NORDVIK

Bestumveien 91B

4 soverom | 203 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Bestumveien 91B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
20	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.09.2026

Nøkkelinformasjon



Flott halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med populær beliggenhet - Solrik hage og terrasse - Rolig og barnevennlig

Prisantydning	**16 800 000,-**
Omkostninger	**421 090,-**
Totalpris	**17 221 090,-**
BRA-i	**203 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bestumveien 91B - en flott halvpart tomannsbolig med populær beliggenhet på Bestum!

Høydepunkter:
- Innholdsrik halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
- God planløsning med blant annet kjøkken, stue, spisestue, bibliotek, 4 soverom og 2 bad, samt gjestetoalett og vaskerom
- Lagringsplass i bod og vinrom
- Velholdt bolig fra 1959 med tilbygg fra 1984
- Solrik hage og flott terrasse på ca. 21 kvm med overbygg
- Balkong på ca. 4 kvm
- Gode parkeringsforhold med biloppstillingsplass på gårdsplass
- Etterspurt beliggenhet på Bestum med kort vei til CC Vest, Lysaker, kollektivtransport, skoler, barnehager og flotte tur- og rekreasjonsområder
- Her bor du stille og tilbaketrukket i et attraktivt boligområde, samtidig sentralt med kort vei til "alt"

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 0 kvm
Total BRA: 0 kvm





Underetasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm





Mellometasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm





Bestumveien 91B





















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0299/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bestumveien 91B, 0283 OSLO
Gnr 9, bnr 189, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Per Arne Flod

Kjøpesum og omkostninger
16 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
420 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
421 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
440 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 221 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 240 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1953

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 203 kvm
Totalt BRA: 203 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 0 kvm. Vaskerom
Total BRA: 0 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Bad, Wc, Gang, Bibliotek, Soverom, To boder, Badstue
Total BRA: 61 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Hall, Kjøkken, Soverom, Trapperom
Total BRA: 41 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Stue, Spisestue
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 21 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Bad, Trapperom, Gang, To soverom
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 4 kvm.

Innhold
Boligen går over fem halve etasjeplan med henholdsvis kjeller, underetasje, 1. etasje, mellometasje og 2. etasje.

Kjeller: Vaskerom
Underetasje: Bad, Wc, Gang, Bibliotek, Soverom, To boder, Badstue
1.etasje: Hall, Kjøkken, Soverom, Trapperom
Mellometasje: Stue, Spisestue
2.etasje: Bad, Trapperom, Gang, To soverom

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Boligen er velholdt med normal standard. Enkelte bygningsdeler er av eldre dato, og kostnader må påregnes for oppgradering til dagens standard. Boligen er oppført i 1953 i følge eier og tilbygget i 1984, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.
Bygningsdeler som har fått TG2:
- Elektrisk oppvarming (Vaskerom / Kjeller)
- Våtromsgulv (Bad / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / Underetasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / Underetasje)
- Ventilasjon (Bad / Underetasje)
- Ventilasjon (Wc / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen Yttervegger
- Yttervegger
- Utvendig kledning Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder Ledningsnett for sanitærinstallasjoner Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Helhetsvurdering (Vaskerom / Kjeller) – utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / Underetasje) – utbedring estimert til kr. 1 000 – 2 000,-
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje) – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-
- Utvendig kledning – utbedring estimert til kr. 40 000 – 60 000,-
- Ildsteder – utbedring estimert til kr. 10 000 – 40 000,-

Brannskille:
Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Lovlighet:
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider:
Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist: 26/11-2025: Samsvarserklæring for ny kurs til varmepumpe.
14/3-2013: Samsvarserklæring for diverse oppgradering av kurser og nye sikringer i fordelingsskap.

Vinduer og dører:
- Ytterdører:
Kjeller: Ytterdør i tre til kjellernedgang fra felles gang.
1. etasje: Entredør i tre med glassfelt.
Mellometasje: Terrassedør i tre med tolags isolerglass
2. etasje: Balkongdør i soverom med trelags isolerglass.
Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG2
1. etasje: Balkongdør i hall med tolags isolerglass. TG1

- Vinduer:
Kjeller: Vinduer i doble trerammer med enkle glass.
Underetasje: Vinduer med tolags isolerglass.
1. etasje: Vinduer med to- og trelags isolerglass
Mellometasje: Vinduer med to- og trelags isolerglass
2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Det er observert enkelte punkterte vinduer. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette.
1. etasje: Vinduer i hall med tolags isolerglass. TG1
2. etasje: Vindu i bad med tolags isolerglass. TG1

- Innvendige dører:
Skyvedører til bibliotek og soverom i underetasje.
Profilerte trehvite innvendige dører i kjeller. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og lignende:
- Terrasse i tre- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue i mellometasje, ca. 21 kvm. Bruddskifer og terrassebord på dekke. Delvis overbygget av takkonstruksjon. Sprekkdannelser i terrassebord, TG2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater.
- Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverom i 2. etasje, ca. 4 kvm. Tretremmer på foliedekke. TG2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje. Sprekkdannelser og løse deler i tremmegulv, TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater.

Rekkverk og annen fallsikring:
Rekkverkshøyde på terrasse og balkong er målt til 90 - 95 cm. Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Gulv på grunn:
Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: gang og boder. Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm i gang / boder. TG2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Rom under terreng:
Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Badstue, soverom, bibliotek, bod.
Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Hulltaking kjellervegg:
Hulltaking er utført i bod i Underetasje.
For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Piper::
- Opprinnelig bygning: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur. Kun pipens overflater er vurdert. TG2 er gitt på grunn av alder. Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
- Tilbygg: Pusset og malt elementpipe med feieluke i underetasje.

Ildsteder:
1. etasje: Etasjeovn (koksovn) i nisje i hall.
2. etasje: Plassbygget åpen peis i gang.
Ildstedene er ikke funksjonstestet under befaringen.
TG3: Eier opplyser at ildstedene ikke har vært i bruk på mange år, og kontroll i regi av brann / feiervesen må foretas før bruk. Utbedring / utskifting av ildsteder må påregnes. Kostnadsestimat: kr. 10 000-40 000,-

Underetasje: Åpen peis i gang. TG1
Mellometasje: Åpen peis i stue. TG1
Ildstedene er ikke funksjonstestet under befaringen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til bad i 2. etasje og kjøkken, med fordelerstokk i vaskekjeller. Drenering fra fordelerstokktil sluk i gulv i vaskekjeller.
Hovedstoppekran er montert i kjeller. Stakeluke i gulv i vaskekjeller. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ledningsnett for vann til bad / wc i mellometasje i kobber fra tilbyggingsår 1984.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2001, montert i vaskekjeller. Tilkobling til strømnett via stikkontakt.
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.
Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i enkelte rom.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i

forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

Oppvarming:
Boligen har elektrisk oppvarming.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
TG2: Knirk i gulv i hall i 1. etasje.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Underetasje: Gang, bibliotek og soverom
1. etasje: Hall og kjøkken.
Mellometasje: Stue / spisestue.
2. etasje: Gang og soverom.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG1.

Trapper:
Rettløps trapp i tre med repos mellom etasjeplan.
Lakkerte trinn, rekkverk og håndløpere.
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk og mellom trinn i trapper være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Våtrom - Vaskerom:
Vaskekjeller med overflater fra byggeår. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig.
Malt betongdekke. Sluk i støpejern. Vegger er av pusset og malte muroverflater. Himling er malte plater. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk oppvarming med panelovn. Friskluftsventil på yttervegg, Ventil var tapet igjen ved befaring. Hulltaking er ikke utført da rommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Rommet er ikke et våtrom etter dagens standard, men fungerer for eier til dagens bruk. Ved endret bruk må overflater, røropplegg og avløp rehabiliteres.
Vurdering er foretatt på bakgrunn av dagens krav til våtrom.
TG3: Rommet må rehabiliteres for å tilfredsstille dagen krav til våtrom. Utbedringskostnad: kr. 200 000-400 000,-

Bad - Underetasje:
Overflater i badet er i følge eier pusset opp i 2007. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig
Fliser på betong. Sluk i plast. Vegger er flislagte overflater. Himling er sparklet og malte plater. Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i gulv. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegger, badstue og toalettrom. Hullborring bør ikke foretas fra denne type rom.
- TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
- Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
- TG2 for elektrisk oppvarming er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
- I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Bad - 2. etasje:
Badet er i følge eier pusset opp i 2007. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig
Gulv med fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Flislagte overflater på vegger. Himling med sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil over servant. Dusj i badekar og servant. Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i gulv.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot vegg med innredning og yttervegger.
TG2 er gitt for gulv: på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.
TG2 på vegger fordi vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
TG2: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
TG2: TG2 for elektriske varmekabler er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke

gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
TG3 for gulv: Eventuelt lekkasjevann fra servant og klosett vil ikke kunne renne fritt til sluk på grunn av innfliset vegg foran badekar. Gulvkonstruksjon må utbedres for å utbedre avviket. Kostnadsestimat: kr. 50 000-100 000,-

WC-rom:
Servant og klosett. Ventilasjon via luker i toalettrom.
- I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
- TG3: Lekkasje fra sisterne på klosett. Klosett må skiftes / repareres for å lukke avviket. Utbedringskostnad: kr. 1 000-2 000,-

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator i overskap. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og dampovn er integrert i innredningen. Nisje i vegg med plass for kjøleskap.
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG1.

Innvendige overflater:
- Gulv
Kjeller: Vinylbelegg, fliser og malt betongdekke. Slitte overflater.
Underetasje: Fliser. Fliser er løse / manglende fuger og limdekning under fliser.
1. etasje: Parkett i hall. Slitasje og knirk i parkett i hall.
Mellometasje: Parkett i stue. Parkett i stue har fuktskade ved terrassedør.
2. etasje: Parkett i gang og ett soverom. Parkett i gang og soverom har skjøtet inn anen type parkett i tidligere åpning for trapp.
TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.
1. etasje: Parkett i soverom. Fliser i kjøkken. TG1
Mellometasje: Parkett i spisestue. TG1
2. etasje: Parkett i ett soverom. TG1
- Vegger: Panel, malt panel, malte plater og pusset og malt mur. TG1
- Himling: Panel, malt panel, malte plater og himlingsplater. TG1

Diverse utstyr og bygningsdeler:
Kjeller: Hylleinnredning i metall i bod. Hylleinnredning i tre i to boder. Garderobeskap med glatte fronter i gang.
Underetasje: Plassbygde hyller i bibliotek.
Hylleinnredning i tre i boder.
1. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter og plassbygde hyller i hall. Plassbygde garderobeskap med glatte fronter i soverom.
2. etasje: Garderobeskap med profilerte fronter i gang,

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger delvis åpent og delvis skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og skrusikringer, montert i gang i kjeller. Hovedinntak felles for begge boenheter er montert i vegg mellom enhetene i kjeller.
Anlegget er i hovedsak fra tilbyggingsår.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 1984
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei, ikke oppdatert - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2018. Bekreftelse på retting av avvik og avsluttet tilsyn er mottatt.
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget eller oppdatert kontroll / gjennomgang av el-tilsyn. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Parkering
Parkering på gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2007:
– Bad i 2. etasje rehabilitert.
– Bad i underetasje pusset opp med nye overflater og ny innredning på eldre underlag / fundament.
– Nye utvendige avløpsrør. Ny drenering lagt rundt hele huset (bortsett fra nybygget 1984), gammel drenering gravd opp, grunnmursplater lagt på og fylt med ny sprengstein.

2008:
– Ny kjøkkeninnredning montert. Nye rør for vanntilførsel til kjøkken.
– Nye rør til varmtvannsbereder.

2011:
– Nye skap i 2. etasje er montert (i begge rom). Lettvegg montert i underetasje.

2012:
– Nye vinduer i gammel del, 1. og 2. etasje.

2013:
– Ny inngangstrapp m/skiferfliser og varmekabel montert.

2014:
– Vegger i mellometasje og toppetasje er pusset opp, gammel tapet fjernet, ny veggpapp lagt på og malt. Trepanel malt i underetasje og trappoppgang.

2019:
– El-tilsyn utført. Avvik utbedret i følge eier.

2022:
– Ny takpapp lagt på hovedhuset.

2025:
– Varmepumpe montert.
– Nytt rekkverk på baktrapp.

2026:
– Nye vindskier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad: Rørleggermester Per Platou, 1984
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Dels helt nytt bad, dels oppgradering av et eldre bad.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Det er over 40 år siden.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Bare helt nytt i 1984
- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg husker ikke navn på firmaet. Men det var et firma med fagbrev. All drenering rundt huset ble grav opp, det ble lagt grunnmursplast og deretter fylt inntil med sprengstein. Dette ble utført i 1998 (etter husken).
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østreng elektro, helt nytt anlegg, i 1984.
- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2023
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høvik VVS sist i 2024.
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke hva de het, var i 1984.
- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja. Sopp i kjeller i 1998. Ble utbedret og i tillegg lagt ny drenering.
- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Det var et avløpsrør som hadde rustet i stykker. Det ble gravd opp og erstattet med nytt plastrør i 2006.
- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja. Jeg har selv byggemeldt et nybygg innerst i hagen.

Bygningssakkyndig
HÅKON EIDE-FREDRIKSEN

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bolig over fem halve etasjeplan med henholdsvis kjeller, underetasje, 1. etasje, mellometasje og 2. etasje. Biloppstillingsplass på gårdsplass.

Radonmåling:
Eier opplyser: Det er utført radonmåling tidlig på 2000-tallet. Det ble opplyst den gangen at det ikke var målt verdier over grenseverdier.
På generelt grunnlag anbefales det å utføre ny radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon i henhold til dagens oppdaterte grenseverdier.

Utvendig drenering og terrengforhold:
- Tilbygget: Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 1984 i forbindelse med oppføring av tilbygg. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at

drenering er utført etter gjeldene forskrifter. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.
- Utvendig drenering og fuktsikring for hoveddelen av bygningen er lagt nytt i 2007. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Terrengforhold rundt boligen:
Terreng bestående av gressplen, terrasseplatting, asfaltert gårdsplass og blomsterbed med beplantning. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

Grunnforhold og fundamenter:
Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Yttervegger og utvendige fasader:
Grunnmur i betong.
Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i kjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering". Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Yttervegger;
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Utvendig kledning:
Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet på eldste del av bygningen. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. TG2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet.
TG3: Det er observert enkelte kledningsbord med oppsprekking og begynnende råteskader i nedre del mot takoverbygg og grunnmur. Det må påregnes utskifting av enkeltbord for å utbedre nevnte forhold.
Kostnadsestimat: kr. 40 000-60 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak:
Saltak i trekonstruksjon. Kompakttak med innvendige skråhimlinger. Lufting i gesimser.
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Ved innredning av 2. etasje med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater.

Taktekking og membraner:
Yttertaket er tekket med asfaltpapp.
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

Utvendig beslag:
Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er i hovedsak ledet til drensrør i bakken.
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal

levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG2.
Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG3.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Klesskap i kjeller følger ikke med

Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerommet i kjelleren, samt varmelampe på terrassen kan medfølge etter nærmere avtale. Spesifiser dette eventuelt i budet.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk med et spenn på ca kr. 8 500,- pr. mnd i de verste vintermånedene, og det har vært helt nede i ca. kr. 1000 pr.mnd om sommeren. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 600,-pr. 2026

Kommunale avgifter totalt for både nr. 91A og B utgjør kr. 49 274,49,- og inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr: kr. 474,-
Renovasjonsgebyr: kr. 20 999,25,-
Vann- og avløpsgebyr: kr. 27 801,24,-

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 20 194,- pr år.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt, se eget punkt
- Strøm, se eget punkt
- Kabel-tv/internett fra 1 000,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 987,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 921 851,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 031 216,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av to eierseksjoner, hhv. Bestumveien 91A (snr. 1) og Bestumveien 91B (snr. 2). Fordeling av uterealene fremgår av vedlagt kartutsnitt.

Selger har søkt om å føre opp en enebolig på eiendommen. Denne vil bli innlemmet som snr. 3 i sameiet. Sameierbrøken vil da bli som følger: snr. 1: 36/100, snr. 2: 36/100 og snr. 3 28/100. Ingen sameier kan på noe tidspunkt motsette seg eller motarbeide oppføring av nevnte snr. 3, ref. sameiets vedtekter.

Forretningsfører
Per Arne Flod

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger vedlagt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 696 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Fordeling av uterealene fremgår av vedlagt kartsutsnitt. Se salgsoppgaven.

Det følger av sameiets vedtekter at snr. 2 har eksklusiv bruksrett til den overbygde terrassen som tilligger seksjonen. Avtalen om eksklusiv bruk gjelder i maks 30 år fra inngåelsen (datert 2026). Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd avtales plikt/krav om forlengelse av eksisterende avtale.

Radonmåling
Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Selger opplyser at det ble utført radonmåling tidlig på 2000-tallet. Det ble opplyst den gangen at det ikke var målt verdier over grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en sentral beliggenhet på Bestum i et veletablert og hyggelig bomiljø. Det er kort vei til kollektivtrafikk (flytog, tog, buss og trikk), shopping,restauranter og friluftsliv. Det tar ca. 10 minutter å gå til Lysaker stasjon med flytog, tog og buss. Sollerud stasjon med 13-trikken ligger ca. 5 minutter unna og tar deg til Solli plass på ca 10 minutter og Nasjonalteatret på ca 15 minutter. De populære shoppingsentrene CC-vest og Lilleaker torg ligger i umiddelbar nærhet og kan by det meste man måtte ønske av shopping, restauranter og service funksjoner. Lysaker brygge ligger også en liten spasertur unna boligen og har små hyggelige spisesteder. Rekreasjonsområdene rundt Lysakerelven ligger i umiddelbar nærhet og tar deg fra Lysaker til Bogstad og videre inn i marka med sitt enorme løypenett.

Om sommeren finner du flotte tur- og bademuligheter ved Hydrostranda eller Sollerudstranda. Det er også fin gang- og sykkelavstand til Sjølyst, Bygdøy, Fornebu og Aker Brygge med flere turmuligheter og fine badeplasser. Om vinteren finner du fine skiløyper på Bygdøy og kun et par minutter med bil unna kommer du til Bogstad gård eller Bærum-og Oslomarka med fine tur- og skimuligheter. For den treningsglade finner man bla. Mudo instituttet i Lilleakerveien 31 med treningsmuligheter for alt fra barn til voksne. Ellers finner man bla. Velværelset treningsstudio og Sats CC-vest.

Det er kort vei til Lilleaker og Bestum barneskole, samt Øraker ungdomsskole. Like i nærheten ligger også en rekke barnehager, blant annet Sollerud barnehage i umiddelbar nærhet, samt Skogbrynet kanvas barnehage, Ullern barnehage, Bikuben barnehage, Ingvils familiebarnehage, Læringsverkstedet Ullern Barnehage og Amigos barnehage som alle ligger innen ca. 10-15 minutters gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tilbygg av våningshus datert 1984.

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

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for det opprinnelige våningshuset som ble oppført i 1953, men det foreligger byggemelding for tiltaket. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er ikke avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Selger har søkt om å føre opp en enebolig på eiendommen. Denne vil bli innlemmet som snr. 3 i sameiet. Ingen sameier kan på noe tidspunkt motsette seg eller motarbeide oppføring av nevnte snr. 3, ref. sameiets vedtekter. Det er pt. midlertidig forbud mot tiltak i området, og tiltaket er foreløpig satt på vent. For mer informasjon kontakt megler. Se også pågående byggesak på PBE sine nettsider: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521309
Bestumveien 91 - oppføring av enebolig
Saksnummer 2025/21309 - Byggesak
Status: Under behandling

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående saker i området:
Utviklingen/utbygginn av Lilleakerbyen:
Lilleakerbyen - planforslag til politisk behandling
Detaljregulering - Lilleakerbyen
Saksnummer 201804032 - Reguleringssak og 2025/06871 - plansak
For mer informasjon, se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508223 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506871

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/9/189/2:
28.03.1962 - Dokumentnr: 3747 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:189
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1983 - Dokumentnr: 10744 - Erklæring/avtale
VEDR. MISLIGHOLD.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2026 - Dokumentnr: 973721 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:189 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:189 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2026 - Dokumentnr: 973721 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1983 - Dokumentnr: 10744 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

26.08.2026 - Dokumentnr: 973721 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:189 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:189 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke på Gul liste, SEFRAK-registrert, bevaringsverdig eller vernet etter Kulturminneloven.

Det er registret "middels høyt funnpotensiale" for fortidsminner på eiendommen. Dette betyr at hvis man skal grave eller bygge på eiendommen, må Byantikvaren som kulturminnemyndighet ofte vurdere om det er behov for ytterligere arkeologiske undersøkelser. Dersom man ved inngrep i terreng finner kulturminner har man plikt til å stanse arbeidene og varsle kulturminnemyndigheten, jf. Kulturminnneloven § 8 (2).

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat

og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 200 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 285 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2026

Ansvarlig megler
Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90040340

Megler 2
Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Bestumveien 91B

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	22 min 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	8 min 6.1 km

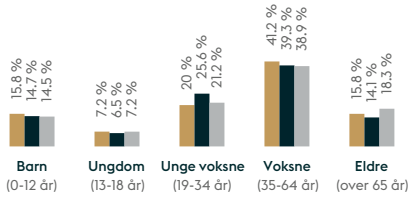
Offentlig transport

CC vest Linje 23, 42, 42N	5 min 0.4 km
Sollerud Linje 13	6 min 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 0.9 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.7 km

Barnehager

Sollerud barnehage (1-6 år) 33 barn	1 min 0.1 km
Skogbrynet Kanvas-barnehage (1... 65 barn	7 min 0.5 km
Ullern barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Ullern Tennisbaner	15 min
Øraker skole	16 min
SATS CC Vest	7 min
Velværelset Treningsstudio	9 min

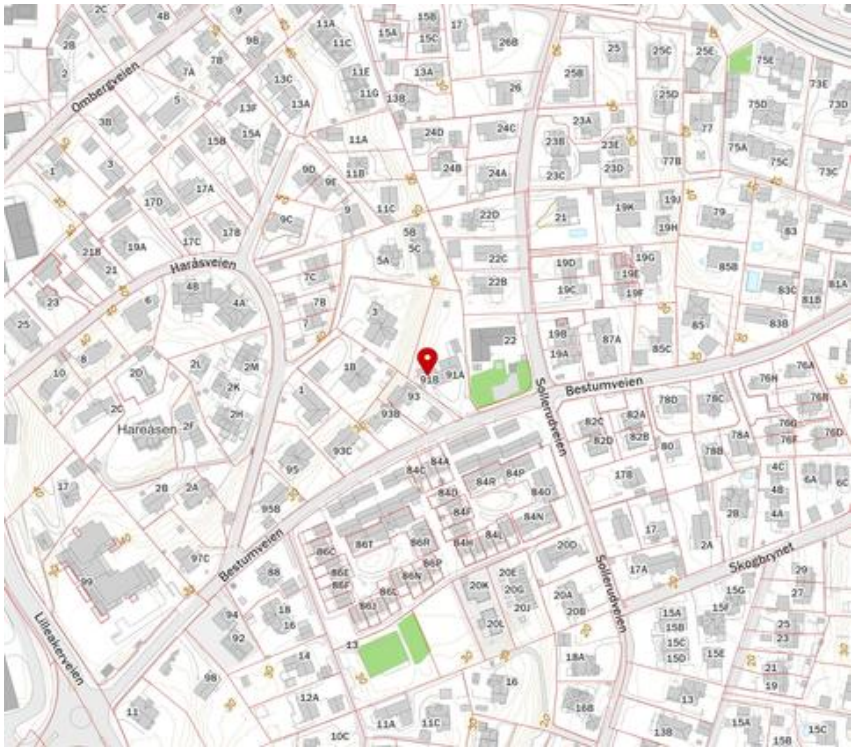
«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BESTUMVEIEN 91 B, 0283 OSLO

Gnr: 9 Bnr: 189 Seksjon: 2
0301 Oslo kommune.
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Dato befaring:	26/08/2026
Utskriftsdato:	09/09/2026
Oppdragsnummer:	99875
Referansenr:	

HÅKON EIDE-FREDRIKSEN
94804000
hef@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over fem halve etasjeplan med henholdsvis kjeller, underetasje, 1. etasje, mellometasje og 2. etasje.

Biloppstillingsplass på gårdsplass.

Standard

Boligen er velholdt med normal standard.

Enkelte bygningsdeler er av eldre dato, og kostnader må påregnes for oppgradering til dagens standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2007:

– Bad i 2. etasje rehabilitert.

– Bad i underetasje pusset opp med nye overflater og ny innredning på eldre underlag / fundament.

– Nye utvendige avløpsrør. Ny drenering lagt rundt hele huset (bortsett fra nybygget 1984), gammel drenering gravd opp, grunnmursplater lagt på og fylt med ny sprengstein.

2008:

– Ny kjøkkeninnredning montert. Nye rør for vanntilførsel til kjøkken.

– Nye rør til varmtvannsbereder.

2011:

– Nye skap i 2. etasje er montert (i begge rom). Lettvegg montert i underetasje.

2012:

– Nye vinduer i gammel del, 1. og 2. etasje.
2013:
– Ny inngangstrapp m/skiferfliser og varmekabel montert.
2014:
– Vegger i mellometasje og toppetasje er pusset opp, gammel tapet fjernet, ny veggpapp lagt på og malt. Trepanel malt i underetasje og trappoppgang.
2019:
– El-tilsyn utført. Avvik utbedret i følge eier.
2022:
– Ny takpapp lagt på hovedhuset.
2025:
– Varmepumpe montert.
– Nytt rekkverk på baktrapp.
2026:
– Nye vindskier.

Referansenivå
Boligen er oppført i 1953 i følge eier og tilbygget i 1984, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Elektrisk oppvarming (Vaskerom / Kjeller)
- Våtromsgulv (Bad / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / Underetasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / Underetasje)
- Ventilasjon (Bad / Underetasje)
- Ventilasjon (Wc / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag

- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Balkonger, terrasser, ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Vaskerom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 1 000 – 2 000,-*
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Utvendig kledning – *utbedring estimert til kr. 40 000 – 60 000,-*
- Ildsteder – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 40 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 301 000 – 602 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Per Arne Flod
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Befaring/tilstede:	Eier: Per Arne Flod ,Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 9 Bnr: 189 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 694 m²
Eierbrøk seksjon:	1/2
Hjemmelshaver:	Per Arne Flod
Adresse:	Bestumveien 91 B, 0283 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	26/08/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	02/09/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	26/08/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	02/09/2026		Godkjente byggetegninger er mottatt fra eier på epost.		

Bygninger på eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår	1959

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	0	0	0
Underetasje	61	0	0	0
1. etasje	41	0	0	0
Mellometasje	57	0	0	21
2. etasje	44	0	0	4
Sum bolig:	203	0	0	25
Sum BRA:	203			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Vaskerom		
Underetasje	Bad, Wc, Gang, Bibliotek, Soverom, To boder, Badstue		
1. etasje	Hall, Kjøkken, Soverom, Trapperom		
Mellometasje	Stue, Spisestue		
2. etasje	Bad, Trapperom, Gang, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Brannskille

Beskrivelse:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist: 26/11-2025: Samsvarserklæring for ny kurs til varmepumpe. 14/3-2013: Samsvarserklæring for diverse oppgradering av kurser og nye sikringer i fordelingsskap.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Eier opplyser: Det er utført radonmåling tidlig på 2000-tallet. Det ble opplyst den gangen at det ikke var målt verdier over grenseverdier.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre ny radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon i henhold til dagens oppdaterte grenseverdier..

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Tilbygget: Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 1984 i forbindelse med oppføring av tilbygg. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Drenering

Beskrivelse: Utvendig drenering og fuktsikring for hoveddelen av bygningen er lagt nytt i 2007. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av gressplen, terrasseplatting, asfaltert gårdsplass og blomsterbed med beplantning.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.

Tilstandsvurdering: Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i kjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering”.
Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG: 2

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet på eldste del av bygningen. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Stående panel.
Tilstandsvurdering:	Tg 3: Det er observert enkelte kledningsbord med oppsprekking og begynnende råteskader i nedre del mot takoverbygg og grunnmur. Det må påregnes utskifting av enkeltbord for å utbedre nevnte forhold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 40 000-60 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Kompakttak med innvendige skråhimlinger. Lufting i gesimser.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Ved innredning av 2. etasje med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med asfaltpapp.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er i hovedsak ledet til drensrør i bakken.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Det er ikke montert snøfangere.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: Ytterdør i tre til kjellernedgang fra felles gang. 1. etasje: Entredør i tre med glassfelt. Mellometasje: Terrassedør i tre med tolags isolerglass 2. etasje: Balkongdør i soverom med trelags isolerglass.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Balkongdør i hall med tolags isolerglass.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i doble trerammer med enkle glass. Underetasje: Vinduer med tolags isolerglass. 1. etasje: Vinduer med to- og trelags isolerglass Mellometasje: Vinduer med to- og trelags isolerglass 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Det er observert enkelte punkterte vinduer. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer i hall med tolags isolerglass. 2. etasje: Vindu i bad med tolags isolerglass.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Skyvedører til bibliotek og soverom i underetasje. Profilerte trehvite innvendige dører i kjeller. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i tre- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue i mellometasje, ca. 21 m². Bruddskifer og terrassebord på dekke. Delvis overbygget av takkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Sprekkdannelser i terrassebord, TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater. TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverom i 2. etasje, ca. 4 m². Tretremmer på foliedekke.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje. Sprekkdannelser og løse deler i tremmegulv, TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyde på terrasse og balkong er målt til 90 - 95 cm.
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: gang og boder.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm i gang / boder. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Badstue, soverom, bibliotek, bod.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i bod i Underetasje.
Tilstandsvurdering:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Generelt: Opprinnelig bygning. Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater er vurdert. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Generelt: Tilbygg. Pusset og malt elementpipe med feieluke i underetasje.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeovn (koksovn) i nisje i hall. 2. etasje: Plassbygget åpen peis i gang.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Tg 3: Eier opplyser at ildstedene ikke har vært i bruk på mange år, og kontroll i regi av brann / feiervesen må foretas før bruk. Utbedring / utskifting av ildsteder må påregnes. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-40 000,-

Ildsteder

Beskrivelse:	Underetasje: Åpen peis i gang. Mellometasje: Åpen peis i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedene er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til bad i 2. etasje og kjøkken, med fordelerstokk i vaskekjeller. Drenering fra fordelerstokktil sluk i gulv i vaskekjeller. Hovedstoppekran er montert i kjeller. Stakeluke i gulv i vaskekjeller.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann til bad / wc i mellometasje i kobber fra tilbyggingsår 1984.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2001, montert i vaskekjeller. Tilkobling til strømnett via stikkontakt.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i enkelte rom.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming.

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Tg 2: Knirk i gulv i hall i 1. etasje. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Underetasje: Gang, bibliotek og soverom 1. etasje: Hall og kjøkken. Mellometasje: Stue / spisestue. 2. etasje: Gang og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Rettløps trapp i tre med repos mellom etasjeplan. Lakkerte trinn, rekkverk og håndløpere.
Tilstandsvurdering:	For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk og mellom trinn i trapper være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator i overskap. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og dampovn er integrert i innredningen. Nisje i vegg med plass for kjøleskap.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Vinylbelegg, fliser og malt betongdekke. Underetasje: Fliser 1. etasje: Parkett i hall. Mellometasje: Parkett i stue. 2. etasje: Parkett i gang og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. Kjeller: Slitte overflater. Underetasje: Fliser er løse / manglende fuger og limdekning under fliser. 1. etasje: Slitasje og knirk i parkett i hall. Mellometasje: Parkett i stue har fuktskade ved terrassedør. 2. etasje: Parkett i gang og soverom har skjøtet inn anen type parkett i tidligere åpning for trapp. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Parkett i soverom. Fliser i kjøkken. Mellometasje: Parkett i spisestue. 2. etasje: Parkett i ett soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Panel, malt panel, malte plater og pusset og malt mur.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Panel, malt panel, malte plater og himlingsplater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Kjeller: Hylleinnredning i metall i bod. Hylleinnredning i tre i to boder. Garderobeskap med glatte fronter i gang. Underetasje: Plassbygde hyller i bibliotek. Hylleinnredning i tre i boder. 1. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter og plassbygde hyller i hall. Plassbygde garderobeskap med glatte fronter i soverom. 2. etasje: Garderobeskap med profilerte fronter i gang,
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis åpent og delvis skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og skrusikringer, montert i gang i kjeller. Hovedinntak felles for begge boenheter er montert i vegg mellom enhetene i kjeller. Anlegget er i hovedsak fra tilbyggingsår. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 1984 - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei, ikke oppdatert - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2018. Bekreftelse på retting av avvik og avsluttet tilsyn er mottatt.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget eller oppdatert kontroll / gjennomgang av el-tilsyn. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Vaskekjeller med overflater fra byggeår. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

Helhetsvurdering – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Rommet er ikke et våtrom etter dagens standard, men fungerer for eier til dagens bruk. Ved endret bruk må overflater, røropplegg og avløp rehabiliteres. Vurdering er foretatt på bakgrunn av dagens krav til våtrom.
Tilstandsvurdering:	Tg 3: Rommet må rehabiliteres for å tilfredsstille dagen krav til våtrom. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Våtromsgulv – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Malt betongdekke. Sluk i støpejern.

Våtromsvegger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Pusset og malte muroverflater.

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Malte plater.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk oppvarming – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovn.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Ventilasjon – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg, Ventil var tapet igjen ved befaring.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Hulltaking bad – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Overflater i badet er i følge eier pusset opp i 2007. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

Våtromsgulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Granitt benkeplate. Speil over servant.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, Underetasje

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i gulv.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Ventilasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegger, badstue og toalettrom. Hullborring bør ikke foretas fra denne type rom.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, Underetasje

Beskrivelse:	Servant og klosett.
Tilstandsvurdering:	Tg 3: Lekkasje fra sisterne på klosett. Klosett må skiftes / repareres for å lukke avviket. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 1 000-2 000,-

Ventilasjon – Wc, Underetasje

Beskrivelse:	Ventilasjon via luker i toalettrom.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2007. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig

---

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Tg 3: Eventuelt lekkasjevann fra servant og klosett vil ikke kunne renne fritt til sluk på grunn av innfliset vegg foran badekar. Gulkonstruksjon må utbedres for å utbedre avviket. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i gulv.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot vegg med innredning og yttervegger.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0299/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bestumveien 91B, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Per Arne Flod

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 1982

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86845275
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad: Rørleggermester Per Platou, 1984

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

Eventuell kommentar: Dels helt nytt bad, dels oppgradering av et eldre bad.

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

Eventuell kommentar: Det er over 40 år siden.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bare helt nytt i 1984

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg husker ikke navn på firmaet. Men det var et firma med fagbrev. All drenering rundt huset ble grav opp, det ble lagt grunnmursplast og deretter fylt inntil med sprengstein. Dette ble utført i 1998 (etter husken).

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Østreng elektro, helt nytt anlegg, i 1984

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høvik VVS sist i 2024.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke hva de het, var i 1984.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært

---

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

Ja

Beskriv: Sopp i kjeller i 1998. Ble utbedret og i tillegg lagt ny drenering.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var et avløpsrør som hadde rustet i stykker. Det ble gravd opp og erstattet med nytt plastrør i 2006.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jeg har selv byggemeldt et nybygg innerst i hagen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0299/26

enova

Energiattest



Adresse **Bestumveien 91B, 0283 OSLO**	
Dato for energimerking **31.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325761**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80034121**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **189**
Seksjonsnummer **2**	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 **1984**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **225,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **223,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **206,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **206,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 109 kWh**



Bestumveien 91B, 0283 OSLO

Detaljering

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



Bestumveien 91B, 0283 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BESTUMVEIEN 91

Vedtatt [dato] 2026 av årsmøtet i samsvar med eierseksjonsloven

§ 1 Sameiets navn og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Bestumveien 91

Sameiet består av to eierseksjoner som i dag begge eies av Per Arne Flod.

Sameiet og disse vedtektene har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder drift og vedlikehold av eiendommen, samt å fastlegge rettighetene til Per Arne Flod når en eller flere av seksjonene får nye eier.

Det er planlagt å oppføre en ny frittstående seksjon 3 i sameiet. Disse vedtektene vil i nødvendig utstrekning bli justert når utbyggingen er realisert.

Ingen sameier kan på noe tidspunkt eller på noen måte motsette seg eller motarbeide oppføring av ovennevnte nye seksjon 3.

§ 2 Eiendommen og seksjonene

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 9, bnr. 189 i Oslo kommune, og består i dag av:

Seksjon 1: Bestumveien 91 A (0301-9/189/1)

Seksjon 2: Bestumveien 91 B (0301-9/189/2)

Hver seksjon har én stemme.

§ 3 Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over egen seksjon, herunder rett til salg og utleie, innenfor rammene av lov og disse vedtektene.

§ 4 Bruk

Seksjonene skal benyttes til boligformål med mindre annet er godkjent av årsmøtet.

Bruken av seksjon og fellesareal må ikke påføre den andre seksjonseieren urimelig eller unødvendig ulempe.

P.A.F.

§ 5 Fellesareal

Fellesareal omfatter blant annet:

- Bygningskropp (tak, yttervegger, bærende konstruksjoner)
- Tekniske installasjoner
- Tomt og uteområder

Fellesareal disponeres i fellesskap, med mindre annet fremgår av punkt 6 nedenfor.

§ 6 Eksklusiv bruksrett

Seksjon 2 skal ha eksklusiv bruksrett til den overbygde terrassen som tilligger seksjonen. Bruksretten gjelder for 30 år av gangen, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd.

§ 7 Vedlikeholdsansvar

Seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold av egen seksjon. Herunder gjelder dette vann og avløp, el-installasjoner o.l.

Seksjonseier har også økonomisk ansvar for utvendig vedlikehold av den delen av bygningskroppen som ligger til den enkelte seksjon. Herunder gjelder dette reparasjon/utskifting av vinduer, ytterdører, utvendige trapper, utebelysning o.l.

Seksjon 1 og 2 skal i nødvendig utstrekning samarbeide om utvendig vedlikehold av bygningskroppen. Herunder gjelder dette vedlikehold og nødvendig utskifting av tak/takbelegg. Ansvar for utskifting av bordkledning ligger til den enkelte seksjon.

Seksjon 1 og 2 skal til enhver tid være malt utvendig med samme farge på panelbord, vindusomramming og vannbrett.

Vedlikehold av fellesarealer, herunder hagestell, snørydding og strøing skal besørges av seksjonseierne i fellesskap. Det skal brøytes frem til begge/alle seksjonene.

Den seksjon som til enhver tid er eid av sameiets stifter, Per Arne Flod, skal være fritatt for alt arbeid med hagestell om sommeren og snørydding om vinteren.

Ved akutt fare for skade kan nødvendig arbeid utføres uten forhåndssamtykke.

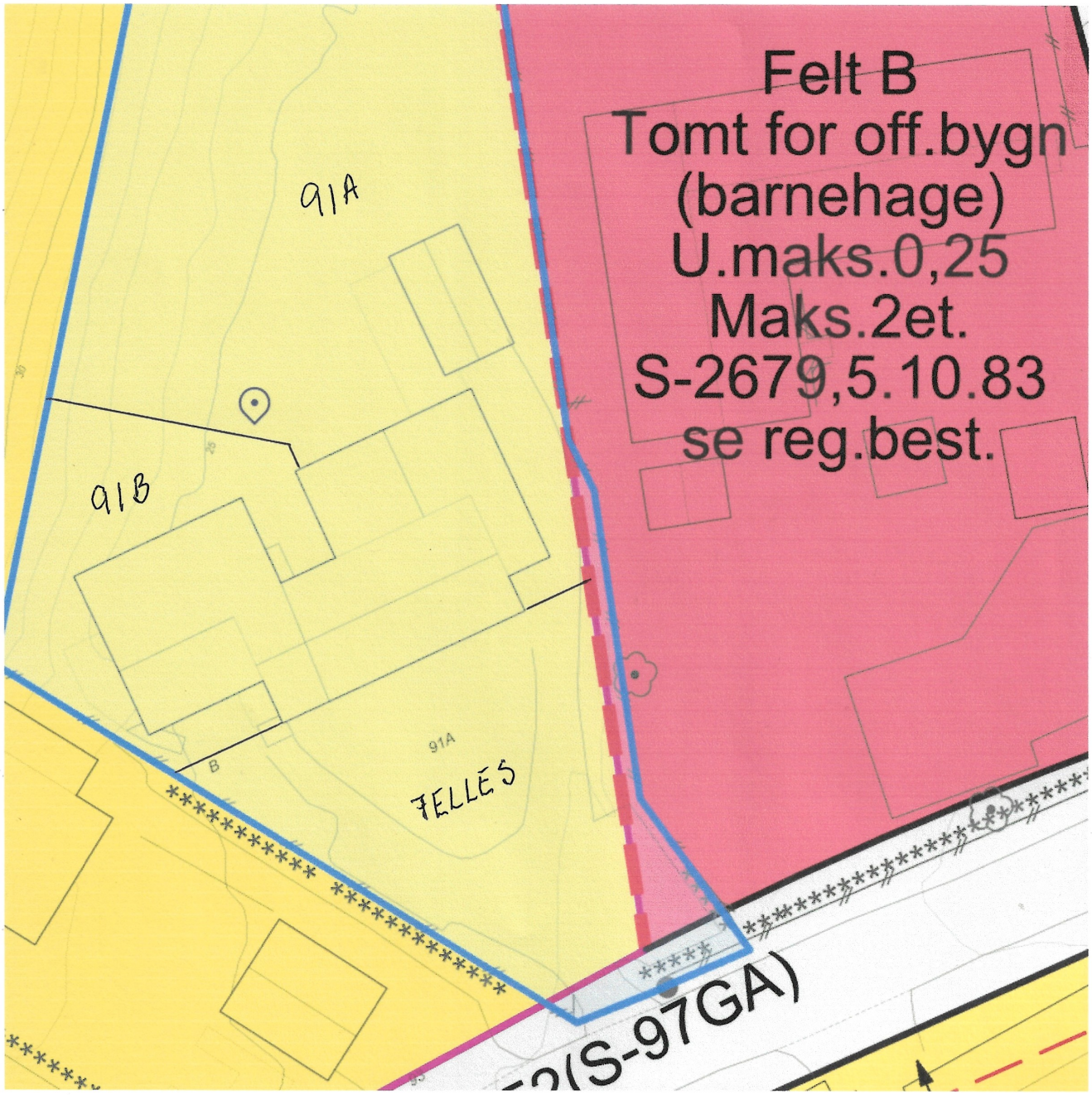
§ 7 Felleskostnader og betaling

Felleskostnader, herunder forsikring, kommunale avgifter (dersom de er felles), og vedlikehold, fordeles med like deler på seksjon 1 og 2.

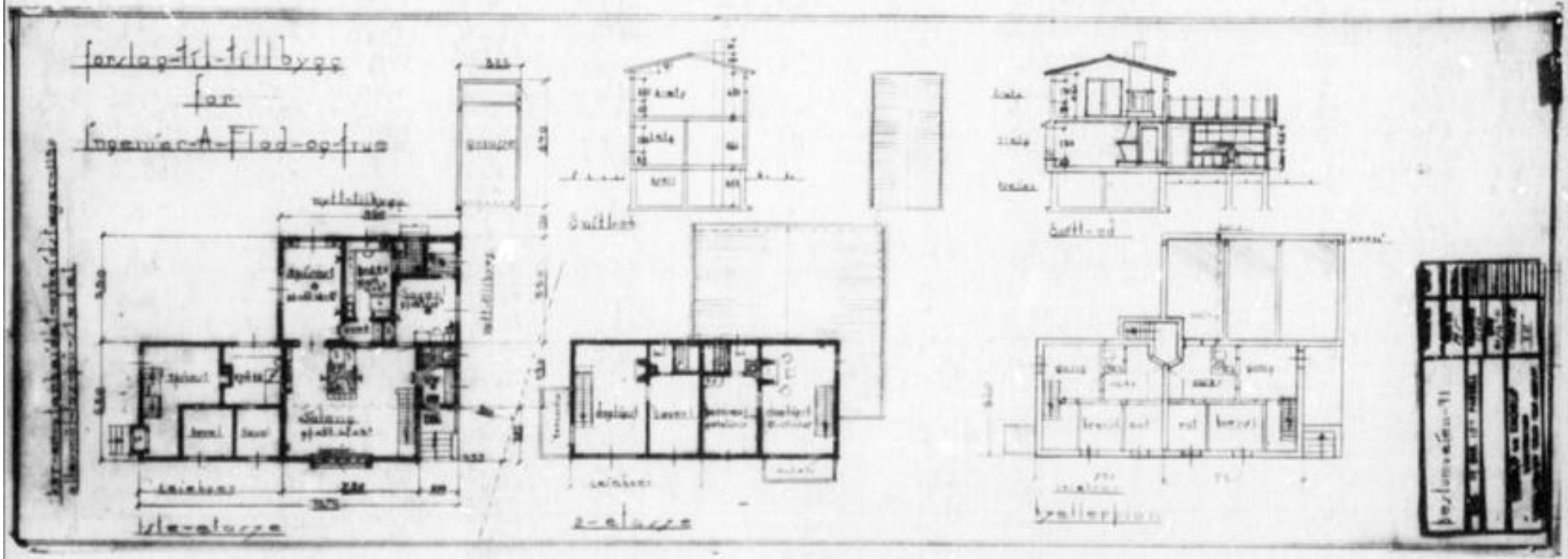
Når sameiet utvides med en seksjon 3, skal felleskostnadene fordeles med 36/100 på hver av seksjonene 2 og 3 og 28/100 på seksjon 1.

Hver seksjonseier betaler hver måned sin andel direkte til en bankkonto som sameiet oppretter til dette formål.

PaF


Felt B
Tomt for off.bygn
(barnehage)
U.maks.0,25
Maks.2et.
S-2679,5.10.83
se reg.best.
91A
91B
91A
B
FELLES
(S-97GA)

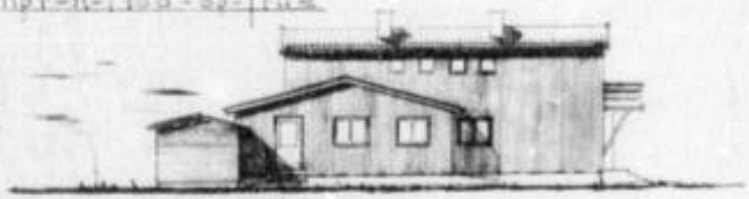
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 NOV 1963



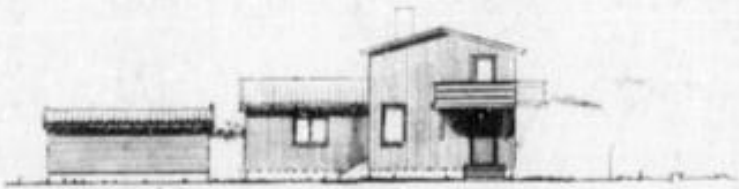
Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det [illegible] arbeid

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 NOV 1963

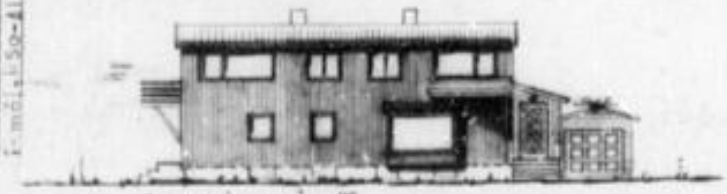
forslag til tilbygg
for:
Inger-Astrid Flood-og-Arne



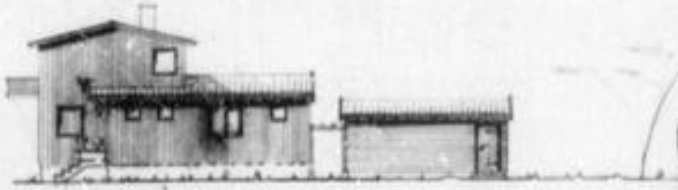
mot-nord-V



mot-syd-V



mot-syd-Ø

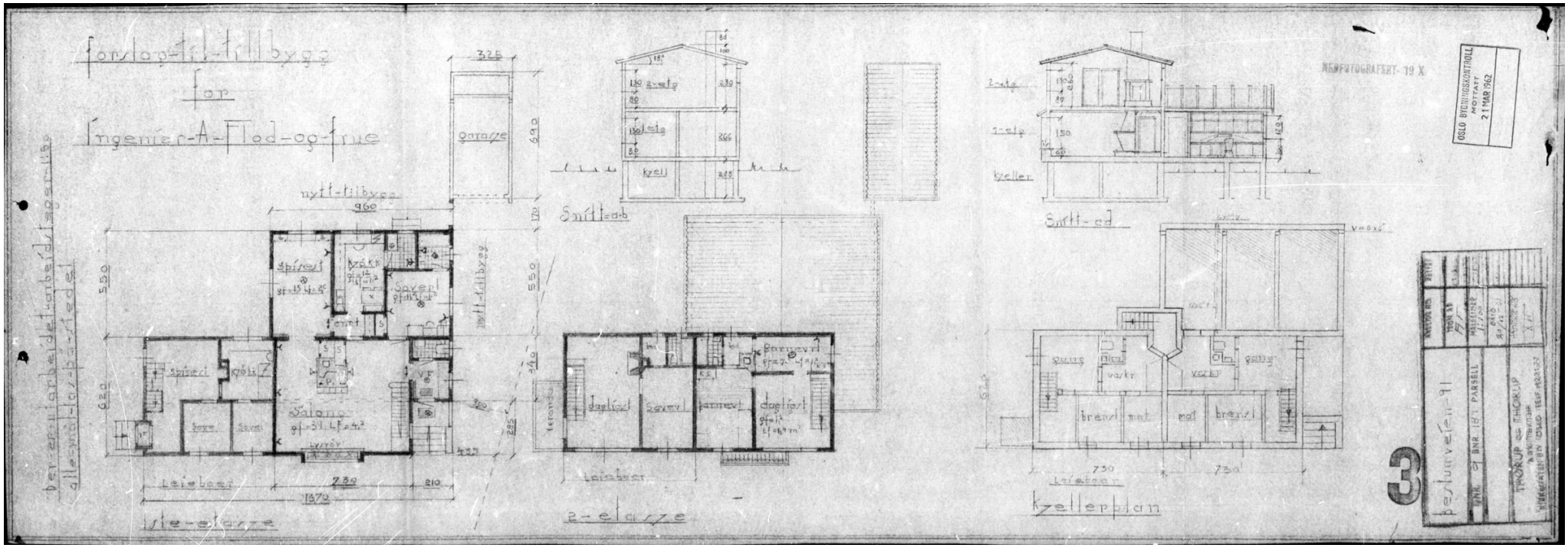


mot-nord-Ø

Bestumveien 91

THORUP og THORUP

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.


forslag til tilbygg
for
Ingeniør A. Flod-og-frue
nytt-tilbygg
garasje
Stue
Spisest
Kjøkken
Soverom
Bad
Vaskerom
Entré
Dagligst
Soverom
Barnerom
Dagligst
Leieboer
1. etasje
2. etasje
Snitt a-b
Snitt c-d
Kjeller
Kjellerplan
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 MAR 1962
Fotografert 19 X
Forslag til tilbygg for Ingeniør A. Flod-og-frue
Gnr. 27 Bnr. 181 Parsell
Tegnet av Thorkjup og Thorkjup
Arkitekter MNAL Oslo Telef. 402157
Fotografert 19 X
Bestilt ved telefon 91
3

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til våningshus og garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Bestumveien 91, Lilleaker.	gnr. 9, bnr. 189	62/101

Byggherre

Ingeniör Arne Flod
Bestumveien 91

Lilleaker.

Ansvarshavende

Tömmermester Eyling Hagen
Krokliveien 61

Årvoll.

HB/NU.
20. november 1963.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold.

Rekkverk må oppsettes på utvendig adkomsttrapp.

xxxxxxx
Bygningsinspektör
H. Braathen

10 000 2. A. 689/62 –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ☎ 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr
9/18 Bestumveien 91.	62/101	1-2-3
Arbeidets art: Tilbygg til våningshus og garasje.	Innlevert: 12/1-62	
Bygningens art:		
Byggherre: Ingeniör Arne Flod, Bestumveien 91.		
Byggemelder: Ark.ne Thorup og Thorup, Kirkegaten 8.		

Dato 1. mars 1962. SN/SH

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 Byplansjefens påtegning av 13/1-62 på områdekartet.

Samtlige tak bör gis samme takvinkel og tekningsmateriale.

Alle fundamenter må föres til frostfri dybde.

Garasjen må kles brannherdig innvendig, og forutsettes malt i samme farger som våningshuset.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

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

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ 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.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

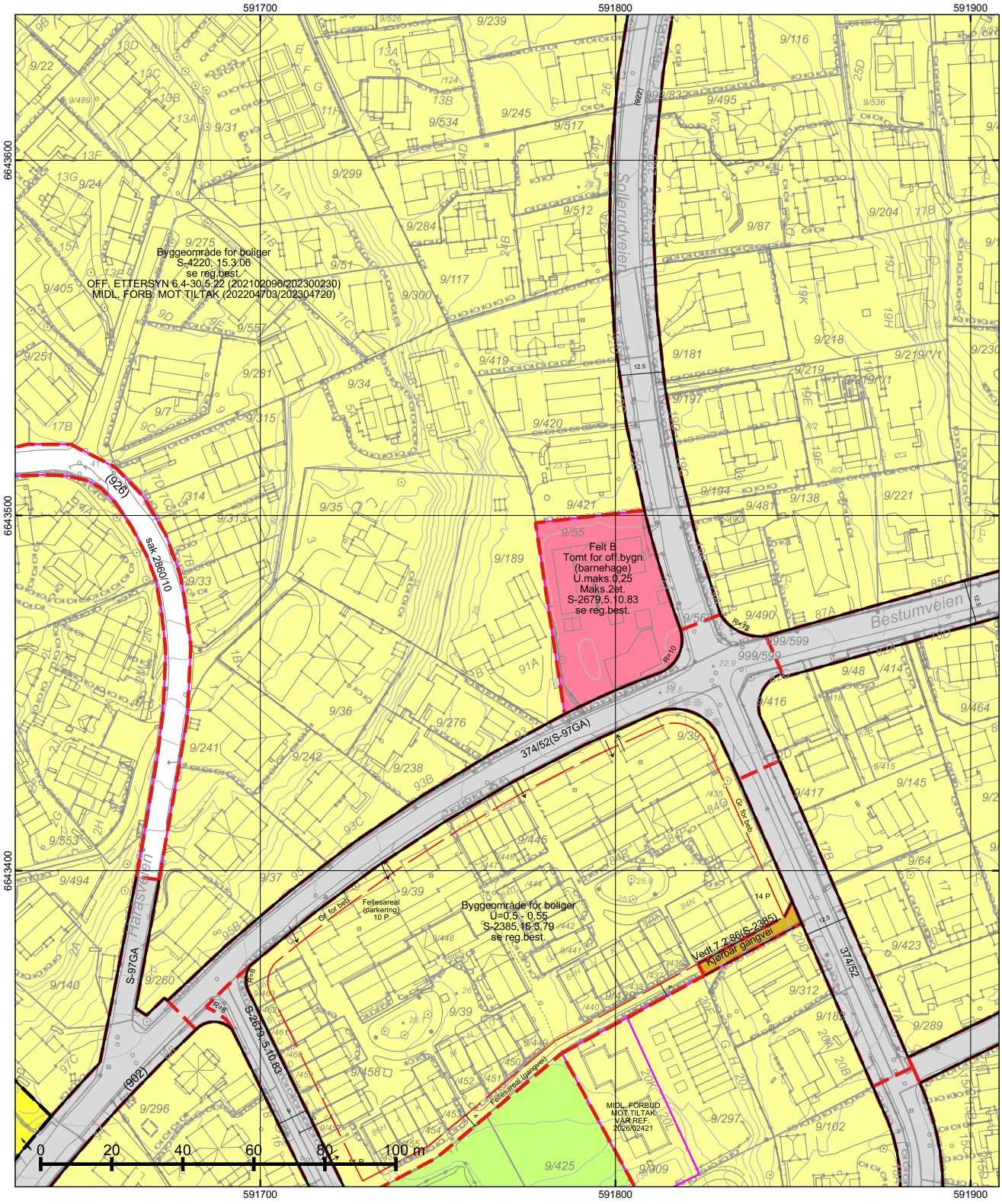
OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

S. Nesheim

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000-4/66. 12-61. E. A. -



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

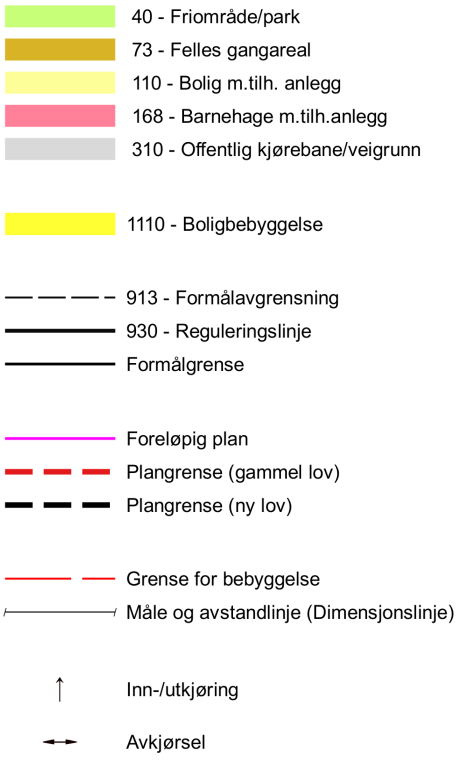
PlottID/Best.nr: 160888/ 86537046
Adresse: Bestumveien 91
Gnr/Bnr: 9/189

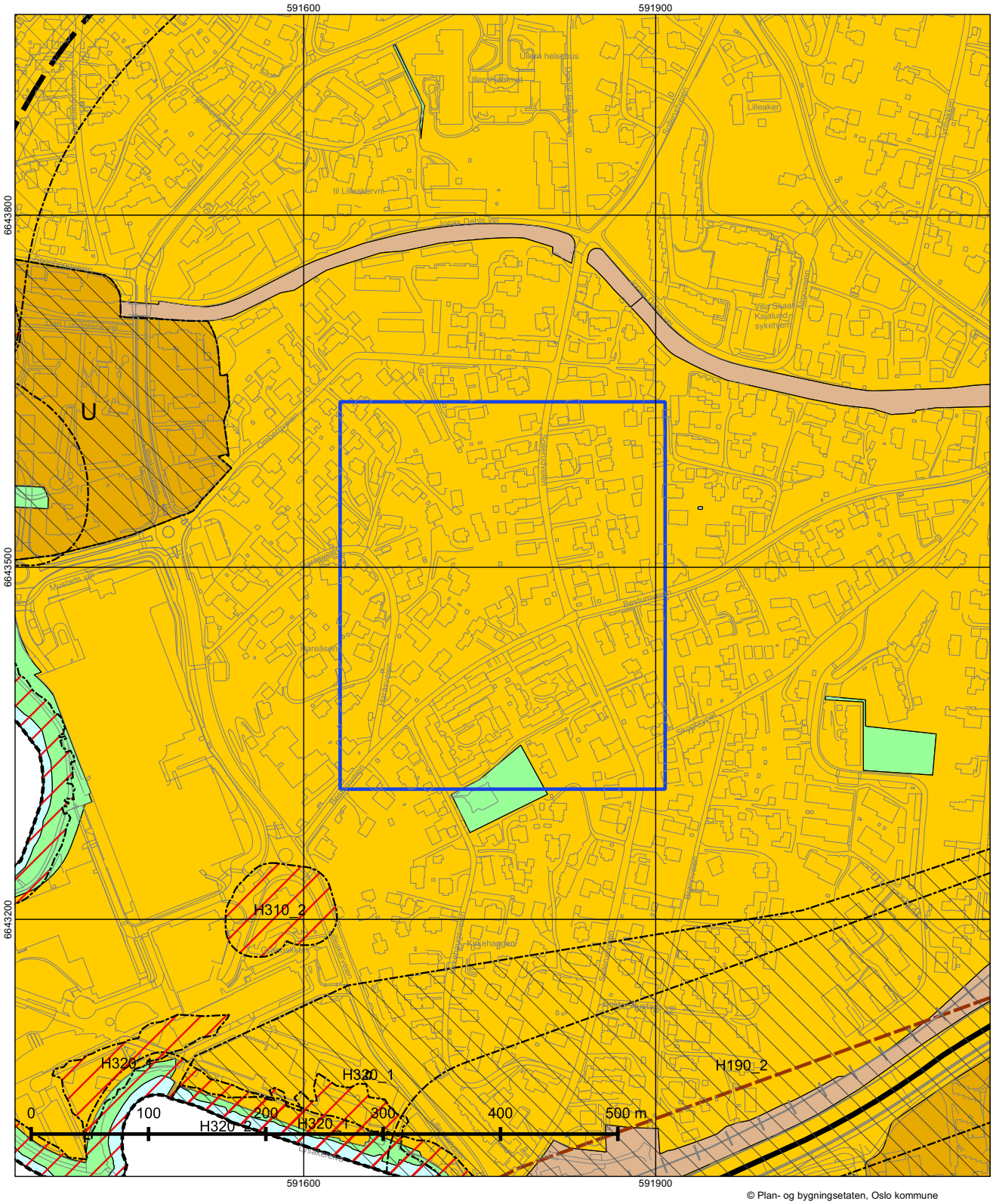
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160888/86537046
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.07.2026
Kunde: Caroline Leirflaten
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537046
Deres ref: 9370582

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 9, BNR. 189.

Vi viser til bestilling av 31.07.2026 for eiendom gnr. 9, bnr. 189.

GNR. 9 BNR. 189

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.10.1952.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1696 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

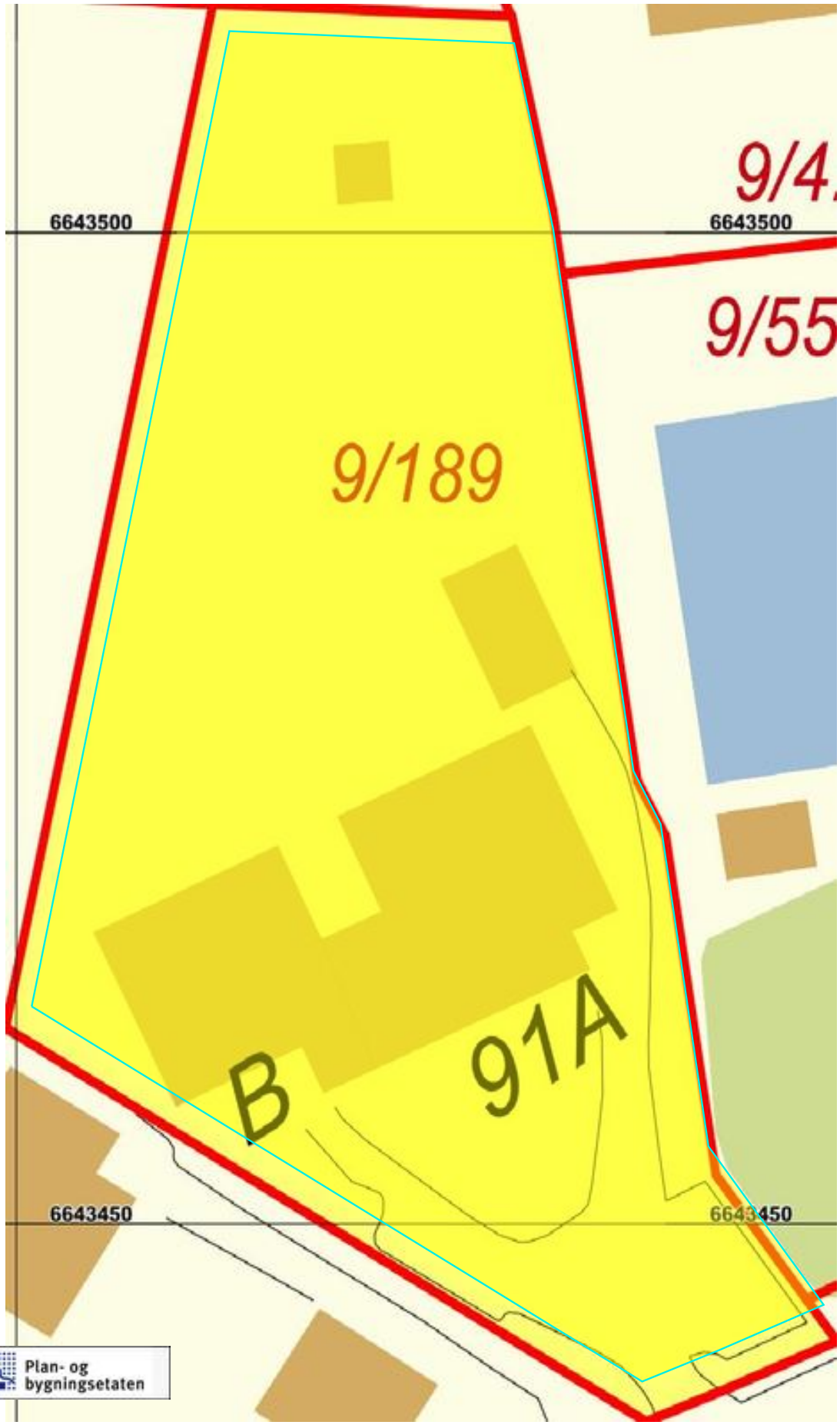
Kristin Tveit
Seksjonsleder

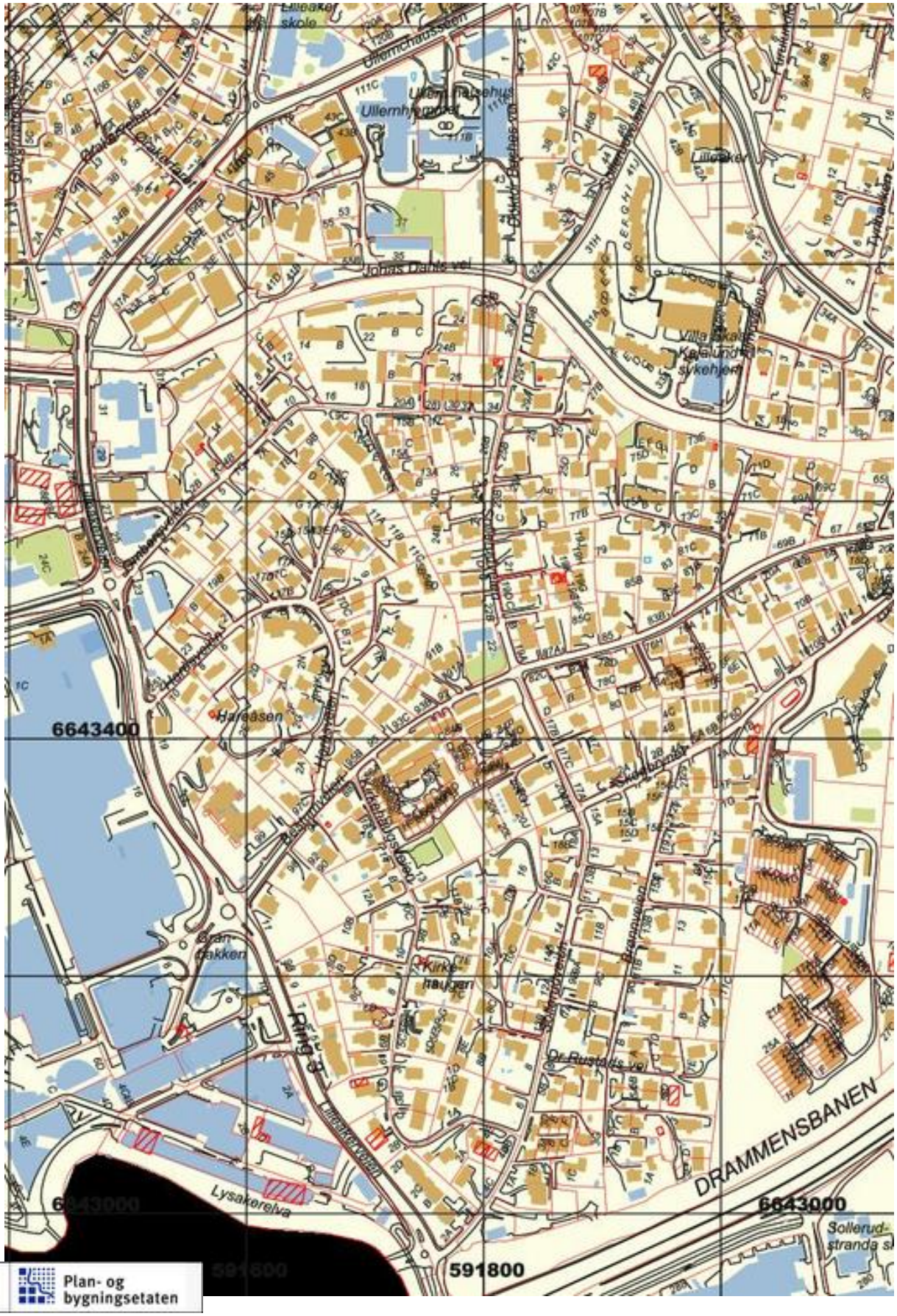
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


6643500
6643500
9/4
9/55
9/189
B
91A
6643450
6643450
Plan- og bygningsetaten


Lilleaker skole
Ullernhallen
Ullernhjemmet
Ullern helsehus
Ullernchaussèen
Jonas Dahls vei
Lilleaker
Lilleaker sykehjem
Hareåsen
Kirkeparken
Kirke-bakken
Ring 3
Dr. Rustads vei
DRAMMENSBANEN
Lysakerelva
6643400
6643000
591800
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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 uteareale ne.

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

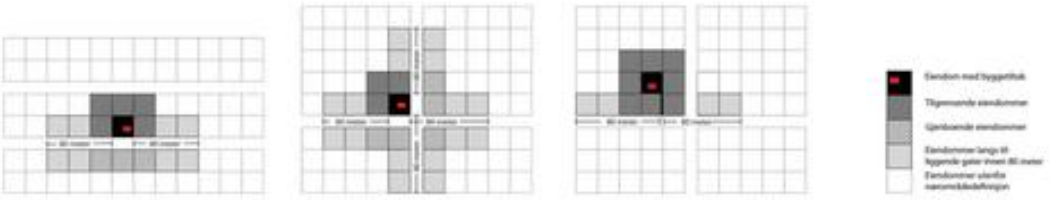
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

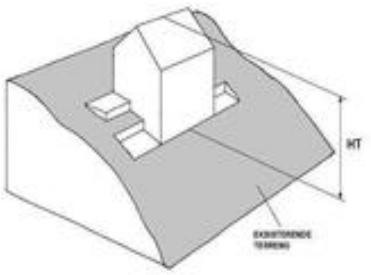
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

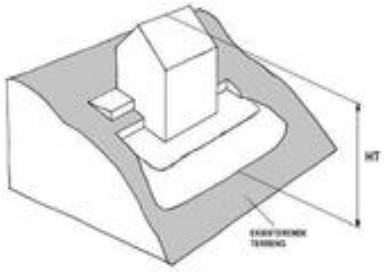
Følgende høyder tillates:

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

37452

Reguleringsplan for gnr. 9, bnr. 39 + 65

37452 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.08.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195203195
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: saken er både en oppfølging og foreløpig plan
Knytning(er) mot andre planer: S-97GA

Dokumentet består av 1 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

S-2679

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 9/425, Kirkehaugvn. 13, til friområde/lek og 9/55, Sollerudvn. 22, til tomt for barnehage, samt for del av Kirkehaugvn.

Vedtaksdato: 05.10.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302141
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 9, BNR. 424 OG 425, KIRKEHAUGSVEIEN 13 OG GNR. 9, BNR. 55, SOLLERUDVEIEN 22, SAMT DEL AV KIRKEHAUGSVEIEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til friområde - lek (felt A), tomt for offentlig bygning - barnehage (felt B) og trafikkområde - vei.

§ 3. Del av friområdet (felt A) kan planeres til ballplass. Innen området kan plasseres anlegg som etter bygningsrådets skjønn ikke strider mot reguleringsformålet, så som byggelekeplass etc.

§ 4. På barnehagetomten (felt B) kan oppføres bygning i maks 2 etasjer og med en utnyttelsesgrad på maks. 0,25.

Ingeniør Arne Flod, Bestumveien 91, Lilleaker.

ERKLÆRING
9/2-1962.

28 MARS 1962
3747

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Bestumveien 91 gnr. 9 bnr. 189 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge ~~og utskille~~ denne eiendom på følgende vilkår.

1. Bestumveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 m bred kjørebane.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 28/3 1962

A. Flod

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

....., den ..... 19.....

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 6-60. R. A.

Avskriftens riktighet bekreftes

Oslo byskriverembete
Aker distrikt
Postboks 8133 - Dep.
OSLO 1

B e g j æ r i n g
o m
oppdeling av gnr. 9, bnr. 189 i eierseksjoner.

---

1. På gnr. 9, bnr. 189 er det i dag en vertikalt delt tomanns-bolig under påbygging.

2. Eiendommen begjæres oppdelt i 2 selveierseksjoner.

3. Huset er oppført 1953, og senere påbygd. Begge bruks-enheter har bad og WC.

4. Hver seksjon består av den ideelle andel som tilsvarer sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjons-rett over vedkommende leilighet m.v. som etter fordelings-listen er tillagt seksjonen.

5. Hver seksjon har rett til bruk av én garasje.

6. Ved vesentlig mislighold fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

7. Fordelingsliste.

Seksjon nr.	Leilighet nr.	etasje	Br. areal	Rom	Sameiebrøk
1	1	1 og 2	148,3	6	½
2	2	1 og 2	225,6	7	½

./. 8. Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges i underskrevet stand.

./. 9. Det vedlegges skjøte på seksjon nr. 2.

./. 10. Til dekning av dokumentavgift og tinglysingsgebyr vedlegges kr 7.420,-.

Oslo, den 19. april 1983.

Arne Flod

Arne Flod
pers. nr. 080921 [redacted]

DAGBOKFØRT

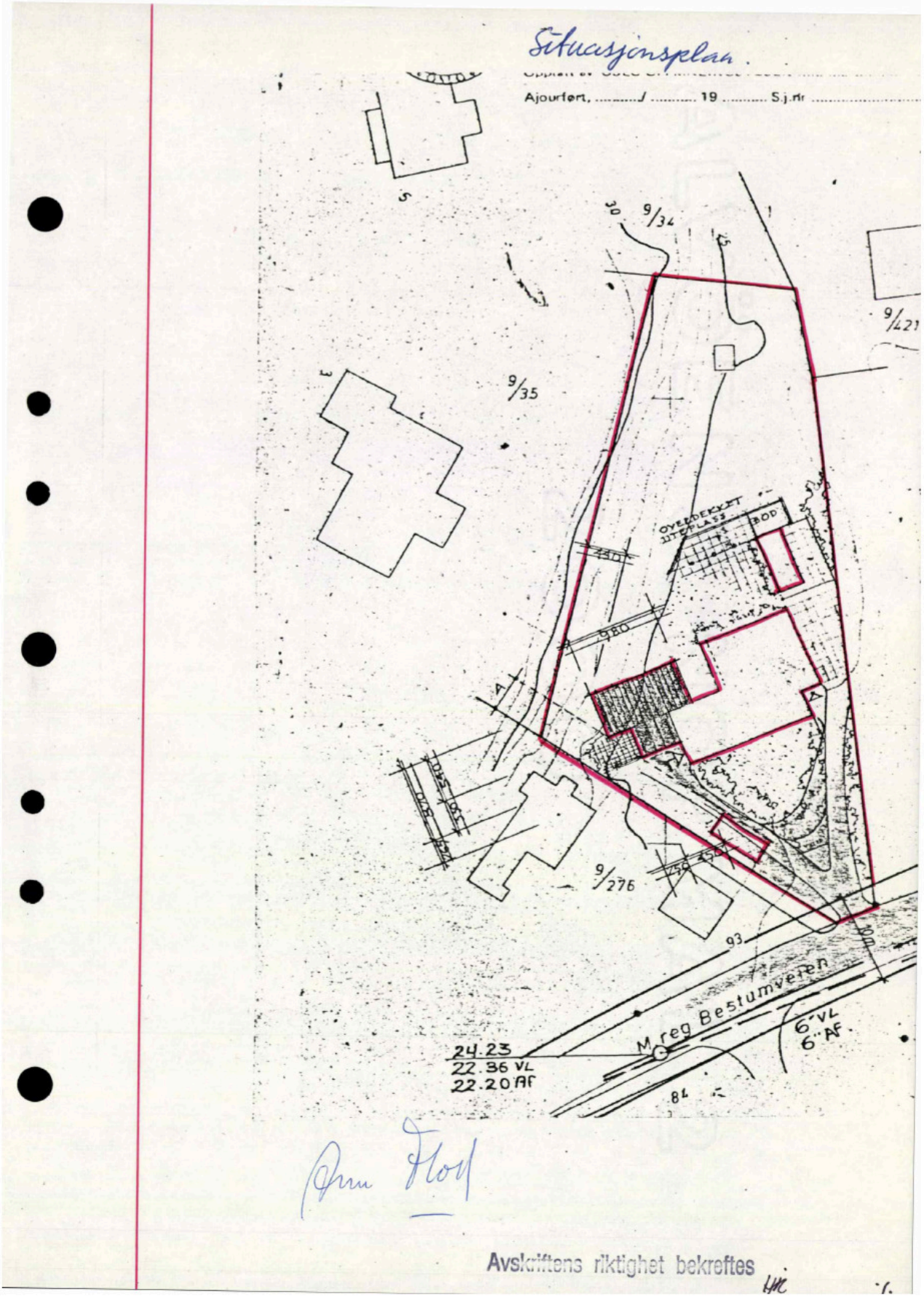
Vedlegg 10744

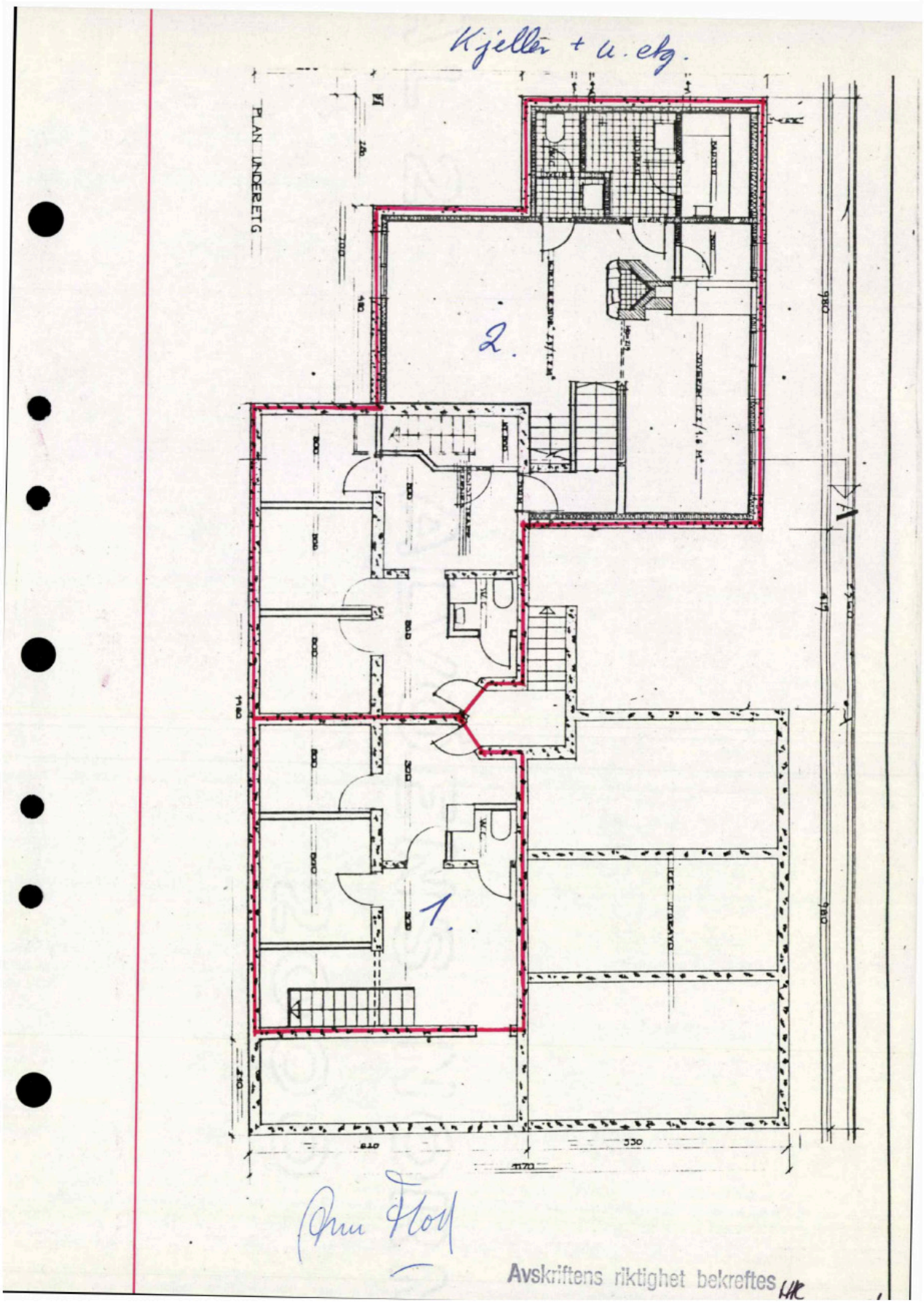
19.APR.83

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

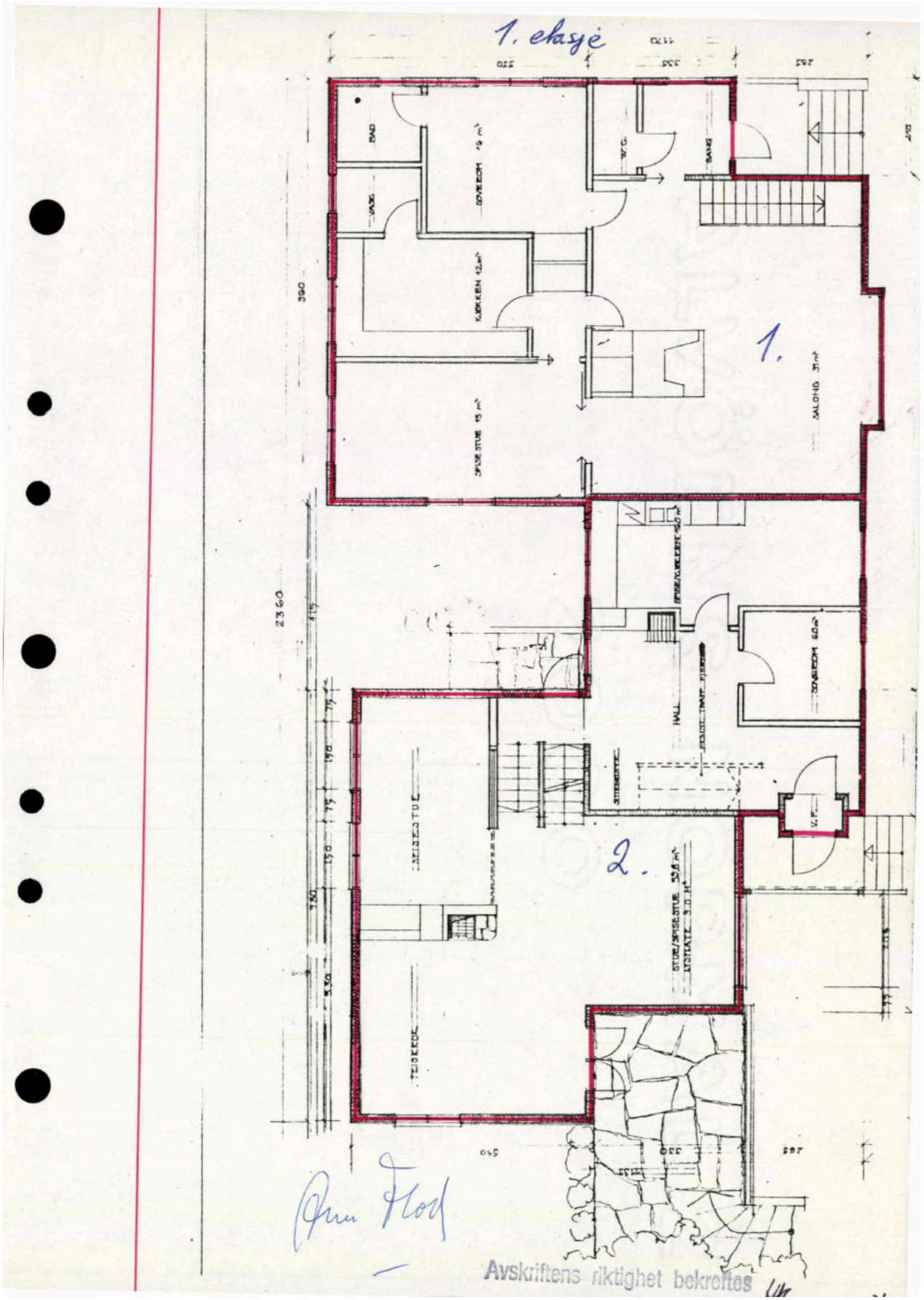
Avskriftens riktighet bekreftes

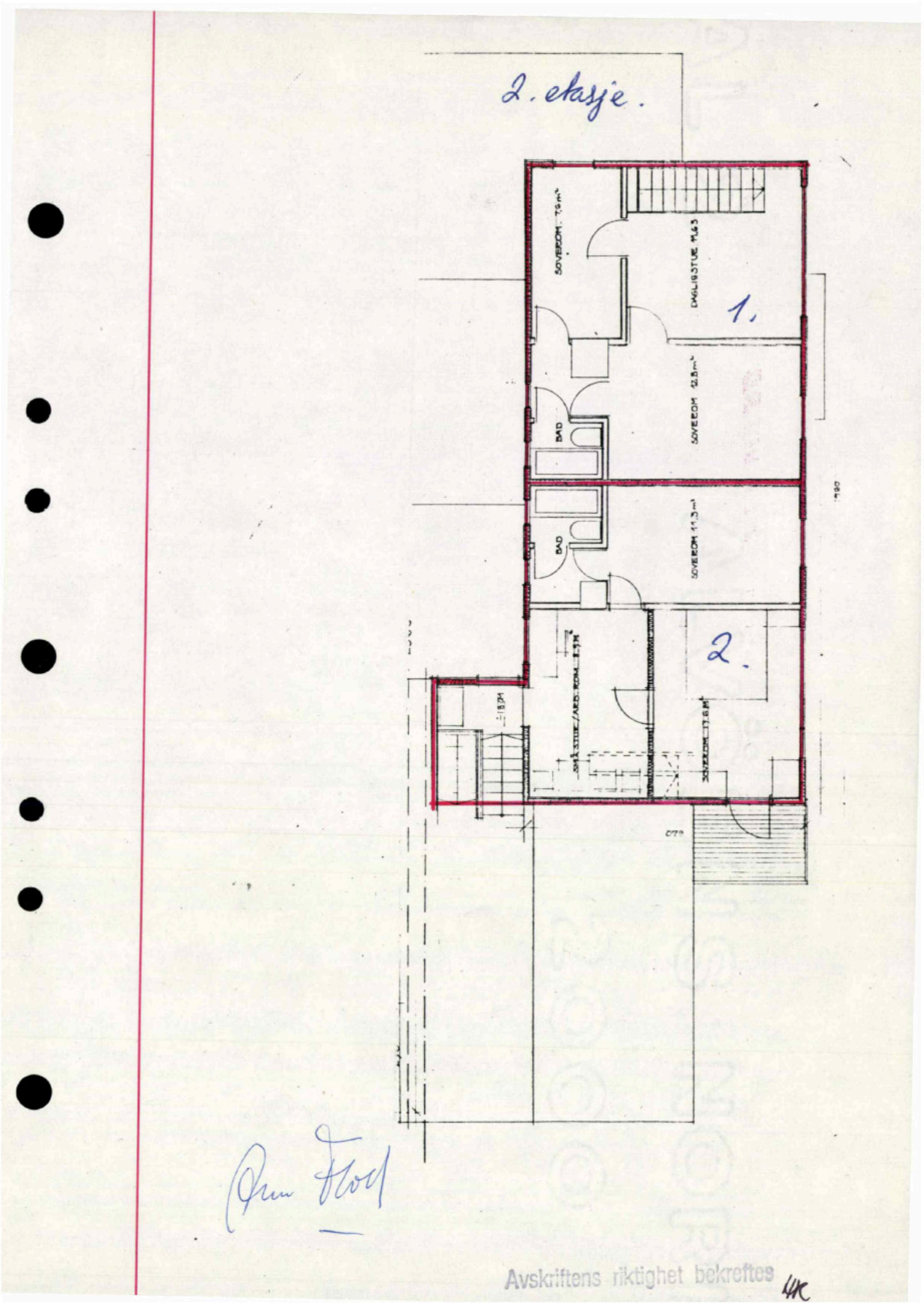
./.


Situasjonsplan.
Ajourført, .../..... 19 ..... S.j.nr .....
9/34
9/35
9/276
9/421
OVERDEKKET UTEPLASS
BOD
M reg Bestumveien
24.23
22.36 VL
22.20 AF
6" VL
6" AF
Avskriftens riktighet bekreftes



Avskriftens riktighet bekreftes


1. etasje
BAD
SOVEROM 19 m²
KJØKKEN 12 m²
SPISESTUE 15 m²
1.
SALONG 31 m²
SOVEROM 60 m²
HALL
2.
STUE/SPISESTUE 33,6 m²
TEIGEROM
Avskriftens riktighet bekreftes

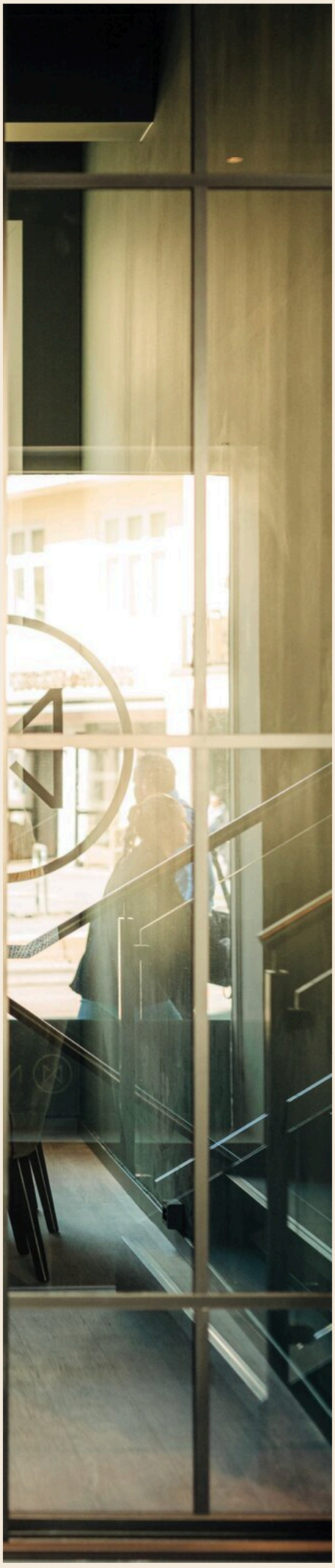

2. etasje.
SOVEROM 7,5 m²
DAGLIGSTUE 11,63
1.
SOVEROM 12,8 m²
BAD
BAD
SOVEROM 11,3 m²
2.
SOVEROM 17,6 m²
Avskriftens riktighet bekreftes

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

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

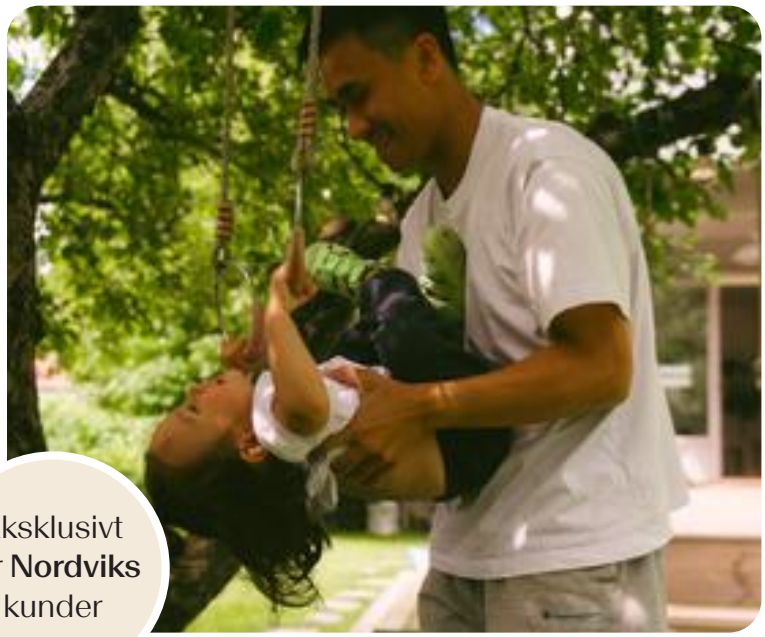


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0299/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bestumveien 91B 0283 OSLO
Matrikkel: Gnr 9, bnr 189, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Nils O.M. Nordvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
n.nordvik@nordvikbolig.no
900 40 340



Caroline Leirflaten
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.leirflaten@nordvikbolig.no
419 26 864

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