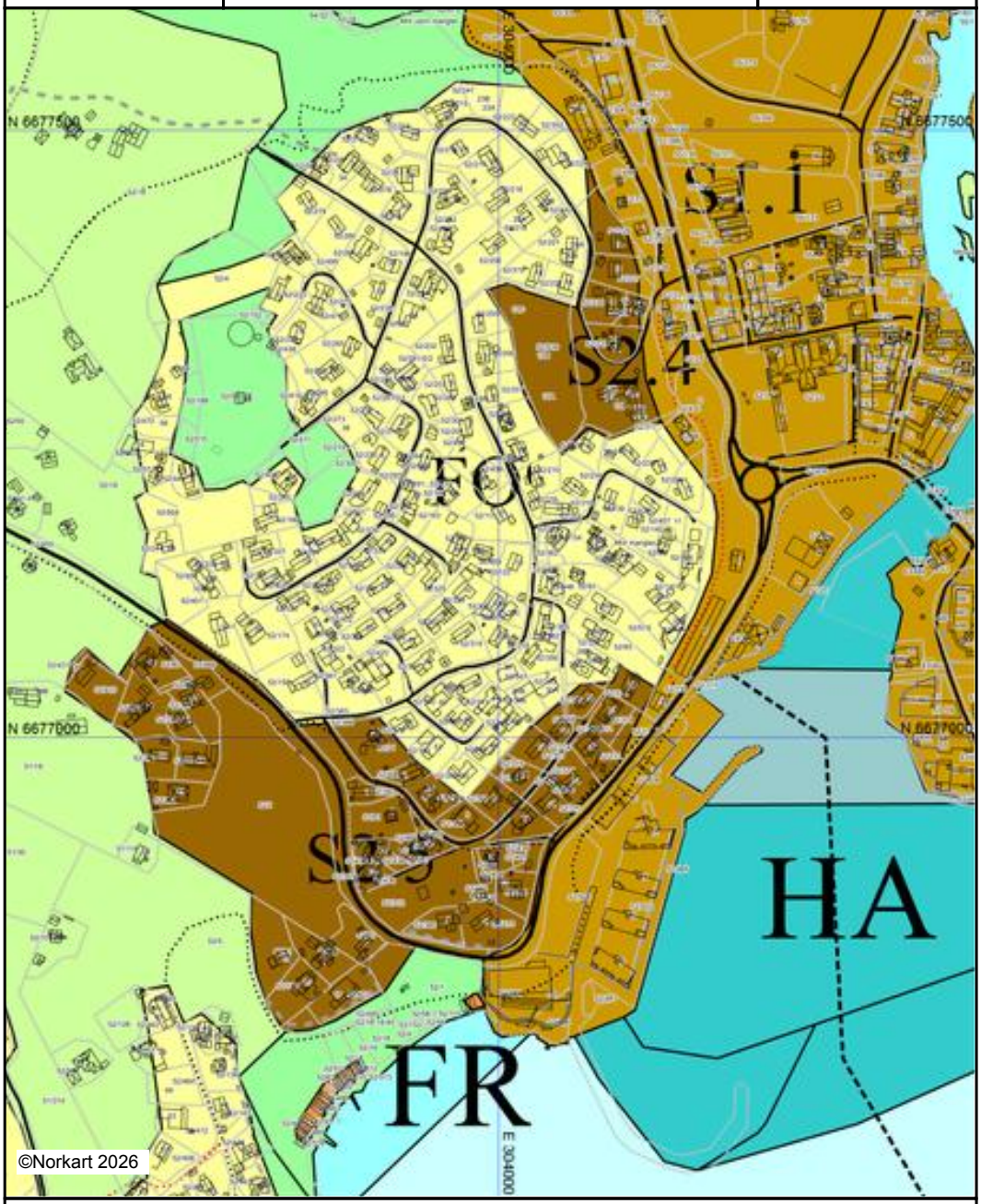
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/331
Adresse: Midtskogvegen 15A
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

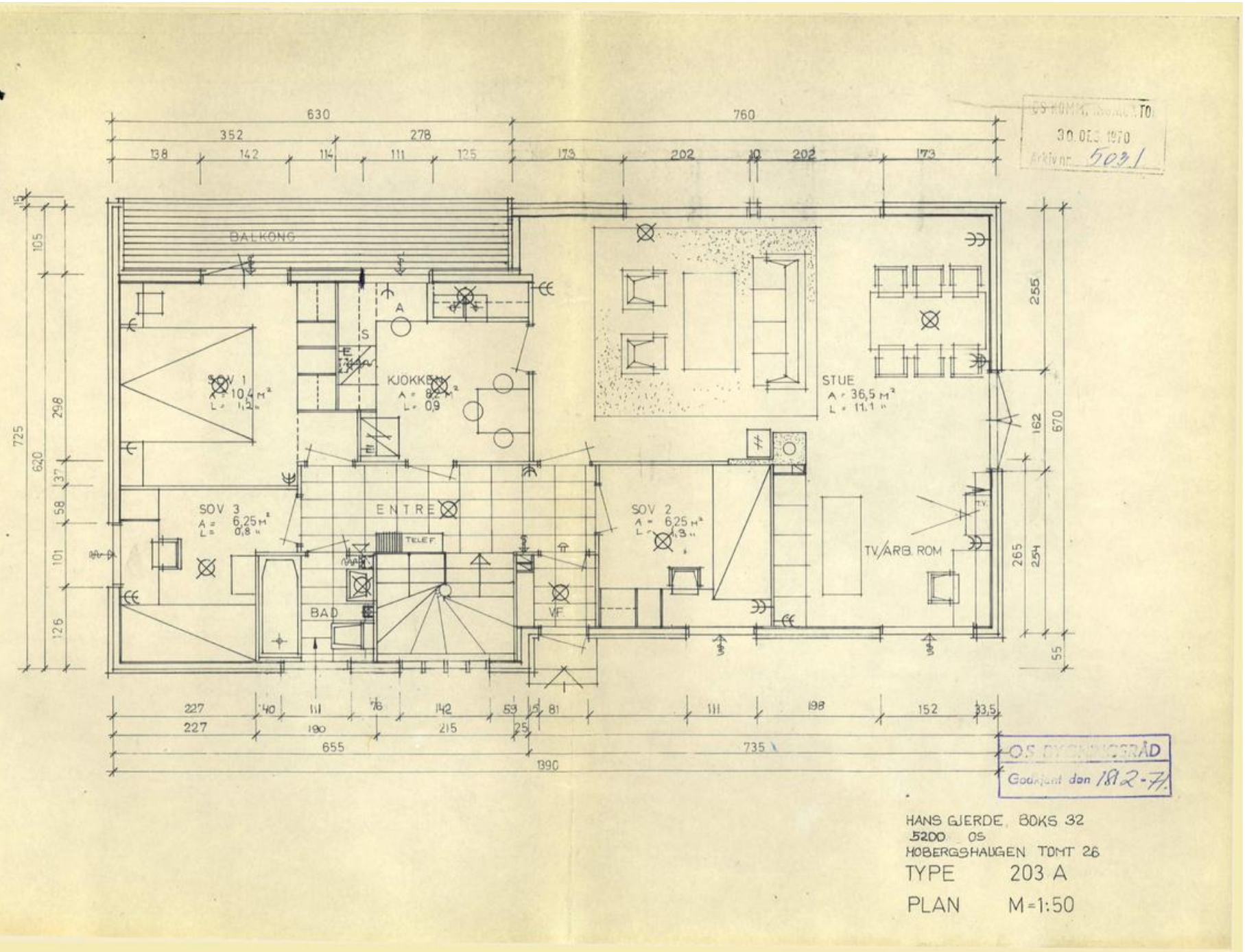
UTM-32

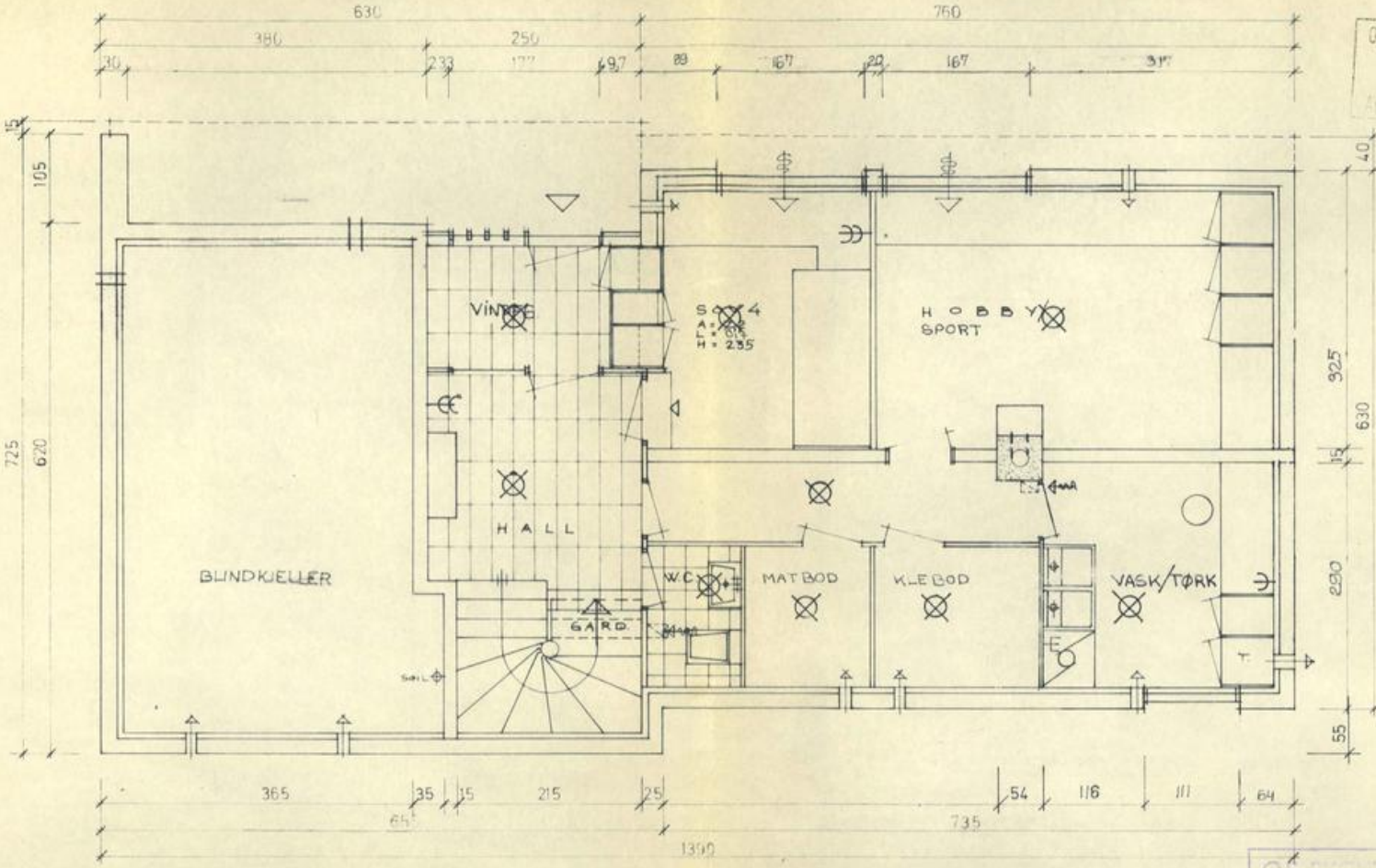


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring




630
760
352
278
138
142
114
111
125
173
202
10
202
173
BALKONG
SOV 1
A = 10,4 M²
L = 1,2 m
KJØKKEN
A = 8 M²
L = 0,9
STUE
A = 36,5 M²
L = 11,1 m
SOV 3
A = 6,25 M²
L = 0,8 m
ENTRE
TELEF.
SOV 2
A = 6,25 M²
L = 1,3 m
TV/ARB. ROM
BAD
VF
725
620
105
298
137
58
101
126
15
255
162
670
265
254
55
227
40
111
76
142
53
15
81
111
198
152
33,5
227
190
215
25
655
735
1390
OS KOMMUNE TO
30. DES. 1970
Arkivnr. 5031
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 18/2-71.
HANS GJERDE, BOKS 32
5200 OS
HOBERGSHAUGEN TOMT 26
TYPE 203 A
PLAN M=1:50

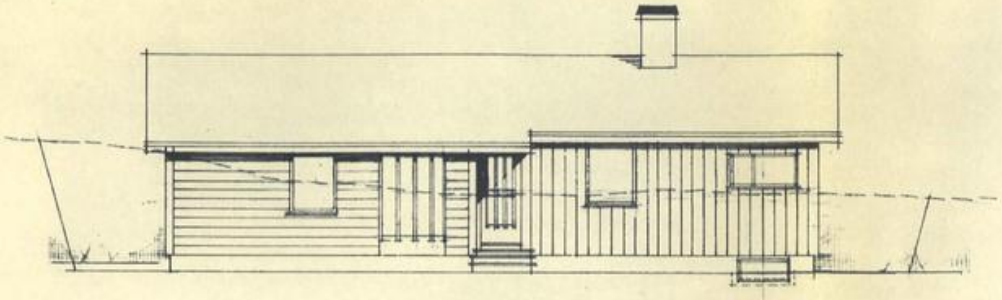


OS KOMM. INNKJØPSKONTOR
30. DES. 1970
Arkivnr. 5021

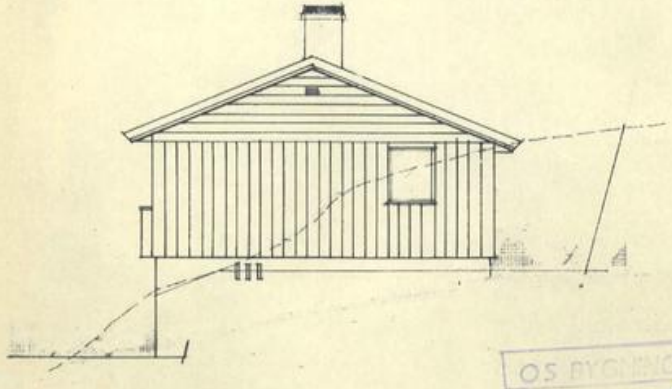
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 18.2.-71.

HANS GJERDE, BOKS 32
5200 , OS
MOBERGSHAUGEN TOMT 26
TYPE 203 A
KJELLERPLAN M=1:50

OS KOMM. ING. KONTOR
30. DES. 1970
Arkivnr. 503/



NORD - VEST

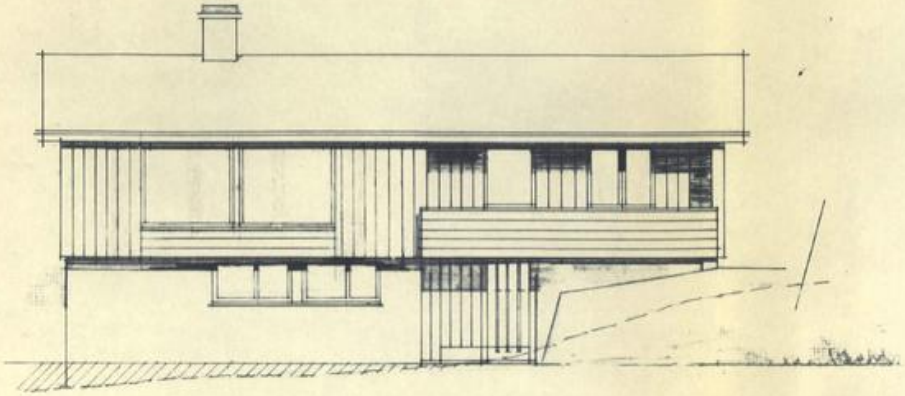


NORD-ØST

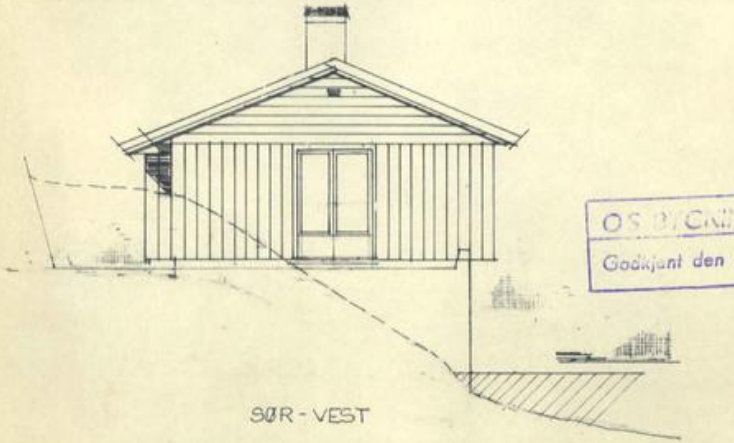
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 18/2-71

HANS GJERDE, BOKS 32
5200 OS
MØBERGSHAUGEN TOMT 26
TYPE 203 A
FASADER M=1:100

OS KOMM. INSTRUKT.
30. DES. 1970
Arkivnr. 203.1



SØR - ØST

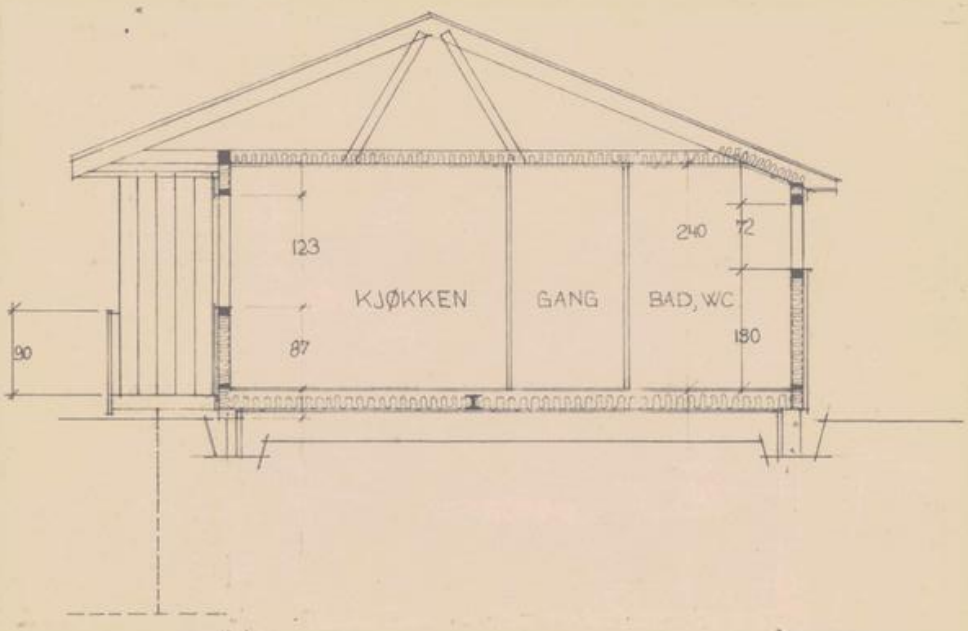


SØR - VEST

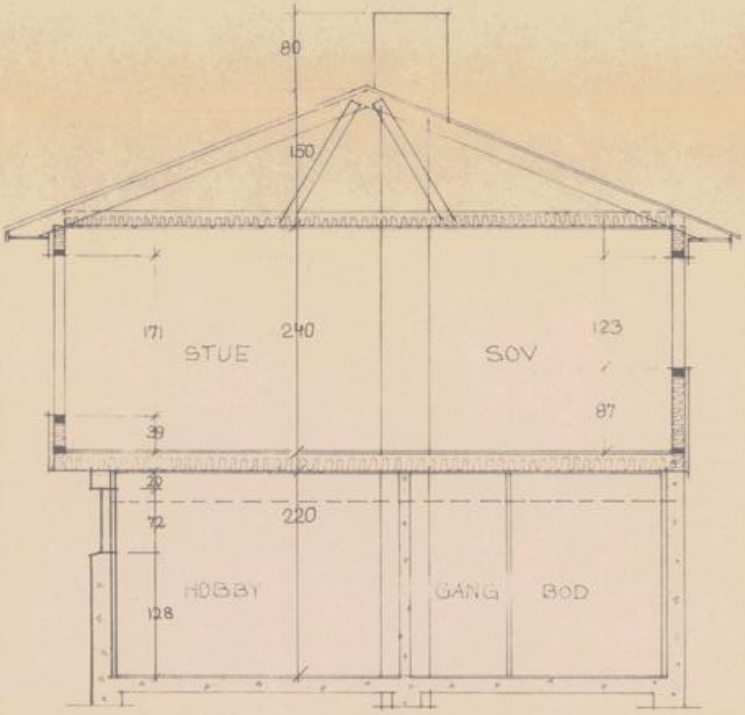
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 18/2 -71

HANS GJERDE, BOKS, 32
5200 , OS
MOBERGSHAUGEN TOMT 26

TYPE 203 A
FASADER. M=1:100



SNITT SOVEROMSFLØYEN



SNITT STUE - KJØKKEN

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 18/2 71

OS KOMM. INGENIØRKONTOR
30 DES 1970
Godkjent

203A

HANS GJERDE, BOKS 32
5200 OS
HOBERGSHAUGEN TOHT 26

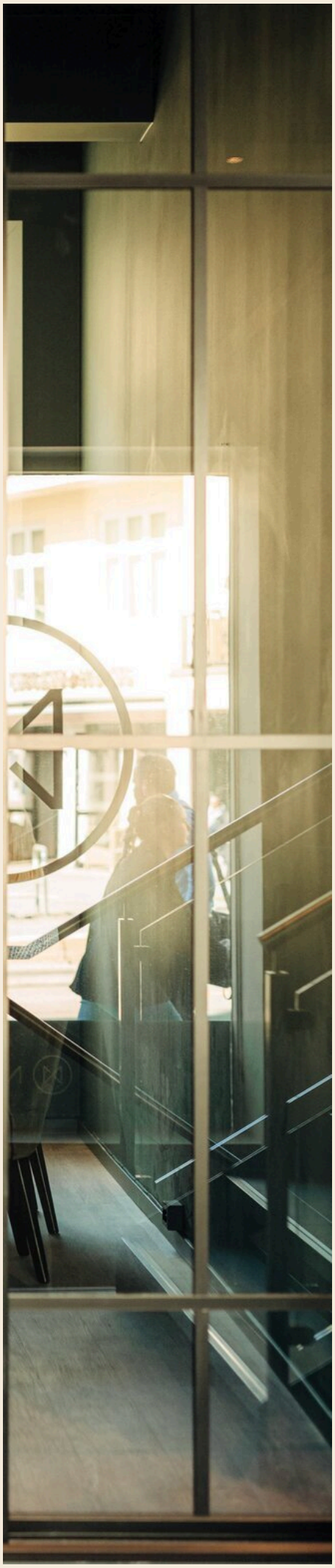
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

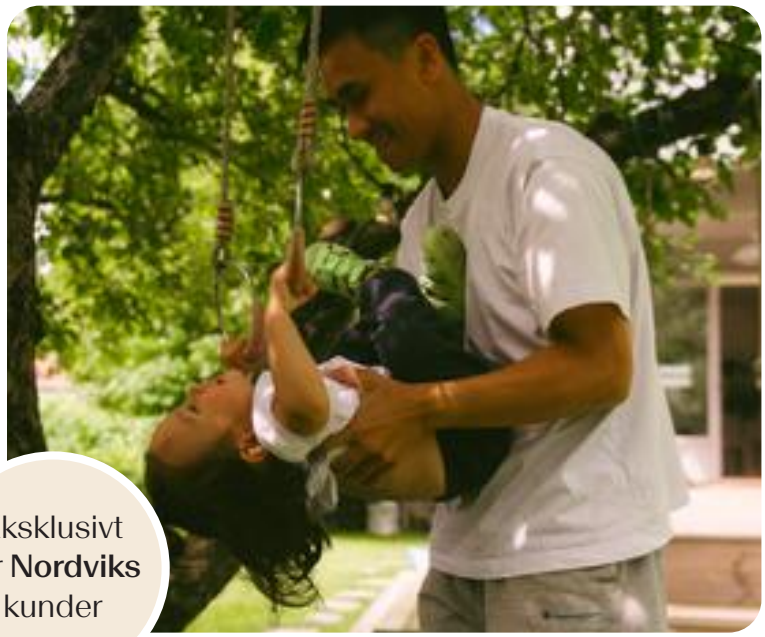


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

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: 48-0041/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Midtskogvegen 15A 5200 OS
Matrikkel: Gnr 52, bnr 331 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden 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:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen Sør
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271