PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

BJARTVEIEN 11 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bjartveien 11 C, 0687 OSLO

OSLO kommune

gnr. 146, bnr. 340

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22599-1043 **PropCloud ref nr:** BL1880

Foretak: BERGMANN TAKST **Takstingeniør:** Mats Bergmann **Vår ref:** Mats

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

Bergmann Takst

Bergmann Takst er et enkeltpersonforetak som tilbyr tjenester innen tilstandsrapportering, verditakst, skadetakst og arealmåling i Oslo og omegn. Jeg arbeider til daglig som formann i Thon Gruppen og har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Jeg er sertifisert innen taksering gjennom BMTF.

Det legges vekt på grundige vurderinger, praktisk byggeteknisk forståelse og tydelig kommunikasjon. Rapportene utarbeides på en enkel og forståelig måte, med fokus på å gi et realistisk bilde av boligens tilstand.

Rapportansvarlig

Mats Bergmann
Uavhengig Takstingeniør
Mats-Bergmann@hotmail.com
454 68 190



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

BERGMANN TAKST
Solbergliveien 117
0683 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med gjennomgående normal bruksslitasje. Det er utført flere oppgraderinger, blant annet i perioden 2012–2013. Påbygget fra 2020 fremstår som moderne, velholdt og med gjennomgående pene overflater og løsninger. Arbeidene har gitt boligen flere soverom og et nytt bad, og denne delen fremstår med en god standard.

Det er registrert enkelte mindre avvik og forhold som bør følges opp som en del av normalt vedlikehold. Det ble ikke observert skader eller avvik som vurderes å ha behov for umiddelbare tiltak. Samlet sett fremstår boligen som godt ivaretatt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av stålplater og er opplyst lagt om i 2020. Ifølge eier ble det samtidig montert nytt undertak og nye lekter. Taket er besiktiget fra bakkenivå. På grunn av lav takvinkel og begrenset innsyn var det ikke mulig å kontrollere hele takflaten eller alle detaljer og overganger. Eier har fremvist bilder fra arbeidene og takets oppbygging. Skjulte konstruksjoner og utførelsen under taktekkingen er ikke kontrollert.
Takrenner og nedløp er utført i stål. Skorsteinen er felles med nabodelen, hvor det pågikk oppussing ved befaringen. Skorsteinen og området rundt var tildekket med plast, og beslag, overganger og utførelse rundt skorsteinen kunne derfor ikke kontrolleres. Besiktigelsen ble utført fra bakkenivå, og det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre opp på taket. Skorsteinens høyde og eventuell montering av stigetrinn og plattform for feier kunne derfor ikke fastslås. Endelig utførelse bør kontrolleres når arbeidene er ferdigstilt og tildekkingen er fjernet.

Tilleggsopplysning: Etter befaringen mottok undertegnede den 1. august 2026 et fotografi fra eier som viser at arbeidene rundt skorsteinen er ferdigstilt. På det oversendte bildet fremkommer en etablert beslagsløsning rundt skorsteinen. Vurderingen er utelukkende basert på det oversendte fotografiet, og det er ikke foretatt ny befaring eller nærmere kontroll av utførelsen.
Takkonstruksjonen er utført som sperretak i tre, med rupanel på den eldre delen og OSB-plater på tilbygget. Hele taket har diffusjonsåpent undertak fra 2020. Loftet er luftet og benyttes delvis til lagring. Lav takhøyde og lagrede gjenstander begrenset kontrollen av enkelte områder.

Eier opplyser i egenerklæringen at det tidligere oppsto fukt og kondens på loftet vinterstid etter påbygget. Dette ble satt i sammenheng med mangelfull isolering av avtrekksrør fra bad. Luftingen ved takutstikk er senere forbedret, og det er montert en avtrekksvifte på loftet. Det ble ikke registrert tegn til kondens eller fuktskader ved befaringen. Tiltakenes utførelse og virkning er ikke nærmere kontrollert.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjoner. Den opprinnelige delen er fra byggeåret, mens tilbygget er oppført i 2020. Fasadene er kledd med liggende trekledning, hvor deler av kledningen er av eldre dato og deler er fornyet i forbindelse med påbygget i 2020.

Tilleggsopplysning: Den 1. august 2026 mottok undertegnede et bilde fra eier som viser at åpningen i hjørnet er tettet med egnet gnagersikring. Basert på den fremlagte dokumentasjonen er tidligere registrert avvik fjernet.
Boligen har i hovedsak 3-lags vinduer fra 2020. Fastkarmvinduene i stuen har 2-lags glass og er fra 2016. De fleste åpningsbare vinduene ble funksjonstestet ved befaringen og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert avvik ved de kontrollerte vinduene.
Ytterdøren er fra 2019 og har Yale elektronisk kodelås. Døren ble funksjonstestet ved befaringen og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert avvik.
Terrassen er ca. 26 m² og utført med ubehandlede terrassebord i trykkimpregnert trevirke. Den er noe hevet over terreng, med ett trinn ned til plenarealet. Terrassen gir en romslig uteplass med direkte tilknytning til hagen.

INNVENDIG Gå til side

Entréen har flislagt gulv av eldre dato. Øvrige rom har enstavs parkett, hovedsakelig fra 2020. Gulvene har normal bruksslitasje, uten tydelige skader. Det ble registrert noe knirk enkelte steder, men ikke i vesentlig omfang.
Vegger og himlinger har i hovedsak malte, glatte flater med listefrie overganger. Gang i 2. etasje, trappegang og entré har panelte overflater. Én vegg i loftstuen er utført med spiler. Overflatene har normal bruksslitasje.

Det er registrert en sprekk i veggoverflaten over døren til hovedsoverommet. Eier opplyser at sprekken oppsto noen måneder etter ferdigstillelsen av tilbygget, og at den ikke har endret seg siden. Det ble ikke registrert andre forhold som gir mistanke om setningsskader eller bevegelser i konstruksjonen. Sprekken vurderes som overflatemessig og anbefales utbedret med sparkling og oppmaling.
Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Kartet er veiledende og sier ikke noe sikkert om radonnivået i den enkelte bolig. Radonnivået kan bare fastslås ved måling.
Boligen har mursteinspipe og peis. Pipen er felles for begge boenhetene. Inspeksjonsluke/sotluke er plassert utvendig. Plasseringen ble påvist ved befaringen, luken ble ikke kontrollert.
Adkomst til krypkjelleren er via bod. Krypkjelleren er etablert under trebjelkelag med stubbegulv. Det ble utført stikkprøvemålinger på tilgjengelige betongoverflater med Protimeter MMS3, uten utslag som indikerte forhøyet fukt. Målingene er kun utført på overflatene. Det ble ikke registrert lukt som tilsier fuktproblemer, og de inspiserte områdene fremstod som tørre og fine. Deler av krypkjelleren benyttes som lagringsplass.

Ifølge eier har tidligere eier etablert et hjemmelaget system for varsling og bortpumping av eventuelt vann i grunnen. Systemet består av et mindre hull med flyteelementer som skal utløse en alarm ved stigende vannstand, samt en pumpe som skal lede vannet bort. Opplysningene er gitt av eier, og systemets funksjon og utførelse er ikke nærmere kontrollert.
Innvendig trapp er utført i malt treverk, med teppebelagte trinn. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Boligen har glatte, malte innerdører. Døren inn til stuen har glassfelt. De fleste dørene ble funksjonstestet ved befaringen og

Beskrivelse av eiendommen

fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert avvik ved de kontrollerte dørene.
Ingen avvik.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Vaskerommet ble ifølge eier pusset opp i 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Rommet hadde tidligere dusj, men denne er fjernet, og rommet benyttes i dag kun som vaskerom. Vannbelastningen på gulv og vegger er derfor begrenset sammenlignet med tidligere bruk.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Vaskerommet har flislagte vegger og glatt, malt himling. Det ble ikke observert skader utover normal bruksslitasje.
Vaskerommet har flislagt gulv. Det ble ikke observert skader utover normal bruksslitasje.
Sluket er plassert under innredningen. Sluket er tilgjengelig for rengjøring. Det ble benyttet kamera ved inspeksjonen, og det ble observert synlig banemembran i sluket.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og innredning med vaskekum.
Vaskerommet har mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.
Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte inngrepet. Det ble ikke observert synlige tegn eller andre forhold som indikerer fukt eller lekkasje i tilliggende veggkonstruksjoner på befaringsdagen. Tilstanden inne i konstruksjonen er derfor ikke nærmere undersøkt.

Våtrom › Etasje › Bad
Badet ble pusset opp i 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Veggene har flislagte overflater, og himlingen har glatt, malt overflate. Det ble ikke observert skader utover normal bruksslitasje.
Gulvet har flislagte overflater med elektriske varmekabler. Det er registrert begrenset fall på tilgjengelige gulvflater, målt til ca. 10 mm fra toalettet til en åpning under det innebygde badekaret. Åpningen leder eventuelt overflatevann videre mot sluket. Slukets plassering under badekaret gjør det vanskelig å kontrollere det samlede fallet helt frem til sluket.
Det er etablert inspeksjonsluke for tilgang til kontroll og rengjøring av sluket under det innebygde badekaret. Innbyggingen gjør en fullstendig visuell kontroll utfordrende. Sluket kan rengjøres, men kamera må benyttes for å kontrollere resultatet, eventuelt med flere forsøk. Tilslutningen mellom membran og sluk ble ikke observert.
Badet har innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett.
Det er etablert et flislagt, innebygd badekar med dusjløsning og glassvegg for å begrense vannsøl ved dusjing.
Badet har mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.
Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte inngrepet. Det ble ikke observert synlige tegn eller andre forhold som indikerer fukt eller lekkasje i tilliggende veggkonstruksjoner på befaringsdagen. Tilstanden inne i konstruksjonen er derfor ikke nærmere undersøkt.

Våtrom › Etasje › Bad 2
Badet ble etablert i forbindelse med påbygget i 2020. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen av baderommet. Rommet fremstår som normalt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert synlige skader utover normal bruksslitasje.
Det foreligger dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i form av sjekkliste for våtrom og bilder fra byggeprosessen.
Veggene har flislagte overflater, og himlingen har glatt, malt overflate med downlights.
Gulvet har flislagte overflater med elektriske varmekabler. Det ble ikke registrert avvik ved de tilgjengelige gulvflatene.
Sluket er tilgjengelig for kontroll og rengjøring. Det ble observert synlig banemembran i sluket, og det ble ikke registrert avvik ved de tilgjengelige delene av membran- og slukløsningen.
Badet har innredning med skuffer og toppmontert servant. Videre er det vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører i glass.
Badet har mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.
Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte inngrepet. Det ble ikke observert synlige tegn eller andre forhold som indikerer fukt eller lekkasje i tilliggende veggkonstruksjoner på befaringsdagen. Tilstanden inne i konstruksjonen er derfor ikke nærmere undersøkt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate som ble skiftet i 2020. Hvitevarene er integrerte, med unntak av oppvaskmaskinen, og består av mikrobølgeovn, kjøl/frys, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilatoren har kullfilter. Det ble ikke observert skader utover normal bruksslitasje.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Gulvet har flislagt overflate. Veggene har en kombinasjon av fliser og glatte, malte flater. Overgangen mellom vegger og himling er utført med listefri løsning.
Toalettrommet har vegghengt toalett og enkel servant med underskap.
Toalettrommet har ventil i himlingen for avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av rør-i-rør-system. I forbindelse med påbygget i 2020 ble det etablert et nytt fordelerskap til det nye badet. I krypkjelleren er det synlige vannledninger som fordeler vann videre til boligens øvrige rom med vanninstallasjoner.
Innvendige avløpsrør består av støpejernsrør i krypkjelleren, med plastrør videre inn i boligen. Nøyaktig alder er ukjent, men deler av røropplegget er fra påbygget i 2020 og deler fra oppgraderingen i 2012.
Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i yttervegger i oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk fra bad.
Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert i krypkjeller.
Sikringsskapet er plassert i et garderobeskap i gangen i 2. etasje og har automatsikringer. Deler av anlegget ble etablert eller oppgradert i forbindelse med påbygget i 2020, og det foreligger samsvarserklæring for deler av arbeidene. Det er montert elbillader

Beskrivelse av eiendommen

i 2026.

Eier opplyser i egenerklæringen at enkelte elektriske arbeider er utført som egeninnsats, blant annet arbeider i garasjen samt flytting og endring av enkelte stikkontakter. Det er uklart om disse arbeidene senere er kontrollert eller omfattes av fremlagt dokumentasjon.

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse, og vurderingen er begrenset til en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget. Det ble ikke observert synlige tegn til feil på befaringsdagen. Det er ikke utført tilsyn av anlegget de siste fem årene. På grunn av opplysningene om egeninnsats anbefales det at de aktuelle arbeidene avklares og kontrolleres av en registrert elektrovirksomhet. Skjulte feil kan ikke utelukkes.
Boligen har flere seriekoblede røykvarslere, plassert slik at alarmen skal kunne høres i hele boligen. Det er også montert rømningsstige ved vinduet på hovedsoverommet.

Det ble ved første befaring registrert en åpning i brannskillet mellom boenhetene. Forholdet er senere utbedret og visuelt kontrollert samt fotografert av undertegnede ved etterkontroll. Det er opplyst at det er benyttet egnet branntettingsprodukt ved utbedringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell, basert på synlig fjell i krypkjelleren. Det er ifølge eier ikke etablert drenering eller kjent utvendig fuktsikring rundt den opprinnelige delen av boligen. Rundt tilbygget skal det være drenert i forbindelse med arbeidene i 2020. I krypkjelleren er det etablert pumpe med vannalarm som sikkerhet ved eventuell vanninntrengning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Manglende drenering rundt den opprinnelige delen medfører likevel økt risiko for fuktbelastning.
Grunnmur og fundamenter er utført i støpt betong. Etasjeskillet er bygget opp som trebjelkelag med stubbegulv over krypkjeller. Det er også etablert en støpt betongmur på tvers av bygningen, som en del av den bærende konstruksjonen. En mindre åpning i muren gir tilgang mellom delene av krypkjelleren.
Terrenget rundt boligen fremstår hovedsakelig tilnærmet flatt. Det ble ikke observert tydelige terrengforhold som leder overflatevann inn mot grunnmuren på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

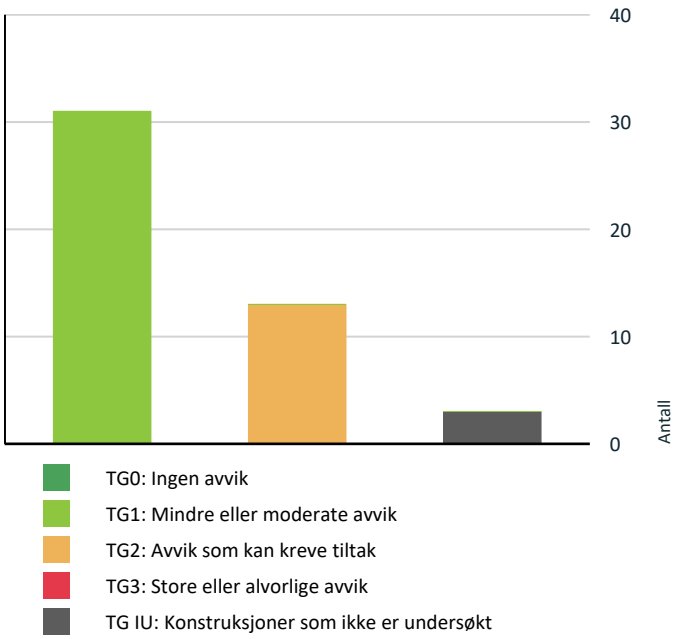
Tomannsbolig

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

Det er fremvist godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1965

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Boligen er utvidet med et påbygg over eksisterende garasje. Påbygget består av en ny etasje med bad og tre soverom.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av stålplater og er opplyst lagt om i 2020. Ifølge eier ble det samtidig montert nytt undertak og nye lekter. Taket er besiktiget fra bakkenivå. På grunn av lav takvinkel og begrenset innsyn var det ikke mulig å kontrollere hele takflaten eller alle detaljer og overganger. Eier har fremvist bilder fra arbeidene og takets oppbygging. Skjulte konstruksjoner og utførelsen under taktekkingen er ikke kontrollert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i stål. Skorsteinen er felles med nabodelen, hvor det pågikk oppussing ved befaringen. Skorsteinen og området rundt var tildekket med plast, og beslag, overganger og utførelse rundt skorsteinen kunne derfor ikke kontrolleres. Besiktigelsen ble utført fra bakkenivå, og det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre opp på taket. Skorsteinens høyde og eventuell montering av stigetrinn og plattform for feier kunne derfor ikke fastslås. Endelig utførelse bør kontrolleres når arbeidene er ferdigstilt og tildekkingen er fjernet.

Tilleggsopplysning: Etter befaringen mottok undertegnede den 1. august 2026 et fotografi fra eier som viser at arbeidene rundt skorsteinen er ferdigstilt. På det oversendte bildet fremkommer en etablert beslagsløsning rundt skorsteinen. Vurderingen er utelukkende basert på det oversendte fotografiet, og det er ikke foretatt ny befaring eller nærmere kontroll av utførelsen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperretak i tre, med rupanel på den eldre delen og OSB-plater på tilbygget. Hele taket har diffusjonsåpent undertak fra 2020. Loftet er luftet og benyttes delvis til lagring. Lav takhøyde og lagrede gjenstander begrenset kontrollen av enkelte områder.

Eier opplyser i egenerklæringen at det tidligere oppsto fukt og kondens på loftet vinterstid etter påbygget. Dette ble satt i sammenheng med mangelfull isolering av avtrekksrør fra bad. Luftingen ved takutstikk er senere forbedret, og det er montert en avtrekksvifte på loftet. Det ble ikke registrert tegn til kondens eller fuktskader ved befaringen. Tiltakenes utførelse og virkning er ikke nærmere kontrollert.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjoner. Den opprinnelige delen er fra byggeåret, mens tilbygget er oppført i 2020. Fasadene er kledd med liggende trekledning, hvor deler av kledningen er av eldre dato og deler er fornyet i forbindelse med påbygget i 2020.

Tilleggsopplysning: Den 1. august 2026 mottok undertegnede et bilde fra eier som viser at åpningen i hjørnet er tettet med egnet gnagersikring. Basert på den fremlagte dokumentasjonen er tidligere registrert avvik fjernet.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren på den eldre delen av boligen. Mangelfull lufting kan redusere uttørkingen bak kledningen og over tid øke risikoen for fukt- og råteskader. Det ble ikke registrert synlige avvik som tilsier at det har oppstått råteskader som følge av dette. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting og musebånd. På den nye ytterveggen er det etablert lufting med musebånd.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak 3-lags vinduer fra 2020. Fastkarmvinduene i stuen har 2-lags glass og er fra 2016. De fleste åpningsbare vinduene ble funksjonstestet ved befaringen og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert avvik ved de kontrollerte vinduene.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er fra 2019 og har Yale elektronisk kodelås. Døren ble funksjonstestet ved befaringen og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert avvik.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er ca. 26 m² og utført med ubehandlede terrassebord i trykkimpregnert trevirke. Den er noe hevet over terreng, med ett trinn ned til plenarealet. Terrassen gir en romslig uteplass med direkte tilknytning til hagen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Entréen har flislagt gulv av eldre dato. Øvrige rom har enstavs parkett, hovedsakelig fra 2020. Gulvene har normal bruksslitasje, uten tydelige skader. Det ble registrert noe knirk enkelte steder, men ikke i vesentlig omfang.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har i hovedsak malte, glatte flater med listefrie overganger. Gang i 2. etasje, trappegang og entré har panelte overflater. Én vegg i loftstuen er utført med spiler. Overflatene har normal bruksslitasje.

Det er registrert en sprekk i veggoverflaten over døren til hovedsoverommet. Eier opplyser at sprekken oppsto noen måneder etter ferdigstillelsen av tilbygget, og at den ikke har endret seg siden. Det ble ikke registrert andre forhold som gir mistanke om setningsskader eller bevegelser i konstruksjonen. Sprekken vurderes som overflatemessig og anbefales utbedret med sparkling og oppmaling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en nivåforskjell på over 25 mm i gangen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Nivåforskjellen kan medføre at gulvet oppleves som skjevt. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere, og eventuell utbedring må vurderes dersom det er ønskelig å rette opp gulvet.

Radon

Beskrivelse

Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Kartet er veiledende og sier ikke noe sikkert om radonnivået i den enkelte bolig. Radonnivået kan bare fastslås ved måling.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis. Pipen er felles for begge boenhetene. Inspeksjonsluke/sotluke er plassert utvendig. Plasseringen ble påvist ved befaringen, luken ble ikke kontrollert.

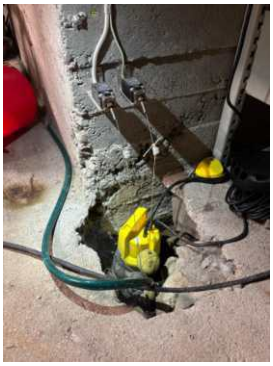
TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Adkomst til krypkjelleren er via bod. Krypkjelleren er etablert under trebjelkelag med stubbegulv. Det ble utført stikkprøvemålinger på tilgjengelige betongoverflater med Protimeter MMS3, uten utslag som indikerte forhøyet fukt. Målingene er kun utført på overflatene. Det ble ikke registrert lukt som tilsier fuktproblemer, og de inspiserte områdene fremstod som tørre og fine. Deler av krypkjelleren benyttes som lagringsplass.

Ifølge eier har tidligere eier etablert et hjemmelaget system for varsling og bortpumping av eventuelt vann i grunnen. Systemet består av et mindre hull med flyteelementer som skal utløse en alarm ved stigende vannstand, samt en pumpe som skal lede vannet bort. Opplysningene er gitt av eier, og systemets funksjon og utførelse er ikke nærmere kontrollert.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i malt treverk, med teppebelagte trinn. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket er målt til ca. 11,5 cm, noe som er noe større enn dagens anbefalte mål. Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere åpningene, særlig med tanke på barns sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte innerdører. Døren inn til stuen har glassfelt. De fleste dørene ble funksjonstestet ved befaringen og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert avvik ved de kontrollerte dørene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen avvik.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ble ifølge eier pusset opp i 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Rommet hadde tidligere dusj, men denne er fjernet, og rommet benyttes i dag kun som vaskerom. Vannbelastningen på gulv og vegger er derfor begrenset sammenlignet med tidligere bruk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagte vegger og glatt, malt himling. Det ble ikke observert skader utover normal bruksslitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv. Det ble ikke observert skader utover normal bruksslitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er plassert under innredningen. Sluket er tilgjengelig for rengjøring. Det ble benyttet kamera ved inspeksjonen, og det ble observert synlig banemembran i sluket.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og innredning med vaskekum.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte inngrepet. Det ble ikke observert synlige tegn eller andre forhold som indikerer fukt eller lekkasje i tilliggende veggkonstruksjoner på befaringsdagen. Tilstanden inne i konstruksjonen er derfor ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og eventuelle skjulte feil eller fuktforhold kan derfor ikke utelukkes.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flislagte overflater, og himlingen har glatt, malt overflate. Det ble ikke observert skader utover normal bruksslitasje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har flislagte overflater med elektriske varmekabler. Det er registrert begrenset fall på tilgjengelige gulvflater, målt til ca. 10 mm fra toalettet til en åpning under det innebygde badekaret. Åpningen leder eventuelt overflatevann videre mot sluket. Slukets plassering under badekaret gjør det vanskelig å kontrollere det samlede fallet helt frem til sluket.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er etablert en mindre åpning i nedre kant av det innebygde badekaret for å lede eventuelt lekkasje- og overflatevann videre til sluket. På grunn av åpningens begrensede størrelse og lite fall fra toalettet er det usikkert om vannet vil ledes raskt nok til sluket ved en større lekkasje. Vann kan da spre seg på gulvet og i verste fall renne ut gjennom døren. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer bedre avrenning til sluket.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert inspeksjonsluke for tilgang til kontroll og rengjøring av sluket under det innebygde badekaret. Innbyggingen gjør en fullstendig visuell kontroll utfordrende. Sluket kan rengjøres, men kamera må benyttes for å kontrollere resultatet, eventuelt med flere forsøk. Tilslutningen mellom membran og sluk ble ikke observert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begrenset fall på tilgjengelige gulvflater. Åpningen som skal lede eventuelt lekkasje- og overflatevann til sluket under det innebygde badekaret, fremstår også som liten. Fallforholdene helt frem til sluket kunne ikke måles på grunn av slukets plassering.

Konsekvens/tiltak
• Ved en større lekkasje er det usikkert om vannet vil ledes raskt nok til sluket. Det anbefales å vurdere tiltak som gir bedre og sikrere avrenning til sluket.





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Det er etablert et flislagt, innebygd badekar med dusjløsning og glassvegg for å begrense vannsøl ved dusjing.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det er etablert en åpning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Området bak åpningen har imidlertid en nedsenket utforming, slik at mindre mengder vann kan bli liggende før det eventuelt blir synlig. Det anbefales å vurdere en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes direkte ut og blir synlig.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte inngrepet. Det ble ikke observert synlige tegn eller andre forhold som indikerer fukt eller lekkasje i tilliggende veggkonstruksjoner på befaringsdagen. Tilstanden inne i konstruksjonen er derfor ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:
• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og eventuelle skjulte feil eller fuktforhold kan derfor ikke utelukkes.

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert i forbindelse med påbygget i 2020. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen av baderommet. Rommet fremstår som normalt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert synlige skader utover normal bruksslitasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i form av sjekkliste for våtrom og bilder fra byggeprosessen.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flislagte overflater, og himlingen har glatt, malt overflate med downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har flislagte overflater med elektriske varmekabler. Det ble ikke registrert avvik ved de tilgjengelige gulvflatene.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er tilgjengelig for kontroll og rengjøring. Det ble observert synlig banemembran i sluket, og det ble ikke registrert avvik ved de tilgjengelige delene av membran- og slukløsningen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med skuffer og toppmontert servant. Videre er det vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører i glass.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk. Avtrekket ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da eier ikke aksepterte inngrepet. Det ble ikke observert synlige tegn eller andre forhold som indikerer fukt eller lekkasje i tilliggende veggkonstruksjoner på befaringsdagen. Tilstanden inne i konstruksjonen er derfor ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og eventuelle skjulte feil eller fuktforhold kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate som ble skiftet i 2020. Hvitevarene er integrerte, med unntak av oppvaskmaskinen, og består av mikrobølgeovn, kjøl/frys, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilatoren har kullfilter. Det ble ikke observert skader utover normal bruksslitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har flislagt overflate. Veggene har en kombinasjon av fliser og glatte, malte flater. Overgangen mellom vegger og himling er utført med listefri løsning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en sprekk/åpning i fugen mellom vegg og gulv under toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet vurderes hovedsakelig som et overflateavvik. Fugene anbefales fornyet.





ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalettrommet har vegghengt toalett og enkel servant med underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettrommet har ventil i himlingen for avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger består hovedsakelig av rør-i-rør-system. I forbindelse med påbygget i 2020 ble det etablert et nytt fordelerskap til det nye badet. I krypkjelleren er det synlige vannledninger som fordeler vann videre til boligens øvrige rom med vanninstallasjoner.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør består av støpejernsrør i krypkjelleren, med plastrør videre inn i boligen. Nøyaktig alder er ukjent, men deler av røropplegget er fra påbygget i 2020 og deler fra oppgraderingen i 2012.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i yttervegger i oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk fra bad.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert i krypkjeller.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

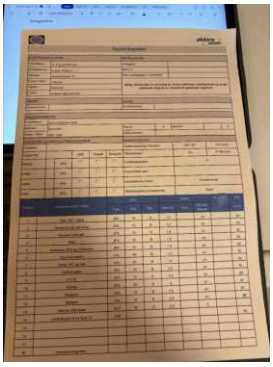
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i et garderobeskap i gangen i 2. etasje og har automatsikringer. Deler av anlegget ble etablert eller oppgradert i forbindelse med påbygget i 2020, og det foreligger samsvarserklæring for deler av arbeidene. Det er montert elbillader i 2026.

Eier opplyser i egenerklæringen at enkelte elektriske arbeider er utført som egeninnsats, blant annet arbeider i garasjen samt flytting og endring av enkelte stikkontakter. Det er uklart om disse arbeidene senere er kontrollert eller omfattes av fremlagt dokumentasjon.

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse, og vurderingen er begrenset til en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget. Det ble ikke observert synlige tegn til feil på befaringsdagen. Det er ikke utført tilsyn av anlegget de siste fem årene. På grunn av opplysningene om egeninnsats anbefales det at de aktuelle arbeidene avklares og kontrolleres av en registrert elektrovirksomhet. Skjulte feil kan ikke utelukkes.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har flere seriekoblede røykvarslere, plassert slik at alarmen skal kunne høres i hele boligen. Det er også montert rømningsstige ved vinduet på hovedsoverommet.

Det ble ved første befaring registrert en åpning i brannskillet mellom boenhetene. Forholdet er senere utbedret og visuelt kontrollert samt fotografert av undertegnede ved etterkontroll. Det er opplyst at det er benyttet egnet branntettingsprodukt ved utbedringen.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell, basert på synlig fjell i krypkjelleren.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke etablert drenering eller kjent utvendig fuktsikring rundt den opprinnelige delen av boligen. Rundt tilbygget skal det være drenert i forbindelse med arbeidene i 2020. I krypkjelleren er det etablert pumpe med vannalarm som sikkerhet ved eventuell vanninntrengning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Manglende drenering rundt den opprinnelige delen medfører likevel økt risiko for fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er utført i støpt betong. Etasjeskillet er bygget opp som trebjelkelag med stubbegulv over krypkjeller. Det er også etablert en støpt betongmur på tvers av bygningen, som en del av den bærende konstruksjonen. En mindre åpning i muren gir tilgang mellom delene av krypkjelleren.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår hovedsakelig tilnærmet flatt. Det ble ikke observert tydelige terrengforhold som leder overflatevann inn mot grunnmuren på befaringsdagen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket er målt til ca. 11,5 cm, noe som er noe større enn dagens anbefalte mål. Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere åpningene, særlig med tanke på barns sikkerhet.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

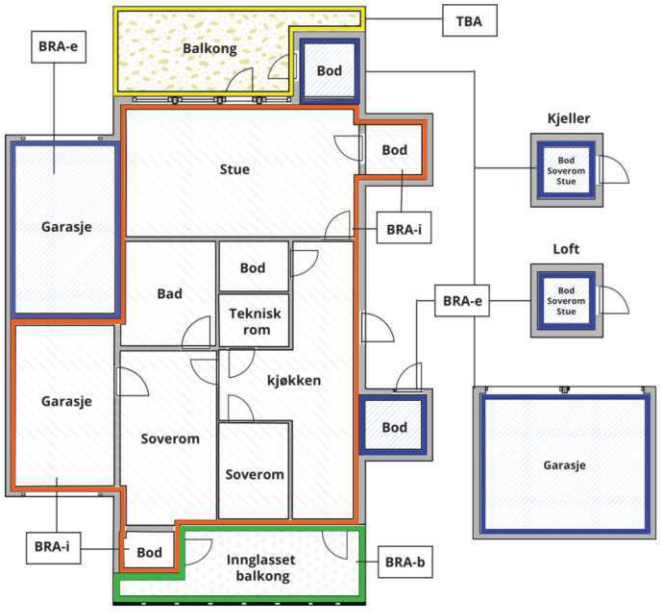
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	79	19		98	26
Etasje	93			93	
SUM	**172**	**19**			**26**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, entré	Garasje, bod	
Etasje	Loftstue, gang, gang 2, walk-in closet, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, bad 2, kontor		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Mats Bergmann	Takstingeniør
	Veronika Klimplova Fjeld	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	340		0	476.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjartveien 11 C

Hjemmelshaver

Fjeld Veronika Klimplova, Fjeld Øyvind Mathias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Oppsal, hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse. Det er kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud. Området har også gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med nærhet til Østmarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Bjartveien og videre inn på egen gårdsplass. Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen og i garasje.

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp

Om tomten

Tomten er pent og velholdt opparbeidet med plenarealer, terrasse og romslig uteplass. Det er etablert variert beplantning med busker og trær, blant annet epletre. Uteområdene fremstår som skjermede og gir gode muligheter for lek og utendørs opphold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei

BERGMANN TAKST
Solbergliveien 117
0683 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligen var møblert og i normal bruk under befaringen.

BERGMANN TAKST
Solbergliveien 117
0683 OSLO

Forutsetninger

Undersøkelsen er utført visuelt og ved enkle målinger på tilgjengelige overflater og konstruksjoner. Møbler, innredninger og lagrede gjenstander er ikke flyttet, og skjulte eller innebygde konstruksjoner er derfor ikke kontrollert med mindre annet er særskilt beskrevet i rapporten.

Vurderingene bygger på forholdene som var synlige på befaringsdagen, fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier. Opplysninger om alder, utførte arbeider og tidligere tiltak er basert på eiers opplysninger der annen dokumentasjon ikke foreligger. Tekniske installasjoner er kun vurdert på et overordnet nivå, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen elektro eller VVS. Eventuelle begrensninger i undersøkelsen er beskrevet under de aktuelle bygningsdelene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260193
Addresse	Bjartveien 11 C		
Postnr.	0687	Sted	OSLO
Selgers navn	Øyvind Mathias Fjeld		
Selgers navn	Veronika Klimplova Fjeld		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

40749817

Våtrom

Initialer selger:
Ø M
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad i ny del ble etablert i 2019/2020. Eksisterende bad fikk yttervindu fjernet og tildekket med flis.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Sjekkliste for våtrom. Har også bilder av byggeprosessen/oppbygning av bad.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran lagt ifm. oppbygging av nytt bad

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifm. påbygg og oppussing ble det etablert nytt vannfordelerskap i 2. etg samt lagt opp rør i rør fra krypkjeller til 2. etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Teknikk Partner AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygd opp igjen taket fagmessig

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Rive eksisterende takplater inkludert lekter, sløyfer og undertak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fotodokumentasjon

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjevhet i gulv målt av takstmann. Ikke endret status siden vi flyttet inn. Ikke noe vi har merket i hverdagen.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av vinduer i hele huset i 2020. Fastkarmvinduer i stue ble byttet i 2016. I 2020 ble hele huset ble malt med Butinox Nordic Extreme, 3 strøk.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Platting og utekjøkken bygd i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fotodokumentasjon av hele byggeprosessen ifm. påbygg i 2019/2020.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering av ny del ifm. påbygg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet dreneringspumpe i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fotodokumentasjon av byggeprossessen.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taket og loft forlenget ifm. påbygg i 2019/2020.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Etablering av avtrekksvifte/ventilasjonsvifte på loft for å økt lufting.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fotodokumentasjon fra byggeprosessen

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etablering av nye kurser ifm. påbygg i 2019/2020. Montert elbillader i 2026. Byttet termostat på vaskerom og TV-stue (2. etg) i 2026.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt opp strøm i garasje.Flyttet stikkontakt på kjøkken og i TV-stue (2.etg), byttet fra enkelt til dobbelt stikk på loft.Tilkobling av markise ved platting.Byttet taklampe i kjeller.Byttet lysbryter til lys.i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll/samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert avtrekksvifte på loft.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuktighet oppdaget på loft etter påbygg. Kondens på vinterstid grunnet dårlig isolering av avtrekksrør fra bad. Lufting over takutstikk bedret ved å øke luftespalte. Samt etablering av avtrekksvifte for å øke luftgjennomstrømningen på loftet.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av garasjeport samt portåpner i 2025.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Etablering av strøm til arbeidsbord og portåpner

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Kvittering på ny garasjeport inkludert montering

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utebod ikke omsøkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Snømåking av innkjørsel gjøres som samarbeid mellom beboere i Bjartveien 11B, 11C og 13.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Initialer selger:
Ø M
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Norgespris ut 2026.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

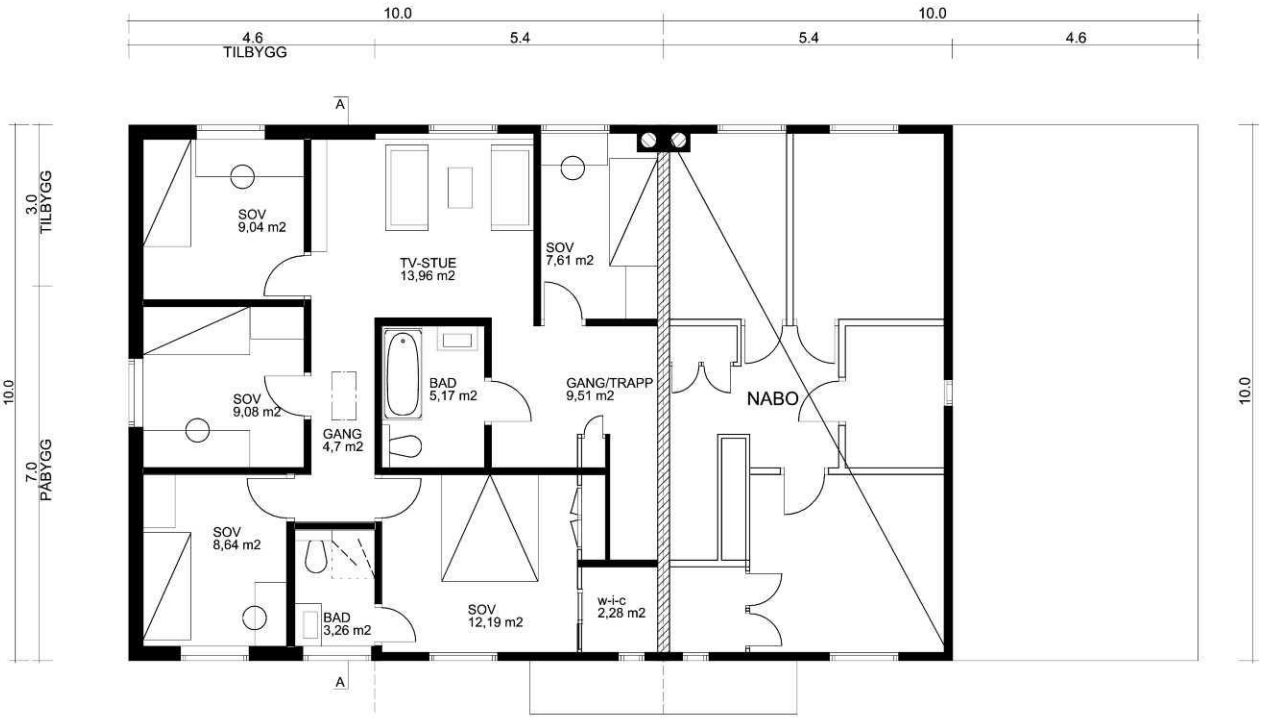
Dato 10.08.2026

Signert av *Øyvind Mathias Fjeld*

Signert av *Veronika Klimplova Fjeld*

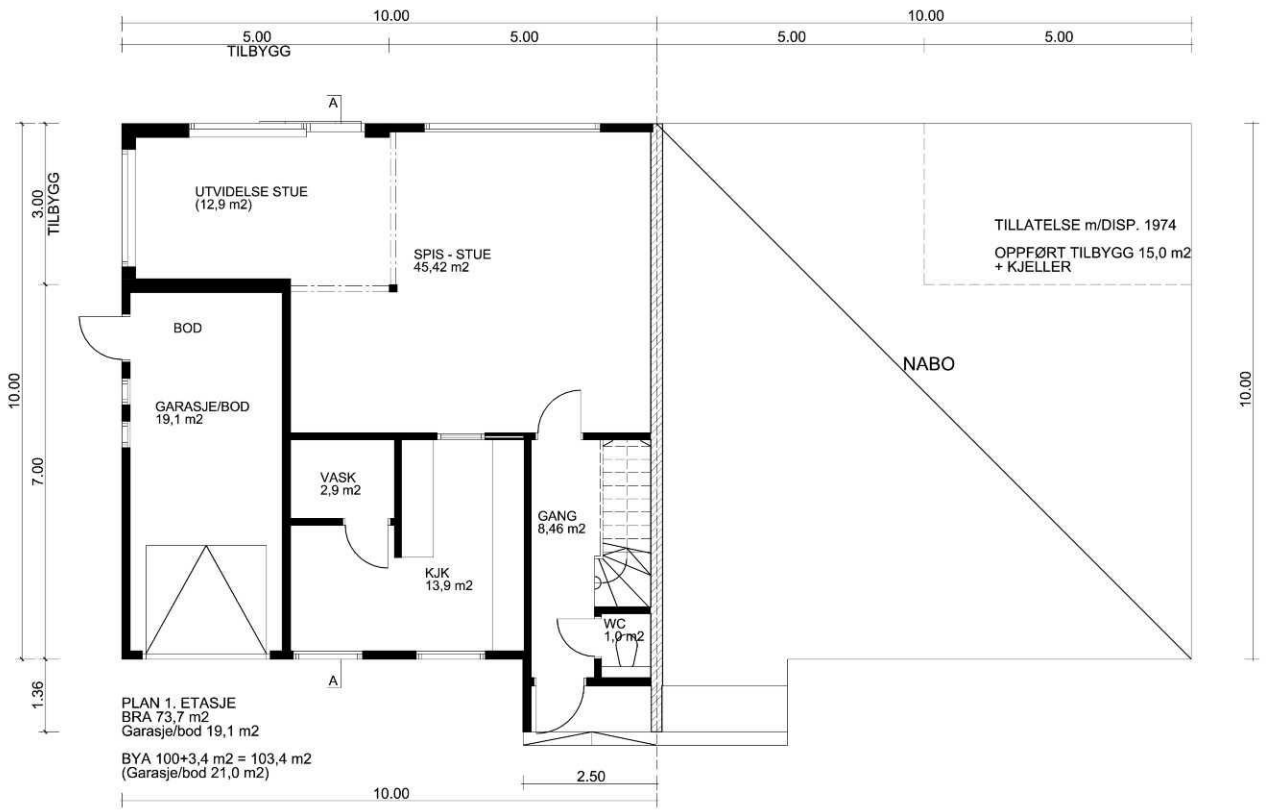
Initialer selger:
Ø M
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



PLAN 2.ETG
BRA 92.2 m2

Fase:		Tiltak:		Innh:		Rev:
ENDRINGSSØKNAD		TILBYGG / PÅBYGG		PLAN 2.ETASJE		09.12.19
Pro: Siv.ark MNAL Tone Lien M: 41 26 79 81 - E: lien_ark@hotmail.com	Tilth: Fjeld	Adr: BJARTVEIEN 11 C	G-Bnr: 146/340	Mål: M 1:100	Tegn.nr: A - 102	Dato: 13.03.19



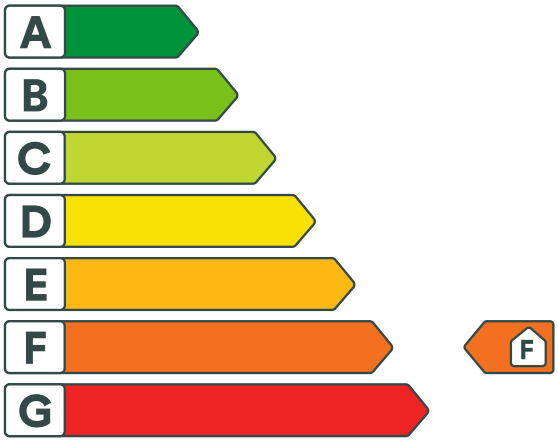
Fase:		Tiltak:		Innh:		Rev:
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK		TILBYGG / PÅBYGG		PLAN 1.ETASJE		
Pro: Siv.ark MNAL Tone Lien M: 41 26 79 81 - E: lien_ark@hotmail.com	Tilth: Marthinus / King	Adr: BJARTVEIEN 11 C	G-Bnr: 146/340	Mål: M 1:100	Tegn.nr: A - 101	Dato: 13.03.19

enova

Energiattest



Adresse **Bjartveien 11C, 0687 OSLO**	
Dato for energimerking **22.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337145**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80334311**
Gårdsnummer **146**	Bruksnummer **340**
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 **1965**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **172,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **320,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **320,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 615 kWh**

SIVILARKITEKT TONE LIEN
Lørenveien 55C
0585 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.10.2020
	201905436 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Christian Gran	

Adresse:	BJARTVEIEN 11 C	Eiendom:	146/340//
Tiltakshaver:	VERONIKA KLIMPLOVA FJELD	Søker:	SIVILARKITEKT TONE LIEN
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest – Bjartveien 11 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 15.09.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201905436

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	1	13.03.2019	1/12
Plan 1	A-101	13.03.2019	1/14
Plan 2	A-102	13.03.2019	1/15
Snitt A-A	A-102	13.03.2019	1/16
Fasade vest	A-303		1/17

Fasade syd	A-302	13.03.2019	1/18
Fasade øst	A-301	13.03.2019	1/19

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Med vennlig hilsen

Christian Gran - saksbehandler
Gaute Dekko - fungerende enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Kopi til:
VERONIKA KLIMPLOVA FJELD, KINGOS GATE 15, 0457 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	146/329 Bjartveien 11 b.	Journalnr. 64/2954	Tegn. nr. 1-2.
Arbeidets art	Tomannsbolig med garasjer.	Innlevert 30/9-64	
Bygningens art			
Byggherre	Johannes Grue, Österliveien 16, Abildsö.		
Byggemelder	Arkitekt Carl Finngård, Torvgaten 23, Oslo.		

Dato 24. november 1964 FG/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning på situasjonskartet av 5/11-64 og til uttalelse av samme dato, som vedlegges i gjenpart.
Det vises til vedlagte gjenpart av brannvesenets uttalelse av 12/11-64.
Bygningskontrollen henholder seg hertil.
Garasjene må innvendig kles brannherdig.
Pipenes indre løp må ha forskriftsmessig avstand til treverk.
Trappene må forsynes med gode stigningsforhold.
Nedre del av trappene er for bratt.
Det må skaffes rom for brensel.
Taket må isoleres forskriftsmessig.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 5,6,7,9,13,20

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Rørleggeranmeldelse være godkjent av vann-og kloakkvesenet.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad Finn Giertsen
Sign.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Bl. 16 B. 10 000. 2468/63. R. A. I

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Arkitekt Carl Finngaard,
Torvgt. 23,

Oslo 1.

23. desember 1964.

distr.arkitekt Giertsen

FG/SH 64/2954

Gnr. 146 bnr. 329, Bjartveien 11 b.
Tomannsbolig m/garasjer.
Byggherre: Johannes Grue.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 3 og 4 samt brev av 3/12-64 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

KOPI

Oslo, den 1/11-67.

TB/SS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.146,bnr.329,Bjartveien 11b, Oslo 6.

Journalnr.
64/2954

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
13/1-66.

Bygningens art
Delt tomannsbolig m/garasjer.

Byggherre
Herr Kjell Nordby, Bjartveien 11b, Oslo 6.

Byggemelder
Arkitekt Carl Finngård, Torggaten 23, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tömmerm.Bernt Wennevold, Raschs vei 22, Bekkelagshögda.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
I.Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R. A 7538/66. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

Nytt telefon nr 20 72 10

KOPI

Oslo, den 1/11-67.

TB/SS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.146 bnr.340, Bjartveien 11c, Oslo 6.

Journalnr.
64/2954

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
13/1-66

Bygningens art
Delt tomannsbolig m/garasjer.

Byggherre
Herr Johannes Grue, Bjartveien 11c, Oslo 6.

Byggemelder
Arkitekt Carl Finngård, Torggaten 23, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tömmerm.Bernt Wennevold, Raschs vei 22, Bekkelagshögda.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R. A 7538/66. —

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 146 Bnr.: 340 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bjartveien 11 C
Gatenr:	10643
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0687 OSLO
Bydel:	13 ØSTENSJØ

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:01.07.2026 kl. 09.05

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1457530-1/200 04.12.2019 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 9 300 000 Omsetningstype: Fritt salg FJELD VERONIKA KLIMPLOVA F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2 FJELD ØYVIND MATHIAS F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2019/1457546-1/200
04.12.2019 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 9 300 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1965/15472-1/105 03.11.1965 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 146 BNR: 329

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

22 OKT. 1964
13808

R. H. HELNESS
AUT. RØRLEGGER

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 11 B Gnr. 146. Bnr. 329.
Bjørkvreien gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 20.10. 19.64

Johs. Lien
Skjøteinnehaver

Johs. Lien
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/13112/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 13:56

9 OKT. 1964
13 112

Stempelmrk. Kr 5,-.
Kassert den 9/10-64 Bøyske.

E R K L Æ R I N G.

Vedr. 105'.

Undertegnede eiere av gnr. 146. bnr. 80. og gnr. 146. bnr.329. avgir nedenstående erklæring som skalk tinglyses som hefte på hver eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede eier a v gnr. 146. bnr. 80. gir eieren av gnr. 146. bnr. 329. rett til å före kloakkledningen fra og vannledningen til sin eiendom over gnr. 146. bnr. 80,s grunn, samt adgang til nödvendig reperasjoner og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjönn.

Oslo, den. 8. okt. 1964.

Eiere a v gnr. 146. bnr. 80.

Harald Gryting

Rachel Gryting

Eiere av gnr. 146. bnr. 329.

Johs. Grue

Bergljot Grue

Avskriften[illegible] a.D.

Stempelmrk. Kr. 5,-
Tinglyst den 2/2-65
Bypkr.

1421
2 FEB. 1965

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningssjef i medhold av bestemmelsene i bygningsforskriftenes kap. 19 § 5 har tillatt deling av eiendommen gnr. 146 bnr. 329 som er bebygget med en tomannsbolig forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av én bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av sin del av bygningen. Søndre parsell har stedsevarende rett til kjørbar atkomst i 3 m bredde over nordre parsell og fram til vei.

3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.

4. Hvis del av bygningen rives må felles pipestokk bli stående.

5. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

6. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

7. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

8. Post- og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.

9. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

10. Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

2/2-65

Eier: Skjøteinnehaver:

Avskriftens riktighet bekreftes:

← Tilbake til søk

Skriv ut



Bjartveien 11C

0687 Oslo, Oslo kommune

Matrikkelnummer

0301 - 146 / 340

Kommunenummer
0301

Gårdsnummer
146

Bruksnummer
340

Festenummer
-

Seksjonsnummer
-

Nøkkelopplysninger

Eiendomsareal	476,3 m²
Type	Grunneiendom
Festegrunn	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	-

Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har. Les mer om grunnboken .

Mer informasjon om eiendommen

Eiendomsforhold

Koordinater	6646990 267813 (32633)
Historisk oppgitt areal	476 m^2
Arealmerknad	Ingen opplysninger registrert
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

Adresse	**Postnummerområde**	Grunnkrets	**Kirkesokn**	**Valgkrets**
Bjartveien 11C	0687 OSLO	Eftaåsen øst	Oppsal	Oppsal skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (2)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	**Næringsgruppe**
80334311	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring
80334311-1	Ingen opplysninger	Ferdigattest	Nei	Nei	Bolig

	Næringsgruppe
registrert	

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6646990 267813 (32633)	476,3 m^2	Ingen opplysninger registrert

Teiger på eiendommen

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

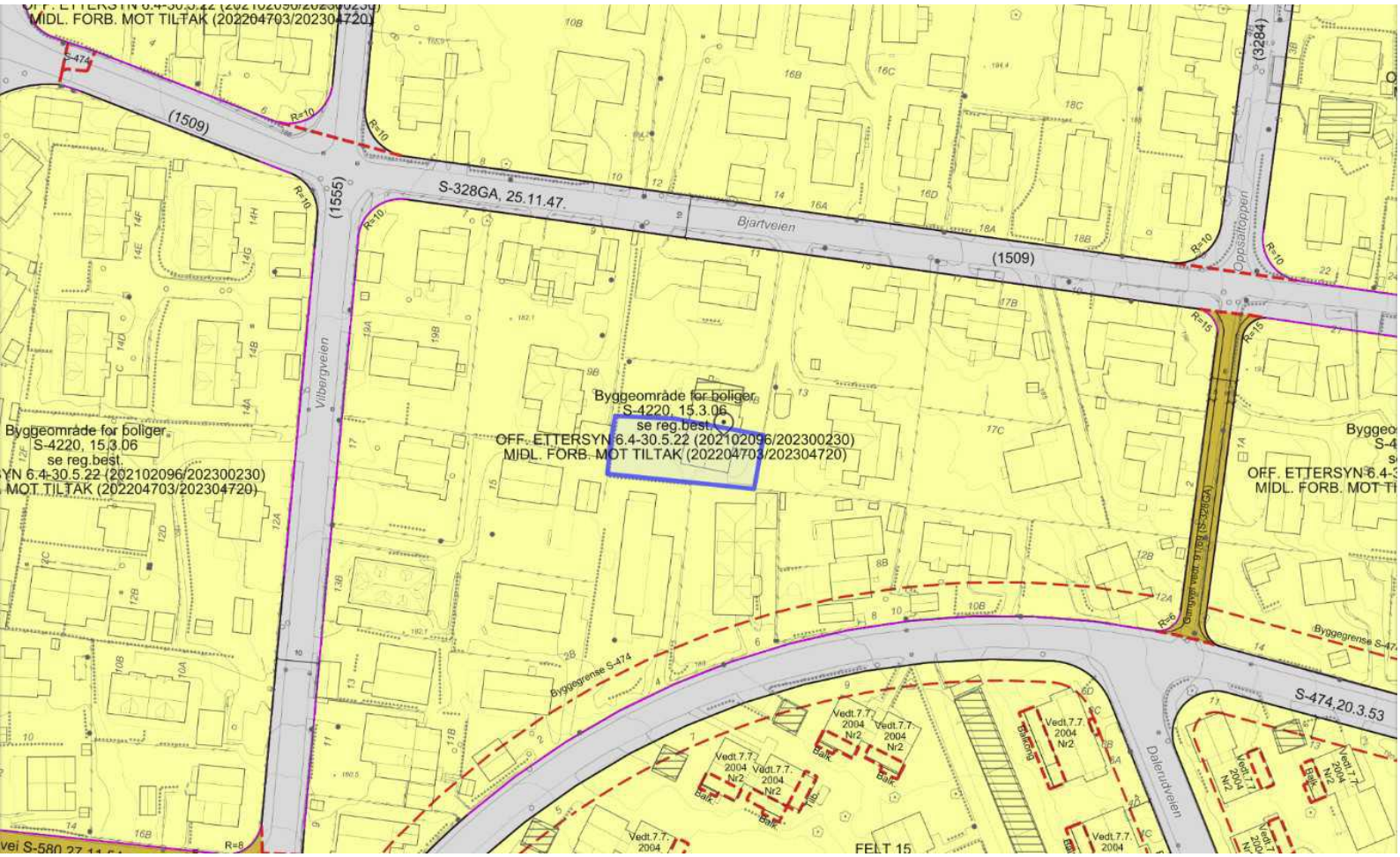
Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring


MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
(1509)
(1555)
S-328GA, 25.11.47.
Bjartveien
(1509)
(3284)
Oppsalstoppen
Vibergveien
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
YN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggegrense S-474
S-474.20.3.53
Dalerudveien
Vedt.7.7.2004 Nr2
Balk
Balkong
FELT 15

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

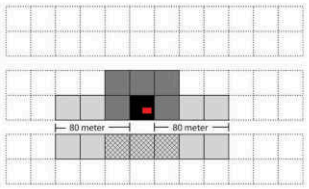
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

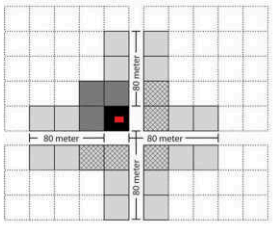
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

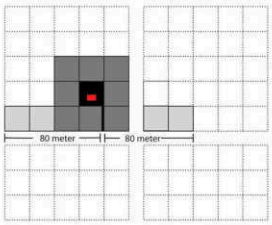
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



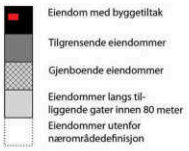
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

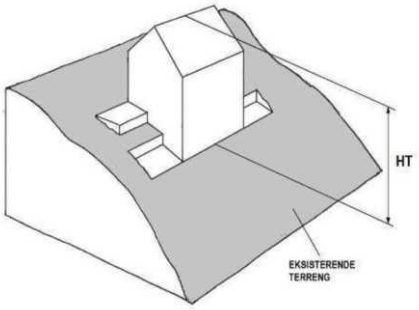
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

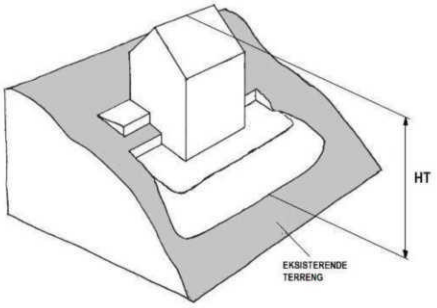
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

Utskriftsdato: 07.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 07.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-146/340 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bjartveien 11C 0687 OSLO
Fakturamottaker:	Fjeld Veronika Klimplova Bjartveien 11c 0687 OSLO
Eiernavn:	Fjeld Veronika Klimplova

Kommunale avgifter	NOK 26 417,49
Eiendomsskatt	NOK 671,00
Totalt	NOK 27 088,49

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**6 793,70**	**0,00**	26060000041536022	12159460	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**6 793,70**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	671,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 499,61
Vann- og avløpsgebyr	15 680,88
Totale avgifter	**27 088,49**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Bjartveien 11C

Nabolaget Eftaåsen/Østre Oppsal - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	11 min 1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	12 min 1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	17 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Eftaåsen Linje NC2, FB10, 76, 79	6 min 0.5 km
Oppsal Linje 2, 3	10 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.1 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	5 min 0.4 km
Eftaåsen barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oppsalstubben	5 min
Coop Prix Østmarkveien	9 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	9 min
Boots apotek Oppsal	9 min
Bøler Senter Vinmonopol	23 min

SPORT

Oppsal skole	7 min
Bjartbakken balløkke	9 min
Mudo Ulsrud	11 min
Feel24 Oppsal	14 min

«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

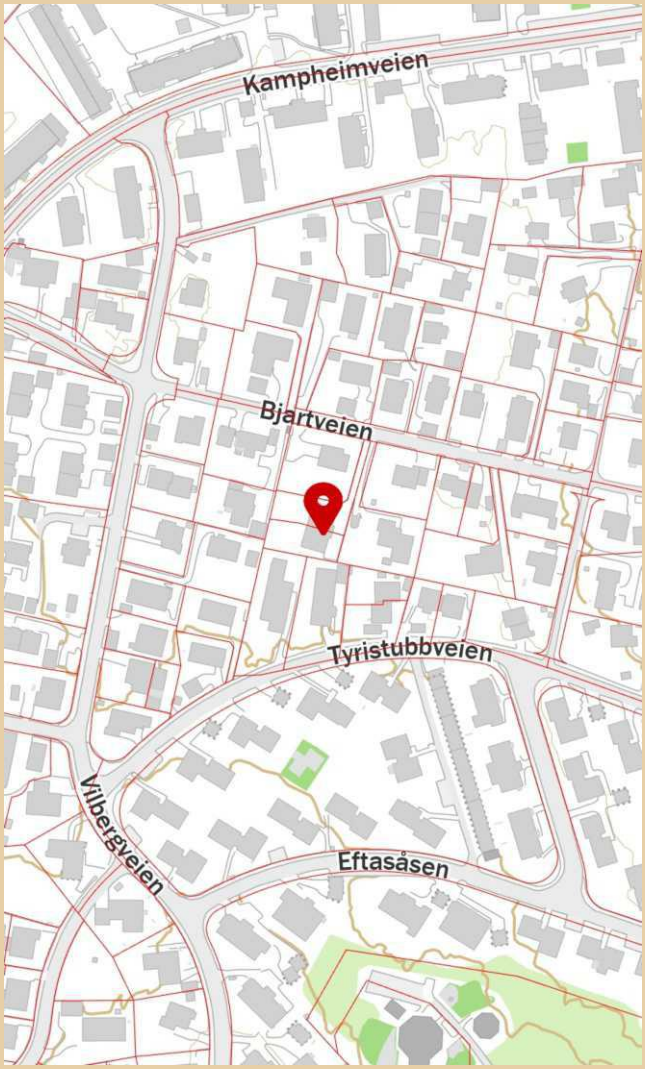
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjartveien 11 C, 0687 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 340, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260193

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Martin Aune

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 976 26 262

E-post: martin.aune@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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