NORDVIK

Bestumveien 86S

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bestumveien 86S

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
36	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
56	Vedlegg
91	Andre vedlegg
149	Nabolagsprofil
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og lekker 3-roms hjørneleilighet, pusset opp i 2023. Solrik balkong. Carport. Idylliske og barnevennlige omgivelser.

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**198 590,-**
Totalpris	**8 144 621,-**
Fellesgjeld	**46 031,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 945,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Bestumveien 86S – En gjennomgående og lekker 3-roms selveierleilighet pusset opp i 2023, med moderne materialvalg, stilrent HTH-kjøkken, lekkert bad og gode romløsninger. Muligheter for alt. løsning med 3 sov. Attraktiv beliggenhet på Bestum, i idyllisk og ettertraktet sameie, med pent opparbeidede og svært barnevennlige uteområder, umiddelbar nærhet til ballbane og friområde, samtidig som du har kort vei til CC Vest, Lysaker, kollektivtransport, skoler, barnehager og flotte tur- og rekreasjonsområder.

- Solrik balkong
- 2 gode soverom
- Pusset opp i 2023
- Grønt, rolig og bilfritt tun
- Mulighet å lage 3 soverom
- Innholdsrik bod med vaskerom
- Rikelig med oppbevaringsplass
- Parkeringsplass i carport med elbillader

Kjeller
Total BRA: 17 kvm

Tyder




OPPSKRIFTER


DAILY





Solrik og hyggelig balkong på ca. 6 m².





Her er det plass til utemøbler og grill.

Balkongen gir et flott sted å nyte morgenkaffen eller lange sommerkvelder.





Romslig og luftig stue med gode møbleringsmuligheter.





De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære gjennom hele dagen.

Her er det god plass til både sofagruppe, TV-løsning og spiseplass, perfekt for både hverdag og selskapeligheter.



Boligen varmes opp med panelovner og gulvvarme i entré og bad.





Samsvarserklæring for det elektriske anlegget fra 2023 foreligger.





Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.





Et behagelig rom med rolig atmosfære som legger til rette for god søvn og komfort.

God plass til klær i stor garderobeløsning.



Praktisk og fleksibelt soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





Rommet har gode innredningsmuligheter og naturlig lysinnslipp.

Leiligheten har en god planløsning med god flyt gjennom rommene.



Lekkert og moderne bad pusset opp i 2023 med flislagte overflater.





Det er lagt varmekabler i gulvet.



Innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i skap.




Electrolux
Miele

Leiligheten ligger i idylliske og barnevennlige omgivelser.





Parkeringsplass i carport med elbillader.

Frodige omgivelser hvor store og små kan trives.







Rett utenfor døren finnes det store grøntarealer og lekestativer for de minste.





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
14-0373/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bestumveien 86S, 0283 OSLO
Gnr 9, bnr 448, snr 8 (ideell andel 1/1) / Gnr 9, bnr 39 (ideell andel 1/69) i Oslo kommune

Selgere
Kristian Skorpen
Jenny Skorpen

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
211 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 098 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 111 590,- (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
1984

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. Ekstern bod, vaskerom.
Total BRA: 17 kvm.

Innhold
Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 17 kvm. Ekstern bod er delt inn i to rom hvor ett rom er innredet med vaskeroms innredning og opplegg for vaskemaskin. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Entré
Lys og innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen og har en naturlig overgang til de øvrige rommene.

Kjøkken
Stilrent og moderne kjøkken fra 2023 med innredning fra HTH og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og en praktisk utforming som gjør det enkelt å kombinere matlaging og sosialt samvær. Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Stue
Romslig og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-løsning og spiseplass, perfekt for både hverdag og selskapeligheter.

Balkong
Solrik og hyggelig balkong på ca. 6 kvm med utgang fra kjøkkenet. Her er det plass til utemøbler og grill, og balkongen gir et flott sted å nyte morgenkaffen eller lange sommerkvelder.

Soverom 1
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Et behagelig rom med rolig atmosfære som legger til rette for god søvn og komfort.

Soverom 2
Praktisk og fleksibelt soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har gode innredningsmuligheter og naturlig lysinnslipp.

Bad
Lekkert og moderne bad pusset opp i 2023 med flislagte overflater, dusjsone med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og stilren baderomsinnredning. Badet fremstår innbydende med tidsriktige materialvalg og god funksjonalitet.

Ekstern bod/vaskerom
Boligen disponerer en romslig ekstern bod i kjeller som er innredet med eget vaskeromsområde og opplegg for vaskemaskin. Dette gir ekstra oppbevaringsplass og en praktisk løsning som frigjør plass i selve leiligheten.

Overflater:
Gulflater består av flislagte overflater i entré og bad, innvendige gulv er belagt med laminat for øvrig.
Veggflater består av sparklet og malte plater.
Himling består av pusset og malte overflater.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.
Skyvedør med glassfelt mellom stue og kjøkken.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1979.
Vinduer med tolags isolerglass i bad, produsert i 2023.

Dører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1979.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré.

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Avvik som krever tiltak) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 4 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 13 stykk.
TG0 - 2 stykk.

1) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1979.
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.

2) Ytterdører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1979.
Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

3) Ledningsnett for sanitærinstallasjoner har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i ett soverom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er lokalisert i luke på soverom tilstøtende bad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.
Tilstandsvurdering: Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

4) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kjøkken.
Elektrisk vifte på bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir
Tilstandsvurdering: Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. 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.

Parkering
Eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i carport med parkering for 1 bil på gnr. 9 og bnr. 39. Stikk for strøm. Elbillader.

I tillegg gjesteparkeringsplasser på eget avsatt område for sameiets gjester.

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?:
Totalt rehabilitert i 2023. Alle flater (inkl tak og gulv) i alle rom med nytt kjøkken, bad og vaskerom. Byttet all isolasjon og utvidet med 5cm slik at skjult nytt elektrisk anlegg. Alt arbeid gjort av fagfolk og kan fremlegge kvittering. Nytt røropplegg til bad og kjøkken samt nytt sikringsskap og elektriske kurser. Nytt vaskerom i kjeller, med nytt røropplegg, el anlegg og innredning.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrehabiliterte leiligheten i 2023. Alle flater tatt inkl gulv og tak. Ribbet alle vegger, lagt ny isolasjon og skjult el-anlegg. Nytt kjøkken fra HTH og nytt bad Nordtjenestegruppen AS Snekker- og murerarbeid, bygget bad Elektriker Gruppen AS Eleketrisk anlegg, etc TM rør AS Alt rørleggerarbeid

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Membranservice; 10.10.2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordtjenester gruppen AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS, Oktober 2023 Helt nytt elektrisk anlegg, sikringsskap, etc Ny spotter i tak Varmekabel i gang og på bad Nytt el opplegg i vaskerom

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av sameiet, har ikke kontaktdata

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TM Rør, 2023 Alt nytt innvendig opplegg VVS i hele leiligheten

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordtjenester Gruppen AS Pusset opp alle flater i leiligehetn med unntak av å bytte vinduer

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjøres i morgen, 11062026

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra når vi kjøpte boligen i 2023

Selger kan fremvise kvitteringer og dokumentasjon på alt utført arbeid.

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Alt på kjøkken: komfyr, platetopp, oppvask, integrert kjøleskap, videre følger vaskemaskin på vaskerommet.
Følger ikke med boligen: Tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampen i stue og på hovedsoverommet.
-Tørketrommel.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

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

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. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk. Panelovner, gulvarme på bad og i entré.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9.888 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 945,- pr. mnd.
Inkluderer: Renovasjon, brøyting/snømåking, TV/internett, gressklipp av fellesområder om sommeren, forsikring/vedlikehold carport.

Andre utgifter
Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 400 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 789 450,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 157 798,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv og internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sollerudgrenda Boligsameie, orgnr. 990224242

Om sameiet
Sollerudgrenda Boligsameie består av 42 seksjoner. Forretningsfører er ABBL. Sollerudgrenda Boligsameie gjelder for leilighetene. For rekkehus, uteområder og carporter gjelder Sameiet Bestumveien 84-86. Dette er et tingsrettslig sameie, som dekker fellesområder, inkl. carport, og fellestjenester så som brøyting, gressklipp, TV-/internett og renovasjon. Ingen låneopptak eller større vedlikeholdsprosjekter planlagt. Ingen større økninger i felleskostnader planlagt. Disse økes dog på årlig basis, med neste økning i 2027.

Våren/sommeren 2024 har taket i Sollerudgrenda Boligsameie blitt utbedret, etter rapport fra Multiconsult. Det ble i den forbindelse på årsmøtet vedtatt å ta opp et lån på 2,6 millioner - og å innfri det gamle på ca. 500.000. Dette er gjennomført. Utover dette er det ingen kjente prosjekter p.t. ifølge styreleder 12.8.24.

Forretningsfører
ABBL

Informasjon om fellesgjeld
Kr 46 031,-pr. 15.06.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for år 2025 viser et overskudd på kr. 190 553,. Budsjettet år 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 318 869,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA

Polisenr. 1428595

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 711 kvm (Eiertomt)
Felles tomt (gnr. 9/gnr. 39) med felles grøntområder med plen, busker og trær. Interne asfalterte veier. Felles carportanlegg. Se boligsameiets vedtekter for mer informasjon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bestumveien 86S ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde med en fantastisk beliggenhet vest i Oslo.

Om sommeren finner du flotte tur- og bademuligheter en kort spasertur unna ved Hydrostranda eller Sollerudstranda. Det er gang- og sykkelavstand til Sjølyst, Bygdøy, Fornebu og Aker Brygge med flere turmuligheter og fine badeplasser. Om vinteren finner du fine skiløyper på Bygdøy. Bogstad gård ligger en kort kjøretur unna og byr også på fine tur- og skimuligheter. Det er også flotte turstier langs Lysakerelven som tar deg fra Lysaker til Bogstad og videre marka med sitt enorme løypenett.

Det er kort avstand til både skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon m.m. Nærmeste dagligvarebutikk på CC Vest på Lilleaker, kun 5 minutters gange fra boligen. Senteret har et bredt utvalg av butikker og servicefunksjoner, som blant annet treningssenteret Sats. Her finnes også buss - 42 - til Aker brygge.

Nærmeste trikkeholdeplass er Sollerud, med 13 trikken som enkelt tar deg til Solli plass og Nasjonalteatret. Knutepunktet Lysaker stasjon ligger kun 10 minutters gange fra boligen, med bl.a. flytog og en rekke toglinjer.

Kort vei til Lilleaker og Bestum barneskole og Øraker ungdomsskole. Like i nærheten ligger også en rekke barnehager, blant annet Skogbrynet kanvas barnehage, Sollerud barnehage og Ingvilds familiebarnehage.

Skoler og barnehager
Eiendommen har fortrinnsrett til barnehageplass i Sollerud barnehage som ligger rett ved. Det er flere barnehager i nærområdet.
Sogner til:
Lilleaker barneskole (1-7 klasse),
Øraker ungdomsskole (8-10 klasse).
Kort vei til Ullern Videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.01.1984.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg.
Reguleringsbestemmelser S-2385 gjelder:
Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for byggeområde for boliger, offentlig tomt
for barnehage og fellesareal/lekeplass - Gnr. 9, bnr. 39,Bestumveien 84.
Vedtaksdato: 16.03.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901609
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V070286

Pågående byggesaker
Bestumveien 86 J og K - fasadeendring
Saksnummer: 202523516
Siste dok. 19.03.2026

Bestumveien 88 - oppføring av hagestue
Saksnummer: 202604761
Siste dok. 28.04.2026

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

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

301/9/448/8:
21.02.1989 - Dokumentnr: 10975 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1180
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

21.04.1899 - Dokumentnr: 10 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om benyttelse

07.11.1902 - Dokumentnr: 18 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om benyttelse

15.02.1907 - Dokumentnr: 58 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 9 bnr 65
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om generende virksomhet
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1908 - Dokumentnr: 13 - Bestemmelse om vannledn.

04.06.1915 - Dokumentnr: 3 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 9 bnr 65

16.09.1943 - Dokumentnr: 7070 - Best. om vann/kloakkledn.

09.08.1949 - Dokumentnr: 8984 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

05.10.1950 - Dokumentnr: 10769 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 9 bnr 65

02.08.1952 - Dokumentnr: 9128 - Bestemmelse om bebyggelse

01.11.1952 - Dokumentnr: 13208 - Erklæring/avtale
VEDR. SALG AV DELER AV D.EID. FØR DET ER TGL. ERK. OM
VANN/KLOAKK.

01.11.1952 - Dokumentnr: 13209 - Best. om vann/kloakkledn.

22.11.1957 - Dokumentnr: 14453 - Bestemmelse om bebyggelse

30.05.1960 - Dokumentnr: 6377 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

25.03.1963 - Dokumentnr: 3551 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

29.10.1968 - Dokumentnr: 16228 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

06.10.1980 - Dokumentnr: 23066 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

10.12.1980 - Dokumentnr: 29647 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser

13.10.1981 - Dokumentnr: 26137 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.04.1982 - Dokumentnr: 11047 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. CARPORTER
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

19.10.2023 - Dokumentnr: 1163477 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 19-2 vedrørende carporter

07.10.1898 - Dokumentnr: 900492 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:9

08.09.1951 - Dokumentnr: 913781 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.9 BNR.65.

09.12.1970 - Dokumentnr: 21115 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:297

24.08.1979 - Dokumentnr: 21102 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:424

24.08.1979 - Dokumentnr: 21103 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:425

29.12.1981 - Dokumentnr: 34233 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:435

29.12.1981 - Dokumentnr: 34234 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:436

29.12.1981 - Dokumentnr: 34235 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:437

29.12.1981 - Dokumentnr: 34236 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:438

29.12.1981 - Dokumentnr: 34237 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:439

29.12.1981 - Dokumentnr: 34238 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:440

29.12.1981 - Dokumentnr: 34239 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:441

29.12.1981 - Dokumentnr: 34240 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:442

29.12.1981 - Dokumentnr: 34241 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:443

29.12.1981 - Dokumentnr: 34242 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:444

29.12.1981 - Dokumentnr: 34243 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:445

29.12.1981 - Dokumentnr: 34244 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:446

29.12.1981 - Dokumentnr: 34245 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:447

29.12.1981 - Dokumentnr: 34246 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:448

29.12.1981 - Dokumentnr: 34247 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:449

29.12.1981 - Dokumentnr: 34248 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:450

29.12.1981 - Dokumentnr: 34249 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:451

29.12.1981 - Dokumentnr: 34250 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:452

29.12.1981 - Dokumentnr: 34251 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:453

29.12.1981 - Dokumentnr: 34252 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:454

29.12.1981 - Dokumentnr: 34253 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:455

29.12.1981 - Dokumentnr: 34254 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:456

29.12.1981 - Dokumentnr: 34255 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:457

29.12.1981 - Dokumentnr: 34256 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:458

29.12.1981 - Dokumentnr: 34257 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:459

29.12.1981 - Dokumentnr: 34258 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:460

29.12.1981 - Dokumentnr: 34259 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:461

29.12.1981 - Dokumentnr: 34261 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:463

28.08.1939 - Dokumentnr: 11926 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:48
EKSPROPIASJON AV GRUNN.

21.02.1989 - Dokumentnr: 10975 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1180
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

301/9/39:
21.02.1989 - Dokumentnr: 10975 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1180
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

21.04.1899 - Dokumentnr: 10 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om benyttelse

07.11.1902 - Dokumentnr: 18 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om benyttelse

15.02.1907 - Dokumentnr: 58 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 9 bnr 65
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om generende virksomhet
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1908 - Dokumentnr: 13 - Bestemmelse om vannledn.

04.06.1915 - Dokumentnr: 3 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 9 bnr 65

16.09.1943 - Dokumentnr: 7070 - Best. om vann/kloakkledn.

09.08.1949 - Dokumentnr: 8984 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

05.10.1950 - Dokumentnr: 10769 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 9 bnr 65

02.08.1952 - Dokumentnr: 9128 - Bestemmelse om bebyggelse

01.11.1952 - Dokumentnr: 13208 - Erklæring/avtale
VEDR. SALG AV DELER AV D.EID. FØR DET ER TGL. ERK. OM
VANN/KLOAKK.

01.11.1952 - Dokumentnr: 13209 - Best. om vann/kloakkledn.

22.11.1957 - Dokumentnr: 14453 - Bestemmelse om bebyggelse

30.05.1960 - Dokumentnr: 6377 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

25.03.1963 - Dokumentnr: 3551 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

29.10.1968 - Dokumentnr: 16228 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

06.10.1980 - Dokumentnr: 23066 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

10.12.1980 - Dokumentnr: 29647 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser

13.10.1981 - Dokumentnr: 26137 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.04.1982 - Dokumentnr: 11047 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. CARPORTER
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

19.10.2023 - Dokumentnr: 1163477 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 19-2 vedrørende carporter

07.10.1898 - Dokumentnr: 900492 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:9

08.09.1951 - Dokumentnr: 913781 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.9 BNR.65.

09.12.1970 - Dokumentnr: 21115 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:297

24.08.1979 - Dokumentnr: 21102 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:424

24.08.1979 - Dokumentnr: 21103 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:425

29.12.1981 - Dokumentnr: 34233 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:435

29.12.1981 - Dokumentnr: 34234 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:436

29.12.1981 - Dokumentnr: 34235 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:437

29.12.1981 - Dokumentnr: 34236 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:438

29.12.1981 - Dokumentnr: 34237 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:439

29.12.1981 - Dokumentnr: 34238 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:440

29.12.1981 - Dokumentnr: 34239 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:441

29.12.1981 - Dokumentnr: 34240 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:442

29.12.1981 - Dokumentnr: 34241 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:443

29.12.1981 - Dokumentnr: 34242 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:444

29.12.1981 - Dokumentnr: 34243 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:445

29.12.1981 - Dokumentnr: 34244 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:446

29.12.1981 - Dokumentnr: 34245 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:447

29.12.1981 - Dokumentnr: 34246 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:448

29.12.1981 - Dokumentnr: 34247 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:449

29.12.1981 - Dokumentnr: 34248 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:450

29.12.1981 - Dokumentnr: 34249 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:451

29.12.1981 - Dokumentnr: 34250 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:452

29.12.1981 - Dokumentnr: 34251 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:453

29.12.1981 - Dokumentnr: 34252 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:454

29.12.1981 - Dokumentnr: 34253 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:455

29.12.1981 - Dokumentnr: 34254 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:456

29.12.1981 - Dokumentnr: 34255 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:457

29.12.1981 - Dokumentnr: 34256 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:458

29.12.1981 - Dokumentnr: 34257 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:459

29.12.1981 - Dokumentnr: 34258 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:460

29.12.1981 - Dokumentnr: 34259 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:461

29.12.1981 - Dokumentnr: 34261 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:463

28.08.1939 - Dokumentnr: 11926 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:48
EKSPROPIASJON AV GRUNN.

21.02.1989 - Dokumentnr: 10975 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1180
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

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.

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.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 133 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. juni 2026

Ansvarlig megler
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Megler
Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BESTUMVEIEN 86 S, 0283 OSLO

Gnr: 9 Bnr: 448 Seksjon: 8
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	11/06/2026
Utskriftsdato:	14/06/2026
Oppdragsnummer:	99694
Referansenr:	

ANDERS BRÅTHEN
ab@tyder.no
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

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod og vaskerom i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i carport med elbillader.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2023:
– Total rehabilitering av leilighet.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1982, 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 ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kristian Skorpen
Takstmenn:	Anders Bråthen
Befaring/tilstede:	Eier: Jenny Skorpen , Takstmann: Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 9 Bnr: 448 Seksjon: 8
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	75 / 1180
Hjemmelshaver:	Kristian Skorpen & Jenny Skorpen
Adresse:	Bestumveien 86 S, 0283 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	11/06/2026		Eiers egenerklæring signert og datert 10.06.2026 er mottatt pr e-post.		
Ambita infoland	10/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1982

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	17	0	0
2. etasje	75	0	0	6
Sum bolig:	75	17	0	6
Sum BRA:	92			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod, Vaskerom	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Ekstern bod er delt inn i to rom hvor ett rom er innredet med vaskeroms innredning og opplegg for vaskemaskin.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

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: Dokumentasjon på følgende er fremvist:
Samsvarserklæring signert og datert 08.11.2023 er fremvist for følgende arbeider: se samsvarserklæring.
Sjekkliste for varmekabler i bad og gang.
Rapport fra rørlegger for utført arbeid.

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1979.

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. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i bad, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1979.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
Skyvedør med glassfelt mellom stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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 betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og ett 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

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.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 6 m².
Tremmer på dekke og rekkverk i tre.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. 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.

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 med fordelerskap i ett soverom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er lokalisert i luke på soverom tilstøtende bad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.
Tilstandsvurdering:	Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kjøkken. Elektrisk vifte på bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir
Tilstandsvurdering:	Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. 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

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 glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra 2023.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. 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: Flislagte overflater i entré. Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd. Innvendige gulv er belagt med laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

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 elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad og entré.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Samsvarserklæring signert og datert 08.11.2023 er fremvist for følgende arbeider: se samsvarserklæring.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2023.
- 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? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? ikke utført etter nytt elektrisk anlegg.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/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, 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 2023.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

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 terrasse- og 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jenny Skorpen	9578-5997-4-4475123	2026-06-10 20:30:18
Kristian Skorpen	9578-5993-4-4515707	2026-06-11 15:22:57

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0373/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bestumveien 86S, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jenny Skorpen, Kristian Skorpen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

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: 1428595
Forsikret i: Protector

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: Totalrehabiliterte leiligheten i 2023 Alle flater tatt inkl gulv og tak Ribbet alle vegger, lagt ny isolasjon og skjlt el-anlegg Nytt kjk fra HTH og nytt bad Nordtjenestegruppen AS Snekker- og murerarbeid, bygget bad Elektrikergruppen AS Eleketrisk anlegg, etc TM rør AS Alt rørleggerarbeid

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Membranservice; 10.10.2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordtjenester gruppen AS

---

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: Ikke gjort, men ny carport i 2023

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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: Elektrikker Gruppen AS, Oktober 2023 Helt nytt elektrisk anlegg, sikringsskap, etc Ny spotter i tak Varmekabel i gang og på bad Nytt el opplegg i vaskerom

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kontrollert etter areidet, men raporter er sendt inn

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av sameiet, har ikke kontaktdata

---

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: TM Rør, 2023 Alt nytt innvendig opplegg VVS i hele leiligheten

---

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentelig

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til dette

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordtjenester Gruppen AS Pusset opp alle flater i leiligehetn med unntal av å bytte vinduer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til dette

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 som vi kjenner til eller har sett

---

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: Har ikke pipe/ildsted

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett - alt nytt

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjøres i morgen, 11062026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra når vi kjøpte boligen i 2023

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til eller har sett

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: 14-0373/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristian Skorpen	**2026-06-11**	**Jenny Skorpen**	**2026-06-10**

Identifikasjon

Kristian Skorpen

Identifikasjon

Jenny Skorpen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Bestumveien 86S, 0283 OSLO	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311743**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80881150**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **448**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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
189,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
189,09 kWh/m²	**14 182 kWh**



Bestumveien 86S, 0283 OSLO

Detaljering

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



Bestumveien 86S, 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: 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 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: 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 5: 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 6: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

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

SOLLERUDGRENDA BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 09.11.1989, med endring 6. april 1992, 28. april 1999, 23. april 2015, 29. mai 2019, 31. mai 2021 og 12. mai 2022)

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er utarbeidet for å hindre at den enkelte sameier/beboer opptrer til sjenanse for naboer. Generelt må vi vise hensyn og bidra til å sikre et godt bomiljø. Adferd som bryter med disse grunnprinsipper er derfor ikke akseptabelt selv om den ikke er spesifikt nevnt i de etterfølgende regler.

1. INDRE FELLESROM

1.1. Sykler, ski, leker, sko, urner eller andre gjenstander skal ikke plasseres i trappehus eller trappeoppgang. Generelt gjelder at fri ferdsel ikke må hindres. Trappeoppgangene er rømningsveier ved brann. Man skal kunne ta seg uhindret ut i røyk og mørke.

1.2 Dør til felles oppgang skal være låst når den ikke er under oppsyn.

1.3 Felles kjellerrom skal ikke benyttes som permanent lager for gamle møbler, vaskemaskiner, kjøleskap, garderobeskap, kommoder, reoler, bord, stoler, materialer, tomemballasje eller lignende.

1.4 Det er ikke tillatt å bruke kjeller, vaskerom eller bod som oppholdsrom.

2. INDRE ORDEN

2.1 Mellom kl. 23:00 – 06:00 skal det være generell nattero i sameiet. I døgnets øvrige timer skal også nødvendig hensyn tas slik at naboer ikke sjeneres av høy musikk eller støy. Dette gjelder både utendørs og innendørs. Naboene må varsles før selskapelige sammenkomster dersom sang og musikk forventes å overstige normalt lydnivå.

2.2 Før kl. 08:00 og etter kl. 20:00 på hverdager – og før kl 13:00 og etter kl.17:00 på søn- og helligdager skal det ikke utføres arbeid med støyende maskiner i leilghetene. Utenom disse tider skal naboene i oppgangen varsles på forhånd.

2.3 Risting eller lufting av tøy og teppebanking er ikke tillatt fra balkong eller vindu. Tørking av vask under balkongrekkverkets høyde er tillatt.

2.4 Blomsterkasser skal fortrinnsvis monteres på innsiden av balkongen. Eier er ansvarlig for eventuelle skader som følge av at blomsterkasser er montert på utsiden av balkongrekkverket.

3. GENERELT

3.1 Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av uaktsomhet av håndverkere eller andre som har tilgang til leilighten. Eier er også ansvarlig for at gjeldende husordensregler blir overholdt.

3.2 Dugnader arrangeres vår og høst for øket trivsel i felles bomiljø. Alle beboere oppfordres til å delta på dugnad.

3.3 Styret kan til enhver tid gjøre tilføyelser eller endringer i husordensregler når dette anses for nødvendig. Tilføyelser/endringer fremlegges sameiermøte for endelig godkjennelse.

VEDTEKTER
for
SOLLERUDGRENDA BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på konstituerende årsmøte 9. november 1989,
med endringer 6. april 1992, 28. april 1999, 23. april 2018 og 12 mai 2022).

1. SAMEIET

Sameiets navn er SOLLERUDGRENDA BOLIGSAMEIE som er en direkte fortsettelse av Borettslaget Bestumveien 84/86 A/L. (Konstituert 17 mars 1983).

Sameiet består av de 2 eiendommene:

1) Gnr. 9, bnr. 435 i Oslo
2) Gnr. 9, bnr. 448 i Oslo

Sameiene drives og administreres i henhold til disse vedtekter som et sameie omfattende begge eiendommer. Sameiet kan ikke deles opp i to seksjonseier uten enstemmighet på årsmøtet.

Sollerudgrenda Boligsameie består av i alt 42 seksjoner, jfr. oppdelingsbegjæring dagbokført
21. februar 1989, 24 seksjoner har adresse Bestumveien 84 og 18 seksjoner tilligger Bestumveien 86.

Leilighetenes seksjonseierbrøker (netto mål) er som følger:

2-roms 37/2828
2-roms 47/2828
3-roms 75/2828
4-roms 84/2828

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

2. FORMÅL

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Samarbeide med rekkehusene i drift av Sameiet Bestumveien 84/86 hva angår fellesareal, garasjeanlegg, m.m.
4. Sollerudgrenda Boligsameie overtar forøvrig alle rettigheter og forpliktelser som Borettslaget Bestumveien 84/86 har overfor Sameiet Bestumveien 84/86.

5. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

Innunder pkt. 2 hører bl.a. utvendig vedlikehold av seksjonseiernes leiligheter, felles kloakk- og vannledninger, trappeoppganger, fellesrom, felles lys og beplantninger.

Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av egen leilighet.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

3. SEKSJONENE OG FELLESAREAL

Seksjonseierne overtar sin seksjon i henhold til seksjonseierbrøken. Seksjonen omfatter leiligheten, tildelt bod/vaskerom samt carport, som seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, samt ideell andel av fellesarealene.

De seksjonseiere som har tomteareal rett utenfor sin leilighet, se skisser som er en del av disse vedtekter, gis eksklusiv bruksrett til tomtearealet. Balkongene er også en del av fellesarealet, men med eksklusiv bruksrett for beboere av tilknyttet leilighet.

Endringer i de ovenfor nevnte bruksretter kan ikke skje uten de respektive seksjonseieres samtykke.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, plener, fellesinnretninger mv. Oppsatte sykkelstativ skal benyttes til hensetting sykler eller andre lette transportmidler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jfr. eierseksjonsloven. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

4. OVERDRAGELSE AV SEKSJON

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon. Enhver overdragelse skal meldes til forretningsfører.

Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet, evt. andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom selger ikke er ajoùr pr. overtagelsesdato.

5. SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Balkongene er del av bærende konstruksjon og en del av fellesarealene. Seksjonseieren kan **ikke** flislegge balkonggulv eller male eller behandle balkongens betongflater på noen som helst måte, hverken på overside eller underside. Jfr. punkt 7. Seksjonseieren kan legge løse "gulvplater/gulvbord" på betonggulvet forutsatt at de lett kan fjernes for inspeksjon.

Seksjonseieren kan med styrets godkjennelse male innsiden av balkongrekkverket og håndløperen på toppen av rekkverket med godkjent maling og fargekode. Eventuelle skader på treverket skal meldes til styret. Vedlikeholdsreparasjon av treverket er sameiets ansvar.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

6. UTLEIE

Seksjonseieren er ansvarlig for at den som disponerer, eller er gitt adgang til leiligheten retter seg etter disse vedtekter og gjeldende husordensregler. Seksjonseieren plikter å melde fra til forretningsfører ved utleie og tilbakeflytting. Forretningsfører skal informeres om utleiers nye adresse.

7. FORANDRING AV FASADE OG SEKSJON

Fasadeendringer, som f.eks. endring/flytting av dører og vinduer er ikke tillatt. Utvendige farger på vegger, balkongrekkverk, dør- og vinduskarmer er beskyttet og kan ikke endres. Seksjonseier kan ikke gjøre endringer i tak eller bærevegger selv om det skjer innenfor egen seksjon. Jfr. Punkt 5. Montering av vindskjermer i tre eller glass er ikke tillatt. Oppsetting av parabol/antenne, markise, varmepumpe eller annet skal ikke være til sjenanse for naboene og må godkjennes av styret på forhånd. Eventuelle synlige kabler eller kabelkanaler skal males i samme farge som bakgrunnen.

8. FORSIKRING

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jfr. Vedtektenes punkt 9.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren forøvrig.

9. PANTERETT

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jfr. Eierseksjonsloven § 31.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon, stor kr. 15.000, -, til dekning av sameiets fellesutgifter og evt. skader på sameiets eiendom. Panteretten skal ha prioritet etter husbanken og etter 90% av lånetakst, uten opptrinnsrett.

Panteretten er tinglyst som heftelse på hver seksjon.

10. UTGIFTSFORDELING

Sameiets utgifter, som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøken. Utgiftene omfatter bl.a. eiendomsskatt og kommunale avgifter, forsikring, felles strøm og vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig á kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Følgende utgifter skal fordeles likt pr. leilighet: Renovasjon, carport og kabel-TV.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

11. MISLIGHOLD

En seksjonseier må ikke benytte sin leilighet med tilhørende ytre rom på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder fellesanleggene.

Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å utføre det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, anses det som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.
Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan vedkommende med minst 6 måneders varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves tvangssolgt, jfr. Eierseksjonsloven § 38.
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

12. STYRET og TILLITSVERV

Sameiet skal ha et styre som står for den daglige drift. Styrets medlemmer velges av årsmøtet.

Styret består av: 1 Styreleder
2 Styremedlemmer
2 Varamedlemmer

Styreleder velges ved særskilt valg.
Styret kan selv velge nestleder.

Funksjonstiden for styremedlemmer er normalt to år, men de kan også velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Varamedlemmene velges og trer inn i nummerorden.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Leilighetenes representanter i Styret for Sameiet Bestumveien 84-86.
Dette styret består av 2 representanter for hver type boenhet (rekkehus og leiligheter).
Ved behov velger Årsmøtet for Sollerudgrenda Boligsameie leilighetenes representanter til dette styret, fortrinnsvis en fra 84-tunet og en fra 86-tunet. Funksjonstiden er 2 år. Dersom tidligere valgte representanter til dette styret fortsetter i vervet, trenger ikke ny representant velges.

Valgkomité. Jfr. Punkt 15.

13. STYRETS PLIKTER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Møtet ledes av styreleder. Ved styreleders fravær velger styret møteleder. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Det skal føres protokoll fra møtene. Protokollen skal undertegnes av alle fremmøtte styremedlemmer.

Styreleder og styrets medlemmer kan kommunisere elektronisk seg imellom i sameiets anliggender. Den elektroniske korrespondansen legges til elektronisk arkivering.

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer med årsmøtets godkjennelse, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret kan ikke endre felleskostnadene uten årsmøtets godkjennelse.

Styret plikter å informere det ordinære årsmøtet om styrets disposisjoner i regnskapsåret og planer for driften fremover. Hovedpunktene skal inneholde informasjon om:

1. Tillitsvalgte.
2. Forretningsførsel og revisjon.
3. Bygninger og forsikringer
4. Eiendeler og gjeld – oppgaveplikt til ligningskontoret.
5. Salg/refinansiering.
6. Regnskapet for siste regnskapsår med revisors rapport og informasjon om langsiktige lån.
7. Lønn/forvaltning/revisjon
8. Overdragelser
9. Vedlikehold/innkjøp i regnskapsåret.
10. Budsjett for inneværende budsjettår med fordeling av felleskostnader.
11. Planlagt vesentlig vedlikehold i budsjettåret.
12. Annen informasjon

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem eller ved leders fravær av to styremedlemmer, jfr. Eierseksjonsloven § 60.

14. INHABILITET

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende måtte ha en fremtredende personlig og/eller økonomisk særinteresse i.

15. VALGKOMITÉ

Valgkomitéens oppgaver er å nominere kandidater til styreverv i Sollerudgrenda Boligsameie og Sameiet Bestumveien 84.86. **Jfr. Punkt 12.**

Årsmøtet velger en valgkomité bestående av 2 medlemmer,

Medlemmene velges for 1 - ett - år av gangen. Medlemmene kan gjenvelges.

16. ÅRSMØTET

Hvert år innen 30. juni med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det innen fristen. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Valg av møteleder.
3. Informasjon fra styret jfr. Punkt 13
4. Behandle og **godkjenne** resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
5. Behandle og **godkjenne** driftsbudsjett, herunder fordeling av felleskostnader.
6. Valg av revisor.
7. Valg av styreleder
8. Valg av styremedlemmer
9. Valg av varamedlemmer
10. Valg av leilighetenes representanter til styret i Sameiet Bestumveien 84-86
11. Valg av valgkomité.
12. Eventuell godtgjørelse til styret.
13. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, skal dette besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i seksjonseier
8. Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. Eierseksjonsloven §§ 40 og 49.

Styret, årsmøtet eller andre som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter, krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

17. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være fremlagt for årsmøtet innen utgangen av juni måned. I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av sameiets virksomhet og stilling, og som ikke fremkommer av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av kalenderåret.

Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd. Årsoppgjøret og årsmelding skal innen 8 - åtte - dager før det ordinære årsmøtet sendes til enhver seksjonseier med kjent adresse.

18. VEDTEKTSENDRINGER

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

19. FIRMATEGNING

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiets firma.

Styret kan gi prokura.

Sollerudgrenda Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sollerudgrenda Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sollerudgrenda Boligsameie

Tid: tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00
Sted: Digitalt på min side

1. **Høringsperioden: Fra 22. april kl. 09:00 til 24. april kl. 15:00**
   Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale ekstraordinær Generalforsamling. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.
2. **Avstemmingsperioden: 27. april kl. 09:00 til 28. april kl. 18:00**
   Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Fridtjof Wedum ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Mohammad Naveed v/ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Til stede var .... seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Janicke Nevjar

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 55.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sollerudgrenda Boligsameie. Sollerudgrenda Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sollerudgrenda Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Fridtjof Wedum
Styremedlem, Jonas Brandt Visnes
Styremedlem, Janicke Nevjar
Varamedlem, Thea Christine Langli

7.1 Valg av styreleder

Fridtjof Wedum tar gjenvalg som styreleder.

Forslag til vedtak: Fridtjof Wedum velges som styreleder for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Jenny Amdahl Skorpen tar valg som styremedlem.

Jonas Brandt Visnes tar gjenvalg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Jenny Amdahl Skorpen velges som styremedlem for to år.

Jonas Brandt Visnes velges som styremedlem for ett år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Janicke Nevjar tar valg som varamedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Janicke Nevjar velges som varamedlem for ett år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sollerudgrenda Boligsameie
Styret

Sollerudgrenda Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Fridtjof Wedum, Bestumveien 84 N
Styremedlem, Jonas Brandt Visnes, Bestumveien 84 R
Styremedlem, Janicke Nevjar, BESTUMVEIEN 86 T
Varamedlem, Thea Christine Langli, Bestumveien 86 T

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 42 seksjoner. Selskapets navn er Sollerudgrenda Boligsameie med org.nr.: 990224242 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428595

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sollerudgrenda Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 190.553,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Styret informerer 2026

1. Generelt om styret

Vi minner generelt om at Sollerudgrenda Boligsameie er boligsameiet for leilighetene. Sameiet Bestumveien 84-86 er det tingsrettslige sameiet, som inkluderer rekkehuseierne, og som forvalter uteområder, felles renovasjon og garasjer bl.a.

Kontaktinformasjon:
Styret for leilighetene: Sollerudgrenda.boligsameie@gmail.com
Styret for fellesområdene: Bestumveien8486@gmail.com

Oppgavene til styret for Sollerudgrenda boligsameie er å sikre bærekraftig og forsvarlig økonomisk drift av leilighetsbyggene. Vi er selv beboere i sameiet, og sitter verken på byggteknisk- eller vedlikeholdskompetanse. Det er heller ikke ansatt en egen vaktmester her i sameiet. Alt av praktisk arbeid må styret derfor innhente fra eksterne aktører. Dette til orientering.

Styret består i dag av tre personer + ett varamedlem. Tidligere har vi også hatt en valgkomite og egne representanter til Sameiet Bestumveien 84-86.

I år er alle de tre plassene i styret på valg. Fridtjof, som har vært styreleder det siste året har sagt seg villig til å ta ett år til, og stiller til gjenvalg. Jonas som kom inn i styret i fjor stiller også til gjenvalg. Janicke som også kom inn i styret i fjor trer av, men har sagt seg villig til å være med ett år til som varamedlem. Thea som har gjort en betraktelig jobb for sameiet de siste årene både som styremedlem og nå sist varamedlem flytter og vi takker for hennes bidrag til sameiet opp gjennom årene.

Vi trenger derfor flere kandidater til styret (I utgangspunktet ett styremedlem), og ber om at de som kan tenke seg å sitte i styret, melder seg som kandidater.

Styreleder i Sollerudgrenda Boligsameie har også sittet i styret for Bestumveien 84-86 for å sikre god informasjonsflyt og samarbeid mellom sameiene. Dette har for så vidt vært en grei ordning, men leilighetene trenger et nytt styremedlem til Bestumveien 84-86 siden leilighetene i utgangspunktet skal være representert med to medlemmer.

Ta gjerne kontakt med oss dersom du har spørsmål til hva det betyr å sitte i styret!

2. Økonomi

Fellesutgiftene ble satt opp i år grunnet økte felleskostnader og generell prisstigning. Dette gjør at årets budsjett er i balanse. Dette vil også være noe vi kontinuerlig må vurdere i kommende år for å sikre at sameiet dekker sine løpende betalingsforpliktelser.

Styret gjør oppmerksom på at vi har en aldrende bygningsmasse og at vi må påregne en del vedlikeholdsutgifter i årene som kommer. Det er derfor også satt av en del i budsjettet til dette. På lenger sikt vil det være nødvendig å øke kostnadene for å sikre bærekraftig drift og å lage en strukturert spareplan for sameiet som vil sørge for at vi har kapital til å håndtere fremtidig vedlikeholdsprosjekter, uten måtte låne hele beløpet. Vi ønsker imidlertid å avvente dette noe i håp om at de økonomiske utsiktene ser litt bedre ut.

3. Håndløperne

Håndløpere ble skiftet ut på balkongene i 2022, og skulle opprinnelig bli malt i 2024.
Grunnet takjobben som ble utført fikk ikke maler tilgang slik de trengte, i 2025 var stillasene borte og maler fikk tilkomst til å male alle håndløpere.

4. Maling av oppganger

Flere av oppgangene er ganske slitne og trenger oppfriskning. I 2023 ble oppgangen i 84N malt og i 2025 ble oppgangen i 84T malt.
Planen er å ta flere oppganger etter hvert.

Vi minner ellers om at sameiet kan dekke materialkostnadene dersom beboere ønsker å male oppgangene ved egeninnsats.

5. Utvendige trapper

Flere av trappene på tunet har de siste årene forfalt, og det var et behov for å skifte ut en brorpart av disse. Det ble da bestemt at alle oppganger skulle få nye trapper slik at hele tunet skulle få en liten oppfriskning.

6. EL-tavler

I løpet av de siste årene har hovedtavlene i 86T og 84R blitt byttet ut, og i 2025 ble tavlen i 86R skiftet ut.
Resterende el-tavler er fra byggeår og har porselenssikringer. Disse el-tavlene må byttes ut, men dette er ganske kostbart. Arbeidet planlegges derfor gjennomført over en lengre tidsperiode.

7. HMS

Styret benytter digitalt HMS-system og har gjennomført HMS-befaring. Vi minner samtidig om følgende:

Sikkerhet er et felles ansvar i sameiet. Da det ikke finnes felles varslingssystem ved brann eller brannslokkingsutstyr i oppgangene, er det viktig at hver enkel beboer er klar over sine plikter.

Vedlagt er skriv om HMS-informasjon til alle beboere som det er viktig at alle leser. I tillegg vil styret presisere følgende vedrørende brannsikkerhet:

- Beboer har ansvar for kontroll og vedlikehold av brannvarslere og brannslokkingsutstyr i sin leilighet.
- De røde dørene i kjellerne er branndører, og skal holdes lukket til enhver tid.
- Inngangsdørene skal være røyktette. Beboere må derfor sjekke at pakningene rundt inngangsdørene er hele. Vi gjør oppmerksom på at vedlikehold av dører er den enkelte beboers ansvar.
- Det er forbudt å lagre gass i kjelleren/kjellerboder. Dette gjelder også gass til gassgrill eller lignende.
- Trappeoppganger og rømningsveier må holdes frie. Barnevogner, blomsterpotter eller andre løse gjenstander skal ikke oppbevares i trappeoppgangene/rømningsveiene.

8. Mindre vedlikeholdsoppgaver og reparasjoner
   Boning av alle oppganger har utføres årlig.
   Under stormen Amy blåste det av en takhatt fra 84O, denne ble remontert.
   Sameiet har gått over til Norgespris som strømordning da dette er spådd å være gunstig i vårt område og sikrer forutsigbar strømpris for sameiet.

9. Øvrig

Utover ovennevnte hjelper styret beboere med generelle spørsmål, blant annet tilknyttet forsikring og andre spørsmål knyttet til sameiet og bygningsmassen. Som sagt innledningsvis er vi ikke fagpersoner, men beboere som dere andre. Det er derfor ikke alt vi kan svare på eller utbedre selv, men vi bistår der vi kan.

Takk for oppmerksomheten!

Classified: General Business

Resultatregnskap Sollerudgrenda Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 655 456	2 635 382	2 655 699	2 724 251
Annen driftsinntekt	2	36 683	35 628	50 000	50 000
Sum inntekter		2 692 139	2 671 010	2 705 699	2 774 251
Kostnader					
Lønnskostnad	3	62 755	62 754	62 755	62 755
Kostnad lokaler	4	1 083 823	858 724	961 200	1 127 800
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	313	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	403 403	1 756 754	360 000	292 500
Annen driftskostnad	7	834 948	873 816	837 900	863 050
Sum kostnader		2 385 241	3 552 048	2 221 855	2 346 105
Resultat før finansielle poster		306 897	-881 038	483 844	428 146
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	17 513	5 668	2 000	2 000
Finanskostnad	9	133 857	114 770	136 103	111 277
Sum finansielle poster		-116 344	-109 103	-134 103	-109 277
Årsresultat		190 553	-990 140	349 741	318 869

Balanse Sollerudgrenda Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		36 739	8
Andre fordringer	10	0	177 576
Sum fordringer		36 739	177 584
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 624 060	1 621 889
Sum omløpsmidler		1 660 800	1 799 473
Sum eiendeler		1 661 100	1 799 773

Balanse Sollerudgrenda Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-311 957	-502 510
Sum egenkapital		-311 957	-502 510
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	1 835 352	2 059 591
Sum langsiktig gjeld		1 835 352	2 059 591
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 615	221 625
Forskudd innbetalinger		20 128	20 295
Annen kortsiktig gjeld	15	962	772
Sum kortsiktig gjeld		137 705	242 692
Sum gjeld		1 973 057	2 302 283
Sum egenkapital og gjeld		1 661 100	1 799 773

Sollerudgrenda Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Fridtjof Wedum	Janicke Nevjar	Jonas Brandt Visnes
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 288 472	2 215 080	2 288 699	2 369 251
Avdrag ordinære lån	339 936	387 820	340 000	243 000
Renter ordinære lån	27 048	32 482	27 000	112 000
Sum	**2 655 456**	**2 635 382**	**2 655 699**	**2 724 251**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Utleid lokale	36 683	35 628	50 000	50 000
Sum	**36 683**	**35 628**	**50 000**	**50 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	55 000	54 999	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755	7 755	7 755
Sum	**62 755**	**62 754**	**62 755**	**62 755**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	172 560	98 449	99 000	151 200
Renovasjon, vann, avløp o.l.	533 008	465 829	525 000	630 000
Lys, varme, energi	171 678	172 288	200 000	190 000
Renhold	187 839	112 608	127 200	145 600
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	9 200	9 550	10 000	11 000
Sommer- og vinterkostnader	9 538	0	0	0
Sum	**1 083 823**	**858 724**	**961 200**	**1 127 800**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	313	0	0	0
Sum	**313**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	367 472	1 721 403	350 000	230 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	35 064	33 352	0	52 500
Reparasjon og vedlikehold uteområde	867	1 999	0	0
Forsikringsskadesaker	0	0	10 000	10 000
Sum	**403 403**	**1 756 754**	**360 000**	**292 500**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	112 708	108 092	113 000	117 000
Honorar for teknisk rådgivning	6 904	114 439	25 000	6 000
Elektronisk kommunikasjon	54	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 072	3 219	4 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	170 856	153 729	157 000	179 550
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	538 174	491 437	536 000	552 000
Bank og kortgebyrer	2 680	2 400	2 400	3 000
Sum	**834 948**	**873 816**	**837 900**	**863 050**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	244	376	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	2 000	2 000
Renter plasseringskonto	17 268	5 292	0	0
Sum	**17 513**	**5 668**	**2 000**	**2 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	133 857	114 770	136 103	111 277
Sum	**133 857**	**114 770**	**136 103**	**111 277**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	0	177 576
Sum	**0**	**177 576**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 204 088	1 217 989
Sparekonto Boligbanken	419 972	403 899
Sum	**1 624 060**	**1 621 889**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-502 510	487 630
Fra årets resultat	190 553	-990 140
Sum annen egenkapital	-311 957	-502 510
Sum egenkapital	-311 957	-502 510

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	1 835 352	2 059 591
Sum	**1 835 352**	**2 059 591**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**
Formål:	Utbedring av takene
Lånenummer:	**22238791123**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.04.2032
Opprinnelig lånebeløp:	2 200 000
Lånesaldo 01.01:	2 059 591
Avdrag i perioden:	224 239
Lånesaldo 31.12:	**1 835 352**
Saldo 5 år frem i tid:	450 716

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238791123	6	54 515	327 090
	24	48 674	1 168 176
	8	30 503	244 024
	4	24 013	96 052

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	649	772
Utleggskonto	313	0
Sum	**962**	**772**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 556 781	1 005 506
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	190 553	-990 140
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-224 239	-686 354
Årets endring disponible midler	-33 686	-1 676 494
Disponible midler UB	1 523 095	1 556 781

Resultat og balanse med noter for Sollerudgrenda Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sollerudgrenda Boligsameie

Styreleder	Fridtjof Wedum (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Jonas Brandt Visnes (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Janicke Nevjar (sign.)	26.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sollerudgrenda Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollerudgrenda Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: Q604Q-Q1HVO-MNBAS-ZUCFZ-48T0G-F3VVI

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Q604Q-Q1HVO-MNBAS-ZUCFZ-48T0G-F3VVI

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-27 14:09:17 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q604Q-Q1HVO-MNBAS-ZUCFZ-48T0G-F3VVI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HEFTYEBREGT. 18 [illegible] OSLO 1 [illegible]

OV/LO

KOPI

Oslo, den
30. januar 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Journalnr. 78/3647
Gnr.9/bnr.448 av bnr.39 nus A 4, Bestumveien 86 S-T, Oslo 2
Avsluttende synsforretning
28.12.83

Arbeidets art
NyBygg

Bygningens art
Boligblokk

Bygherre
Stoftende borettslag v/Bauer & Bech A/S, Sandakerveien 74, Oslo 4

Byggmester
Ark. Anker & Hølaas, Kirkegata 32, Oslo 1

Ansvarshavende
Byggm. Gunnar Mannerud, Sandakerveien 74, Oslo 4

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

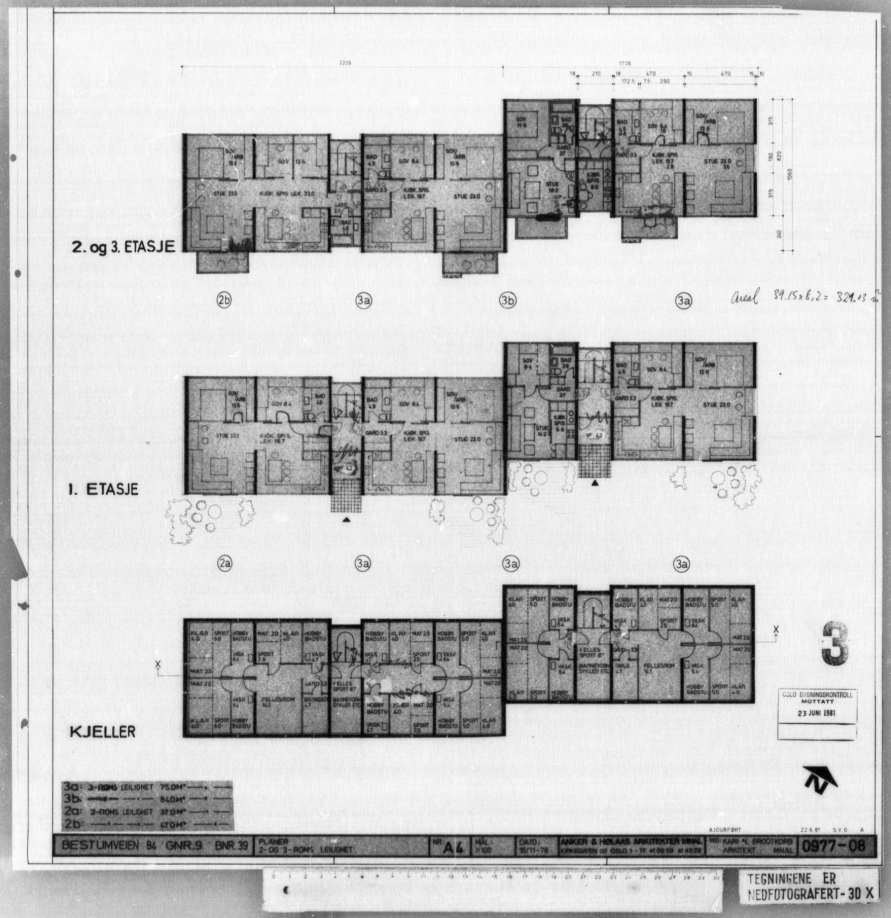
For bygningssjefen

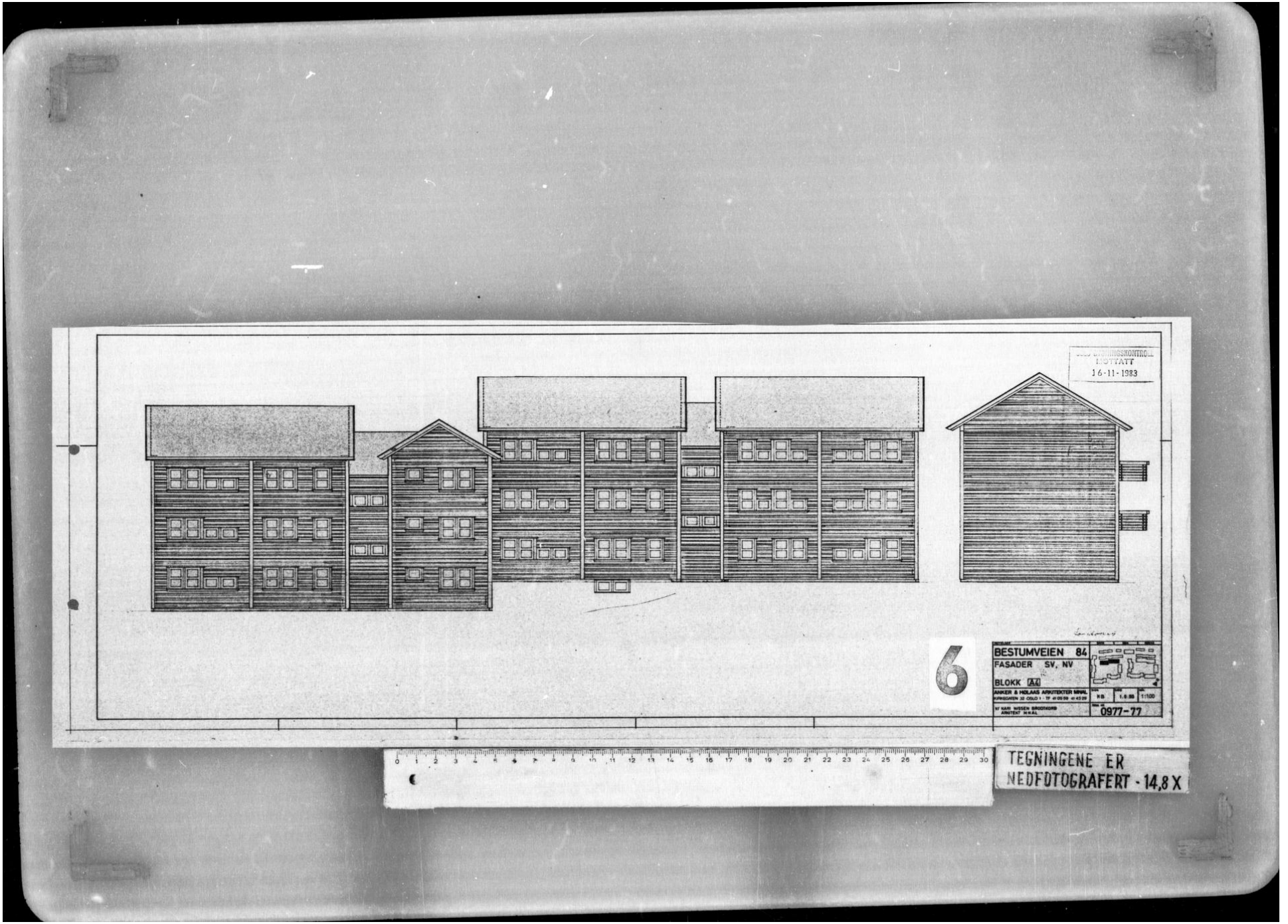
Overingeniør
Olav Vevle

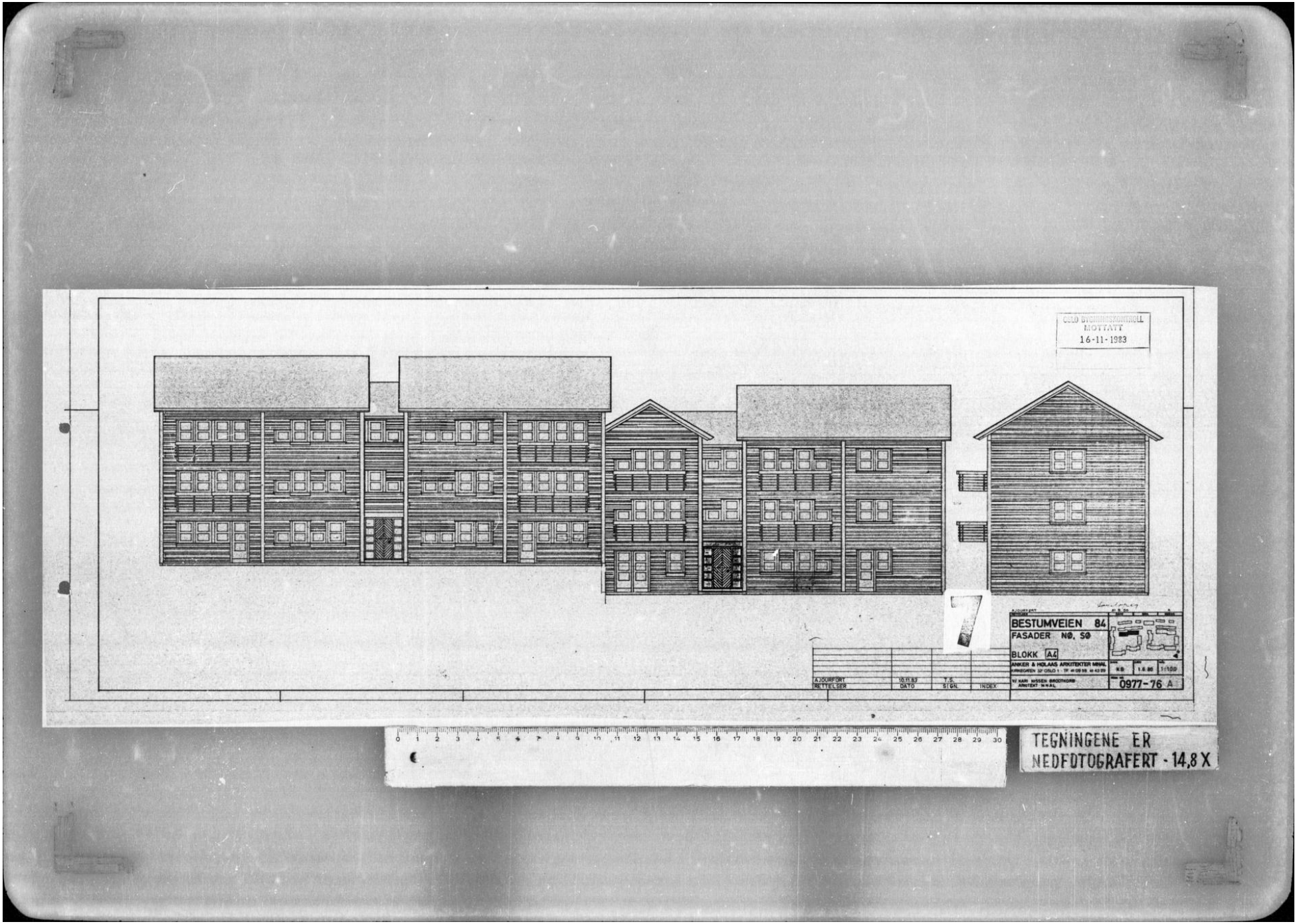
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Bl. o 15. ANDVORD 4000

Rapport fr Oslo bygningskontroll


2. og 3. ETASJE
1. ETASJE
KJELLER
3
BESTUMVEIEN 84 GNR. 9 BNR. 39
PLANER
2- OG 3-ROMS LEILIGHET
A4
0977-08
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X


MOTTATT
16-11-1983
6
BESTUMVEIEN 84
FASADER SV, NV
BLOKK A4
ANKER & HOLAAS ARKITEKTER MNAL
1:100
0977-77
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16-11-1983
BESTUMVEIEN 84
FASADER NØ, SØ
BLOKK A4
ANKER & HOLAAS ARKITEKTER MNAL
0977-76 A
1:100
AJOURFØRT
RETTELSER
10.11.83
DATO
SIGN.
INDEX
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Vedlegg 2

Styrets årsberetning 2025

1. Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:
Alexander Høiby, rekkehus 84-tunet (styreleder)
Henning Nilsen, rekkehus 86-tunet (kasserer)
Sindre Skrede, leilighet 84-tunet
Fridtjof Wedum, leilighet 84-tunet (og styreleder Sollerudgrenda Boligsameie)

2. Regnskapsførsel og revisjon

Henning Nilsen har vært regnskapsfører i perioden. Julius Yran har vært kontrollør.

3. Styrets arbeid i perioden

Styret har utarbeidet et årshjul, og avholder styremøter hver annen måned. Siden forrige årsmøte har dette medført 6 styremøter (1 overtakelsesmøte, 3 vanlige møter 2025 samt 2 i 2026). Styret tilstreber god kommunikasjon til beboerne, og deler relevant informasjon fra styremøtereferatene både på e-post og i Facebookgruppen til Bestumveien 84-86 etter hvert styremøte.

Hovedoppgaver for styret i perioden 2025/2026 har vært:

Carport
Styret har i løpet av året ferdigstilt siste utestående arbeid vedrørende carport-prosjektet. Dette innebar blant annet:

- utbedring av en skade på 84-tunet etter en Oda-leveranse
- utbedring av avløp på 86-tunet
- utbedring av avløp på enkelte parkeringsplasser på 84-tunet
- utbedring av en gipsplate på 86-tunet som var skadet

Prosjektet anses nå som ferdigstilt. Styret legger opp til løpende vedlikehold etter behov. Vedtektene til sameiet ble endret ved forrige årsmøte for å legge til rette for dette.

El-billadere - betaling for strøm
En av de første sakene styret tok tak i var at prisen for lading ved de personlige el-billaderne var satt for lavt, noe som medførte at sameiet "subsidierte" elbillading. Størrelsen på tapet for sameiet ble kartlagt per beboer, og etterfakturert til hver enkelt.

For å unngå videre utfordringer inngikk styret avtale om "Norgespris" på strøm til sameiets fellesarealer, inkludert strøm til elbilladerne. Dermed kom vi også i posisjon til å sette en fastpris per kWh ved lading. Denne fastprisen er p.t. 1,20 NOK / kWh. Fastprisen inkluderer strøm, avgifter, nettleie og fastledd - og er satt til et nivå hvor man betaler faktisk kostnad. Sameiet hverken taper eller tjener penger.

El-billadere - Wattif
Sameiet har kontrakt med selskapet Wattif for drift av elbilladeanlegget. Mottatte tjenester har dessverre ikke holdt et tilfredsstillende nivå. Dette har medført en del oppfølgingsarbeid, brukerstøtte og kommunikasjon for styret, overfor både Wattif og enkeltbrukere. Selv om det har vært bedring den siste tiden, er vi dessverre ennå ikke helt i mål.

På bakgrunn av de opplevde utfordringene har styret vurdert andre leverandører av driftstjenester. Innhentede tilbud viser at prisene på tjenestene fra Wattif er konkurransedyktige. Videre er laderne fortsatt under garantitid med Wattif, og et skifte av leverandør på nåværende tidspunkt vil vanskeliggjøre benyttelse av garantien ved behov for skifte av lader. Derfor har styret besluttet foreløpig å beholde Wattif som leverandør, og opprettholder aktiv dialog for å sikre at siste utfordringer løses.

Beboere som fortsatt opplever større utfordringer med egen ladeboks oppfordres til å ta kontakt med styret. Ved behov for nødlading kan man benytte en annen ladeboks på tunet. Det er den som aktiverer ladeboksen (ved RFID-brikke / Wattif-appen) som blir belastet for strømforbruket, uavhengig av hvem som er eieren av ladeboksen. Styret gjør dog oppmerksom på at selv om det det er mulig å benytte annen beboers ladeboks ved behov, skal dette ikke under noen omstendighet skje uten direkte avtale med eier av ladeboksen.

Ny avtale med Viken Fiber / Altibox for TV/internett
Sameiets forrige avtale med Viken Fiber / Altibox utløp Q1 2026. For å sikre en konkurransedyktig ny avtale innhentet og evaluerte styret tilbud fra tre ulike leverandører.

Etter evaluering av tilbud fra Telenor, Telia og Viken Fiber valgte styret å fortsette samarbeidet Viken Fiber. Bakgrunnen for valget av Viken Fiber var 1) pris, 2) sammenlignbart produkt, og 3) minst endring for hver av oss.

Kort informasjon om ny avtale
Leverandør: Viken Fiber (Altibox)
Produktpakke: Altibox Flex S
Oppstartsdato: 27. februar 2026
Pris per mnd: 369 kr (+10 kr / måned versus forrige avtale). Betales av sameiet, og belastes som tidligere beboere via månedlige felleskostnader.

Utelys
Enkelte utelys på både 84- og 86-tunet har ikke fungert vinteren 2025/26. Dette har medført at det har vært svært mørkt utvalgte steder. Styret har vært i kontakt med flere elektrikerfirma for utbedring, men dette har dessverre tatt alt for lang tid å få rettet opp. Styret tar selvkritikk, og fortsetter arbeidet frem til situasjonen er løst.

Grøntplan og utearbeider
I budsjettet har vi en post som er satt av til Grøntplan og utearbeid. Grøntutvalgene skal vurdere hvor disse midlene kommer til best bruk. Styret forutsetter at det blir gjort en helhetlig vurdering slik at både 84-tunet og 86-tunet blir tilgodesett, selv om de ikke trenger

å få identiske oppgraderinger. Så lenge Grøntutvalgene holder seg til posten, trenger ikke styret å bli involvert ytterligere.

Grøntutvalgene / dugnad
Grøntutvalgene gjør en stor jobb for sameiet og alle beboerne her. Innsatsen deres bidrar til et bedre utemiljø og økt trivsel for alle, vi håper derfor alle er med på å bidra. Per i dag mangler representanten for 84-tunet i Grøntutvalget, mens Trine Angelskår representerer 86-tunet.

Det ble arrangert høstdugnad på begge tunene 2. november 2025. Tradisjonen tro møtte både store og små beboere opp og gjorde en strålende innsats for å klargjøre tunene for vinteren. En stor takk til rettes til alle som deltok!

Ettersom 84-tunet p.t. ikke har representant i Grøntutvalget, tok styret jobben med planlegging og gjennomføring av dugnaden på dette tunet. Styret oppfordrer interesserte beboere på 84-tunet til å melde seg til Grøntutvalget.

Dugnad våren 2026 er foreløpig planlagt til tidlig mai. Egen innkalling kommer.

Gressklipping
For sesong 2025 hadde styret ansatt en tenåring, som selv bodde på tunet, for å klippe gressplenene.

Fra og med sesong 2026 er denne oppgaven, samt ansvar for luking to ganger i løpet av sesongen, foreslått satt ut til Skandinavisk Utemiljø Oslo AS. Forslaget skal behandles på årsmøtet. Styret ønsker med dette å gjennomføre et løft når det kommer til hvordan sameiets felles uteområder fremstår.

Snørydding
Styret har forlenget avtalen om snømåking og strøing med Skandinavisk Utemiljø Oslo AS. Samarbeidet fungerer tilfredsstillende.

Feiing
Skandinavisk Utemiljø Oslo AS står også for feiing av tunene ved overgang fra vinter til vår. Feiing er bestilt til tirsdag 07. april 2026.

Bekjempelse av rotter
Styret har fortsatt samarbeidet med Anticimex for å bekjempe rotter på begge tun. I løpet av 2026 går vi over fra åtekasser med gift til en giftfri løsning med smarte feller. Slik reduserer vi også risiko for både barn og kjæledyr på tunet. Samarbeidet med Anticimex fungerer tilfredsstillende.

Service og vask av søppelsystemet
Serviceavtalen med RenDunk AS om vedlikehold av søppelsystemet med årlig vask og service løper videre. Det ble utført årlig vask og service 20. oktober 2025. Samarbeidet fungerer tilfredsstillende og RenDunk har lever god tjeneste.

Sameiets eiendom mot Bestumveien
Styret ved Sindre Skrede fikk lagt ut igjen steingjerdet på sameiets tomt mot Bestumveien som ble fjernet ifm. carportprosjektet. Steingjerdet sikrer at biler ikke kjører opp på gresset og ødelegger gress/sti. Styret vil se an behovet for ytterligere forbedring, og om nødvendig foreslå oppgaver inn mot vårdugnaden på tunene ettersom vinteren slipper taket.

Økonomisk styring
Driftsinntektene i 2025 er redusert sammenlignet med 2024, hovedsakelig som følge av at det i 2024 ble gjennomført en ekstra innkalling knyttet til carportprosjektet, som ikke har vært aktuelt i 2025 .

Tilsvarende er også kostnadsnivået redusert. Nedgangen skyldes særlig bortfall av prosjektkostnader til carport (kr 455.390 i 2024), lavere kostnader til vedlikehold og dugnad, ingen tap på fordringer i 2025 (mot kr 42.000 i 2024), samt reduksjon i enkelte øvrige driftskostnader. Samlet gir dette et positivt årsresultat i 2025, mot et underskudd året før. Overskudd er tenkt fordelt mellom 1) økt likviditet på brukskonto, og 2) avsetning til langsiktig vedlikeholdsfond.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling og resultat, og at regnskapet er avlagt uten vesentlige feil eller mangler. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Økte felleskostnader
Sameiets kostnader øker hvert år grunnet inflasjon og endring i kommunale avgifter. For å unngå plutselige og større økninger i felleskostnader, har styret vedtatt en prosess med årlig justering av felleskostnadene. For 2026 ble felleskostnader økt med NOK 70 / måned (~4,8%), med virkning fra og med april 2026.

4. Oppfordringer til beboerne

Det har dessverre vært flere tilfeller med hensetting av søppel ved avfallsbrønnene. Dette er ikke tillatt, ser ikke bra ut, og medfører ekstraarbeid for dine naboer. Er det fullt i avfallsbrønnene (gjelder særlig papir) må man ta med seg avfallet tilbake. Styret fremhever ordensreglene §4:

- *Søppel skal sorteres og pakkes forsvarlig inn før det legges i riktig avfallsbrønn. Søppel som er større enn åpningen til avfallsbrønnen, må ikke hensettes, men vedkommende sameier må selv bringe dette avfallet til gjenbruksstasjon.*

Det er flere biler - både leverandører som Oda, håndverkere, og beboere - som kjører inn på selve tunene. Styret benytter anledningen til å minne om at dette kun unntaksvis er tillatt. Leverandører som Oda skal ikke kjøre inn på tunet, og håndverkere skal ikke parkere der, ref. ordensreglene §2:

- *Innkjøring og parkering på de deler av sameiets område som ikke er regulert til garasjer og parkeringsplasser, er forbudt. Beboerne plikter å gjøre dette kjent for besøkende. Unntatt fra forbudet er nødvendig av- og pålessing av tyngre kolli (f.eks. ved flytting), personer med gangvansker, og sykebesøk og -transport. Bilvask og skifting av dekk må ikke foregå på tunet.*

Det er hensatt noen kjøretøy / tilhengere på enkelte av sameiets gjesteparkeringsplasser. Styret minner om at dette ikke er tillatt, og ber relevante beboere om å fjerne disse kjøretøyene snarest, ref. ordensreglene § 3:

- *Gjesteparkering skal foregå på dertil avmerkede plasser. Sameierne må ikke benytte gjesteparkeringsplasser til permanent eller langvarig parkering.*

5. Til orientering

Forsikring
Leilighetene er forsikret gjennom Sollerudgrenda Boligsameie. Eiere av rekkehus må selv sørge for bolig- og innboforsikring. Carportene og elbil-laderne er felles forsikret gjennom IF Skadeforsikring.

Markise
Det er ikke noe vedtak som bestemmer farge på markise, men styret oppfordrer beboerne til å velge en grå variant for mest mulig likhet.

Varmepumpe
Alle tekniske installasjoner som plasseres utvendig, som for eksempel varmepumper,
skal utføres og vedlikeholdes i sameiets fasadefarger for å sikre et helhetlig fasadeuttrykk.

Elektronisk dørlås utstyrsbod
Det er blitt installert elektronisk dørlås på utstyrsboden. Koden er 8486*

Malingskoder
Utvendig beis: Nordsjø 501 rød. Trevern beis. Noen har etter hvert valgt å gå over til dekkbeis. Fargen kjennes også som BY 43 Stuerød.
Vinduene: Nordsjø BY43 rødbrun vindusmaling
Rosa: Vari husmaling Base B 32.26Y76 R Tønsberg
Lilla: Vari husmaling C – RB 022 SS040 FS 107 HT 033
Gul: Vari 178 Lesjagul
Grønn: 6030 – G50Y Drygolin dekkbeis. Dette er ikke den opprinnelige/riktige, men det er den eneste vi kjenner til. Dersom noen sitter på opplysninger om dette, ta kontakt med styret slik at vi får oppdatert registeret.
Vindusbrett: 009 Svart Arcanol mot rust

Nordsjø maling. Fargekodene finnes også fra andre fabrikanter på CC-Vest og Maxbo, men det anbefales å bruke de eksakte malingene/beisene som angitt over siden små variasjoner kan forekomme mellom ulike produsenter.

Oslo, 25. mars 2026
Styret i Sameiet Bestumveien 84-86

Alexander Høiby	Sindre Skrede
Henning Nilsen	Fridtjof Wedum

Årsregnskap 2025
Sameiet Bestumveien 84-86

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 763 239

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET BESTUMVEIEN 84-86

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	**Note**	**2025**	**2024**
Driftsinntekter		1 108 575	813 244
Annen driftsinntekt	1	0	363 000
Sum driftsinntekter	**1, 6**	**1 108 575**	**1 176 244**
Lønnskostnad	2	67 726	64 049
Annen driftskostnad	3	972 708	1 587 011
Sum driftskostnader	**6**	**1 040 434**	**1 651 060**
Driftsresultat	**6**	**68 141**	**-474 816**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		7 620	23 804
Resultat av finansposter		**7 620**	**23 804**
Resultat før skattekostnad		75 761	-451 013
Årsresultat	**4**	**75 761**	**-451 013**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		75 761	0
Overført fra annen egenkapital		0	451 013
Sum overføringer		**75 761**	**-451 013**

BALANSE

SAMEIET BESTUMVEIEN 84-86

EIENDELER	**Note**	**2025**	**2024**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Utestående fellesutgifter		96 297	317 025
Sum fordringer		**96 297**	**317 025**
Bankinnskudd		338 449	410 696
Sum omløpsmidler		**434 747**	**727 720**
Sum eiendeler		**434 747**	**727 720**

BALANSE

SAMEIET BESTUMVEIEN 84-86

EGENKAPITAL OG GJELD	**Note**	**2025**	**2024**
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		206 585	130 823
Sum opptjent egenkapital		**206 585**	**130 823**
Sum egenkapital	**4**	**206 585**	**130 823**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	5	51 492	427 177
Annen kortsiktig gjeld	5	176 670	169 720
Sum kortsiktig gjeld		**228 162**	**596 897**
Sum gjeld		**228 162**	**596 897**
Sum egenkapital og gjeld		**434 747**	**727 720**

Oslo,
Styret i Sameiet Bestumveien 84-86

Alexander Østebø Høiby
styreleder/daglig leder

Henning Nilsen
styremedlem

Sindre Olsen Skrede
styremedlem

Fridtjof Wedum
styremedlem

Regnskapsprinsipper

DRIFTSINNTEKTER
Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Spesifikasjoner av driftsinntekter etter art

DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Innbetaling felleskostnader Rekkehus (27 enh. * kr 1.450)	469 800	372 600
Innbetaling felleskostnader Sollerudgrenda (12 * 47 183)	566 196	440 644
Anen innkalling Carportprosjekt	0	363 000
El bil strømavgift	72 579	0
Sum	**1 108 575**	**1 176 244**

Note 2 Lønnskostnader styremedlemmer og vaktmester

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Styrehonorar	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	6 976	5 499
Vaktmesterhonorar	15 750	13 550
Sum	**67 726**	**64 049**

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2025	2024
Dugnad, reparasjon og vedlikehold	57 289	144 327
Renhold (Søppeldunker)	19 565	16 197
Slamtømming	0	34 900
Brøyting, strøing og feiing	137 025	152 606
Forsikringer	29 246	27 588
Regnskapshonorar (intern regnskapsfører)	7 500	7 500
Revisorhonorar (intern revisor)	2 500	2 500
Kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp)	322 080	306 718
Internett og Tv	268 341	297 183
Strømutgifter*	118 272	81 105
Kostnader carportprosjekt	0	455 390
Bankgebyr og regnskapsprogram	10 890	18 996
Tap på fordringer	0	42 000
Sum driftskostnader	**972 708**	**1 587 011**

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	130 823	130 823
Årets resultat	75 761	75 761
Pr 31.12.2025	**206 585**	**206 585**

Note 5 Sameiets leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld
All leverandørgjeld er gjort opp per januar 2026.

Annen kortsiktig gjeld
Sameiets øvrige kortsiktig gjeld gjelder i all hovedsak avsetning for fremtidig malerarbeid kr. 156.250. I tillegg er det avsatt for ubetalt avtalte honorar for regnskapsføring og revisjon av Julius Yran.

Note 6 Budsjett 2026

DRIFTSINNTEKTER ETTER ART

	Budsjett 2026	2025
Andel felleskostnader belastet Sollerudgrenda	581 316	566 196
Innbetaling felleskostnader Rekkehus	486 810	469 800
Viderefakturering av strømutgifter carport	0	72 579
Sum inntekter	**1 068 126**	**1 108 575**

KOSTNADER ETTER ART

	Budsjett 2026	2025
Lønnskostnader styret og vaktmester inkl. arbeidsgiveravgift	51 345	67 726
Dugnad, reparasjon og vedlikehold	42 000	57 289
Renhold søppeldunker	24 000	19 565
Brøyting, strøing, feiing og søppeldunker	150 000	137 025
Forsikringer	30 000	29 246
Regnskapshonorar (intern regnskapsfører)	7 500	7 500
Revisorhonorar (intern utvalgt revisor)	2 500	2 500
Gressklipping og luking sommerhalvåret	69 000	0
Kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp)	340 000	322 080
Internett og TV-avtale (Viken Fiber)	300 000	268 341
Strømutgifter og diverse Carport/garasjeanlegg*	36 000	118 272
Bankgebyr og regnskapsprogram	12 000	10 890
Sum driftskostnader	**1 064 345**	**1 040 434**

*strømutgifter for bruk av ladere er viderefakturert bruker. Se note 1.

Oppsummering budsjett før finansinntekter

	Budsjett 2026	2025
Driftsinntekter	1 068 126	1 108 575
Driftskostnader	1 064 345	1 049 002
Driftsresultat - over/underskudd (-)	**3 781**	**53 625**

BUDSJETT 2026	
	Sum
Fakturerte felleskostnader 27 enheter	486 810
Sum inntekter huseiere 2026	**486 810**
Fakturerte felleskostnader Sollerudgrenda 2025	581 316
Sum inntekter leilighetseiere 2026	**581 316**
SUM BUDSJETTERTE INNTEKTER 2026	**1 068 126**
Kommunale avgifter Oslo kommune	340 000
Tv og Internett	300 000
Skandinavisk Utemiljø (snømåking og feiing)	150 000
Skandinavisk Utemiljø (gressklipping og luking)	69 000
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	51 345
Vedlikehold og dugnad	42 000
Strøm	36 000
Forsikring	30 000
Søppelhåndtering og annet	24 000
Regnskapssystem + bankgebyrer	12 000
Honorar regnskapsfører og kontrollør	10 000
SUM BUDSJETTERTE KOSTNADER 2026	**1 064 345**
Overskudd / underskudd	3 781

Vedlegg 1

Saksliste for årsmøtet 2026: Sameiet Bestumveien 84-86

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets innstilling: Innkalling og dagsorden godkjennes som fremlagt.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av referent og en representant fra hver boform til å signere protokollen

Styrets innstilling:
Referent: Sindre Skrede
Signere protokoll: Fridtjof Wedum og Henning Nilsen velges til å undertegne protokollen. Det velges i tillegg to frivillige fra årsmøtet til å signere protokoll.

Vedtak: Caroline Haaøen og Bjørn Endresen blir valgt til å signere. Alexander Høiby (frå styret) signerer sidan Henning ikkje er til stades. Godkjent.

3. Godkjenning av årsberetning 2025-2026

Årsberetning er vedlagt (Vedlegg 1).

Styrets innstilling: Årsberetning godkjennes som fremlagt.
Diskusjon:
Bebuarar ytrer forslag til forbetringer på tunet. Styret tar dette til etteretning, og oppfordrer bebuarar til å sende inn forslag på mail, slik at dette kan bli fulgt opp som eigne saker. Eksempel på saker inkluderer takrennenedløp, port på 86-tunet, steiner langs Bestumveien, rehabilitering av område mot Bestumveien.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av årsregnskap 2025

Styret fremlegger årsregnskapet for 2025 (vedlegg 2)

Styrets innstilling: Årsregnskapet 2025 godkjennes som fremlagt.

Vedtak: Godkjent.

5. Godkjenning av budsjett 2026

Styret fremlegger budsjett for 2026 (vedlegg 3).

Styrets innstilling: Budsjett for 2026 godkjennes som fremlagt.

Vedtak: Godkjent[1)]

1) Grøntarealet mot Bestumveien skal utbedres, og vedlikeholdsbudsjettet kan vere utilstrekkelig for dette. Styret skal vurdere ulike løysinger, og kan bruke meir midler enn budsjettert ved behov.

6. Godkjenning og valg av styremedlemmer og vararepresentanter

Styret skal ihht. vedtektene bestå av to medlemmer fra hver boform. Sollerudgrenda Boligsameie velger selv sine styremedlemmer og vararepresentanter på eget årsmøte. Kandidater fra rekkehusene godkjennes av årsmøtet i Sameiet Bestumveien 84/86.

Styret 2025-2026:

Boform	Navn	På valg	Valgt inn (år)
Rekkehus 84-tunet	Alexander Høiby	Nei	2025
Rekkehus 86-tunet	Henning Nilsen	**Ja**	2023
Leilighet 84-tunet	Sindre Skrede	Nei	2025
Leilighet 84-tunet	Fridtjof Wedum (styreleder Sollerudgrenda Boligsameie)	Nei	2025

Styremedlemmer velges for to år av gangen. Tre representanter gikk inn i styret i fjor og er derfor ikke på valg i år. Henning Nilsen har sittet i styret i 3 år, og har bedt om å få fratre.

Det må derfor velges en ny styrerepresentant fra rekkehusene på 86-tunet. Interesserte kandidater bes ta kontakt direkte med Henning Nilsen ved spørsmål.

Styret konstituerer seg selv. Styret velger styreleder og kasserer/regnskapsfører.

Styrets innstilling: En representant fra rekkehusene på 86-tunet velges som nytt styremedlem. Henning Nilsen trer samtidig ut av styret.

Vedtak: Rodrigo Muñiz inntrer i styret og tar Henning sin plass. Godkjent.

7. Valg av kontrollør og fastsetting av godtgjørelse

Det skal velges en representant (heretter kalt kontrollør) i sameiet som skal gå gjennom regnskapet og annen dokumentasjon utført av regnskapsfører.

Julius Yran ble valgt til kontrollør for årsregnskapet for 2025 på årsmøtet i 2025. Han stiller seg positiv til å fortsette i rollen, og foreslås også som kontrollør for årsregnskapet 2026.

Styrets innstilling: Julius Yran velges som kontrollør

Vedtak: Godkjent.

8. Fastsetting av godtgjørelse til styret, regnskapsfører og kontrollør

Forslag til honorar til styret, regnskapsfører og kontrollør:

Styret foreslår at styrehonoraret forblir på 45 000 kr også for 2026. Dette medfører at honoraret holdes stille på samme nivå som for 2024 og 2025. Honoraret fremstår som nøkternt sammenlignet med tilsvarende sameier. Honorar fordeles internt i styret og utbetales i forkant av årsmøtet (for perioden som har vært).

Totalt honorar til regnskapsfører og kontrollør foreslås til 10 000 kr. Honoraret fordeles med 7 500 kr til regnskapsfører (som er ett av styrets medlemmer), og 2 500 kr til kontrollør. Honorarene utbetales til regnskapsfører og kontrollør i etterkant av årsmøtet når regnskap og budsjett er godkjent, og senest 01. juni for foregående periode.

Styrets innstilling: Honorar til styret, regnskapsfører og kontrollør for 2026 vedtas som fremlagt.

Vedtak: Godkjent.

9. Forslag fra styret

Enkle gartnertjenester

Styret ønsker å gjennomføre et løft når det kommer til hvordan sameiets felles grøntarealer fremstår gjennom vår- og sommersesongen. Dette gjelder særlig løpende vedlikehold av gressplener, kantklipp, samt luking på fellesarealer.

Selve gressklippingen ble i fjor godt håndtert av en ansatt sommerhjelp som på det tidspunktet bodde på tunet, men som nå har flyttet. Styret har derfor innhentet anbud for enkle gartnertjenester, og mener vi har funnet en god løsning for driften i 2026.

Styret foreslår at selskapet Skandinavisk Utemiljø Oslo AS (samme selskap som står for brøyting / feiing av tunet) gis et utvidet ansvar også for enkle gartnertjenester gjennom 2026-sesongen.

Oppgavene som skal utføres av Skandinavisk Utemiljø Oslo AS er:

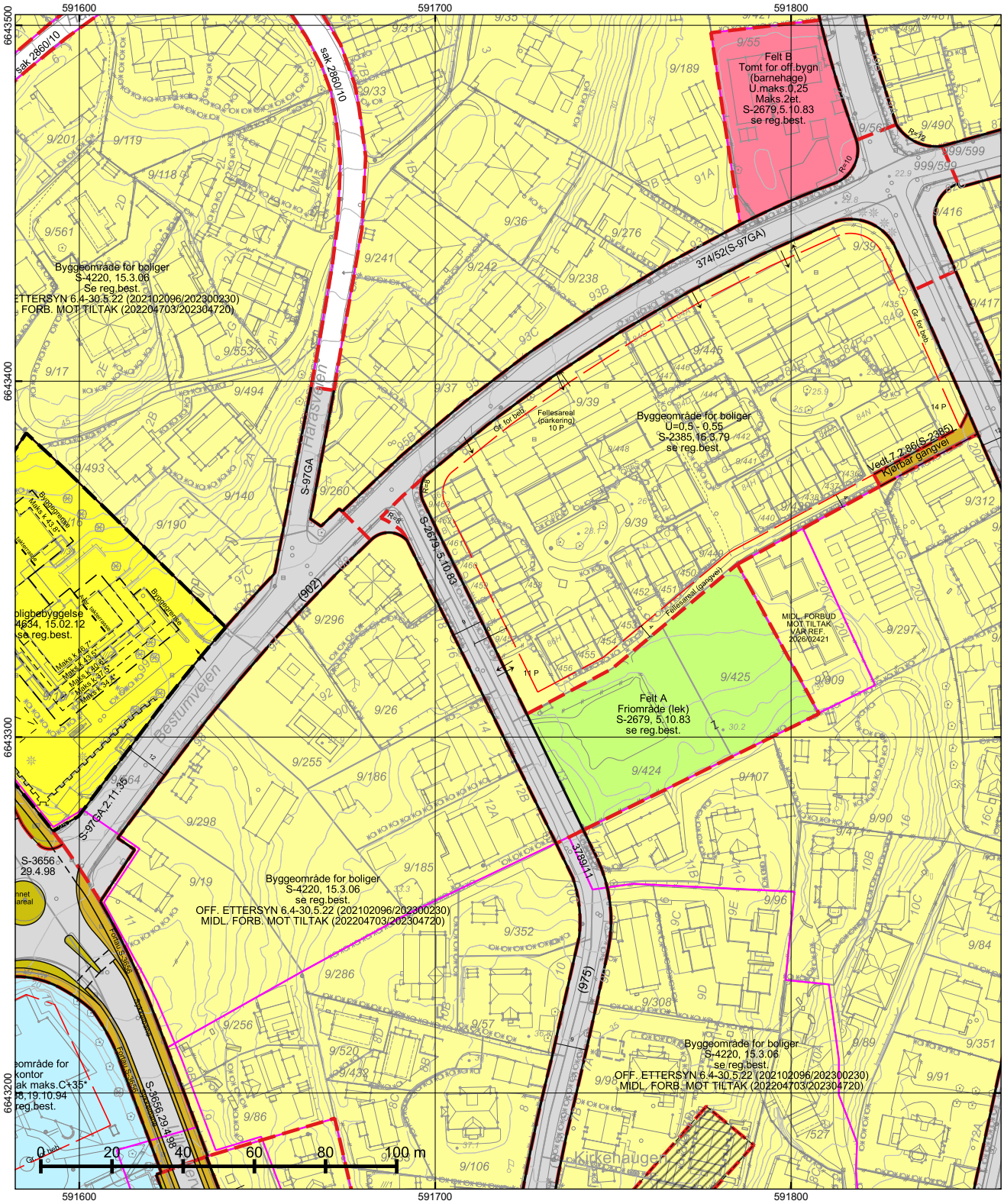
- Gressklipping hver 14. dag fra mai til oktober
- Kantklipping på månedlig basis
- Luking 2 ganger i løpet av sesongen.

Kostnadene for sameiet for disse tjenestene vil være en fastpris på 67 063 NOK for hele sesongen. Dette tilsvarer ~47 000 NOK mer enn kostnadene for sameiet til gressklipping i 2025. Denne økningen i kostnader er reflektert i fremlagt budsjett for 2026.

Styrets innstilling: Styret gis mandat til å signere kontrakt med Skandinavisk Utemiljø Oslo AS for tjenester som beskrevet.

Vedtak: Godkjent

Fridtjeof Wedum Carsten Haugen Bjørn Endresen
Alexander Høg



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2026
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.

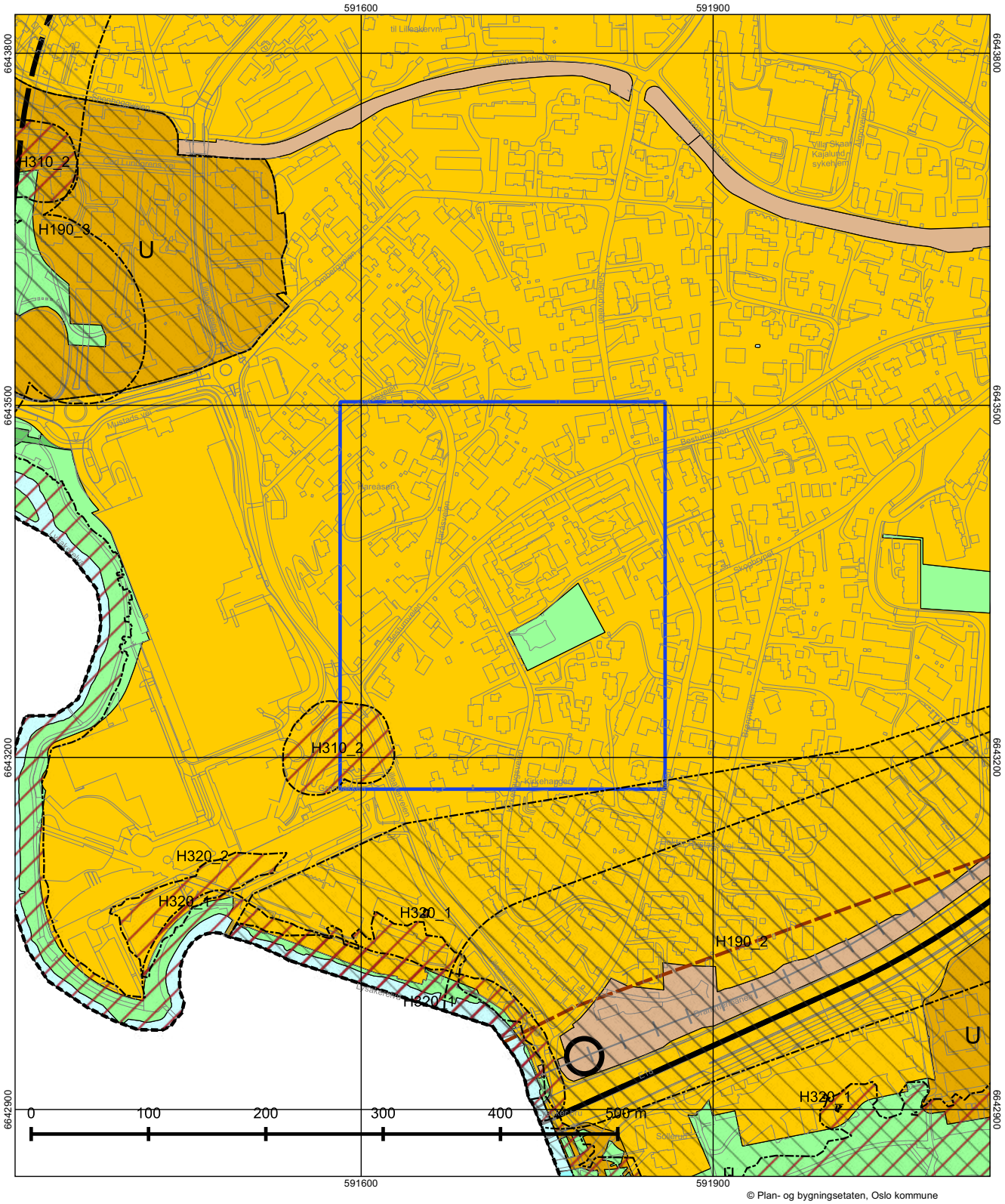
PlottID/Best.nr: 157049/ 86531799
Adresse: Bestumveien 86
Gnr/Bnr: 9/458
Deres ref.:
Kommentar:

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: 30.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157049/86531799
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



Oslo

S-2385

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for byggeområde for boliger, offentlig tomt for barnehage og fellesareal/lekeplass - Gnr. 9, bnr. 39,Bestumveien 84.

Vedtaksdato: 16.03.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901609
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V070286

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 I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIG TOMT FOR BARNEHAGE OG FELLESAREAL/LEKEPLASS - GNR. 9, BNR. 39, BESTUMVEIEN 84, OSLO KOMMUNE

§ 1. Området er regulert til
   a. byggeområde for boliger, U= 0,5-0,55
   b. fellesareal (lek)
   c. tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 2. Bebyggelsen skal ligge innenfor de inntegnede grenser for bebyggelse, og oppføres som konsentrert småhusbebyggelse i maks. 3 etasjer inkl. underetasje. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for 2 etasjes hus ikke overstige 6,5 m, og for hus i 3 etasjer 9,0.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det godkjennes bebyggelsesplan/tomtedelingsplan, samt plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo).

§ 4. Eksisterende topografi og verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.

§ 5. Fellesareal/lekeplass er felles for alle parseller som gnr. 9, bnr. 39 oppdeles i.

§ 6. Bebyggelsen skal samarbeides i utforming og fargevalg.

§ 7. Innenfor boligområdet skal det avsettes plass til 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig.

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Kine Fjerdingen
BESTUMVEIEN 86F

Dato: 30.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531799
9171552

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.9 BNR. 458

Vi viser til bestilling av 20260430 for BESTUMVEIEN 86F.

GNR. 9 BNR. 458

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.12.1981.

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

124 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

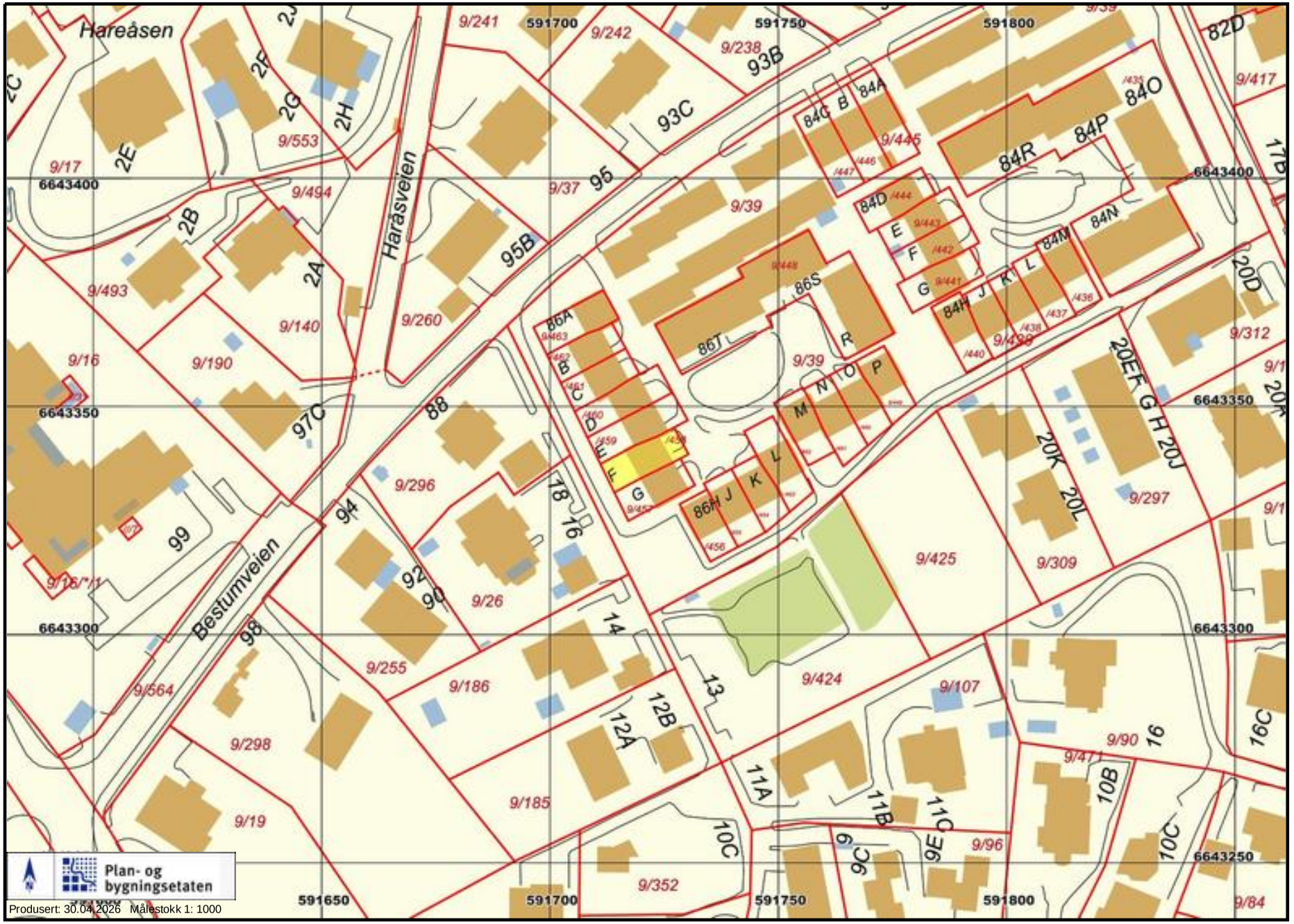
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Hareåsen
Haråsveien
Bestumveien
9/241
9/242
9/238
9/553
9/17
9/494
9/493
9/140
9/190
9/16
9/260
9/37
9/39
9/445
9/446
9/447
9/448
9/441
9/442
9/443
9/444
9/463
9/462
9/461
9/460
9/459
9/458
9/457
9/456
9/435
9/436
9/437
9/438
9/439
9/440
9/312
9/297
9/309
9/425
9/424
9/107
9/90
9/417
9/296
9/26
9/255
9/186
9/564
9/298
9/19
9/185
9/352
9/96
9/84
9/16/1
591650
591700
591750
591800
6643400
6643350
6643300
6643250
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 30.04.2026 Målestokk 1: 1000

DAGBOKFØRT
13. OKT. 81 26137
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr.9, bnr.39, Bestumveien 84
eiendom

Carporter — 78/3656
arbeidets art — bygningskontr. jnr.

Den 9.9.81 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til midt regulert Bestumveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

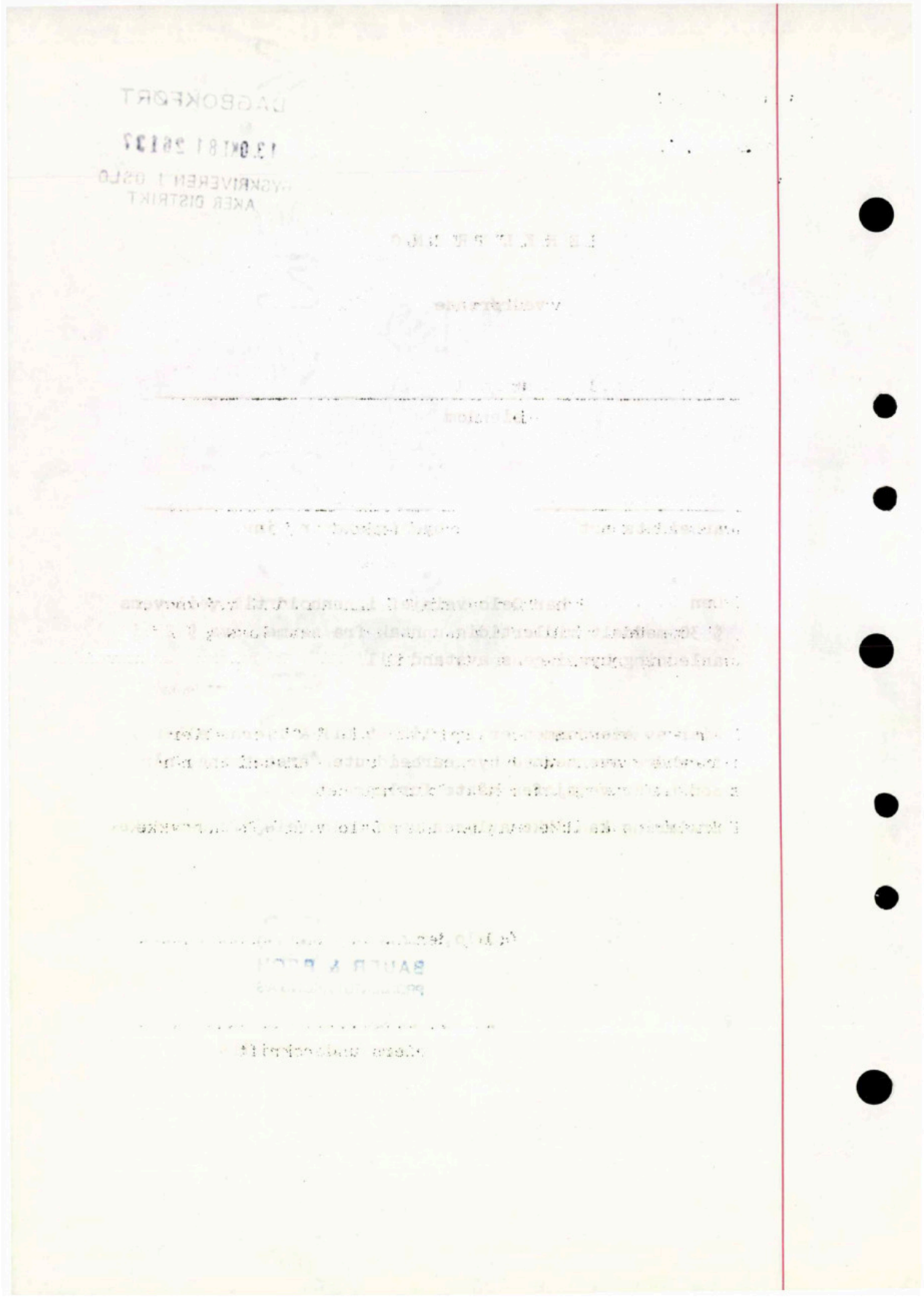
Erklæring kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den.....

BAUER & BECH
PROSJEKTUTVIKLING A/S

.....
eiers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes



Saksnr.: 202216697-5 Side 1 av 1

Fødselsnr./Org.nr.
(Innsenders opplysninger) 92176323 9

Erklæring

vedrørende

Eiendom:	**Gnr. 9 Bnr. 39** **Bestumveien 84-86 i Oslo**
Saksnummer :	**202216697**
Type byggverk:	**Carporter**
Tiltakshaver:	**Sameiet Bestumveien 84-86**

Den 01.03.2023 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra regulert byggegrense i planen S-2385 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 6,1 meter fra midt regulert Bestumveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 18/9-23

Doknr: 1163477 Tinglyst: 19.10.2023
STATENS KARTVERK

Mariann B Ellsen — 300973 [redacted]
Eiers underskrift — Fødselsnr.

Egen Wiljen — 21047[redacted]

Vedrana Bebanic — 071284 [redacted]

HENNING NILSEN — 230484 [redacted]

DAGBOKFØRT
27. APR. 82 011047
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr.9, bnr.39 Bestumveien 84
eiendom

Carporter — 78/3655
arbeidets art — bygningskontr. jnr.

Den 9.9.81 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til midt regulert Bestumveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæring kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 22/4-82

BAUER & BECH
PROSJEKTUTVIKLING A/S

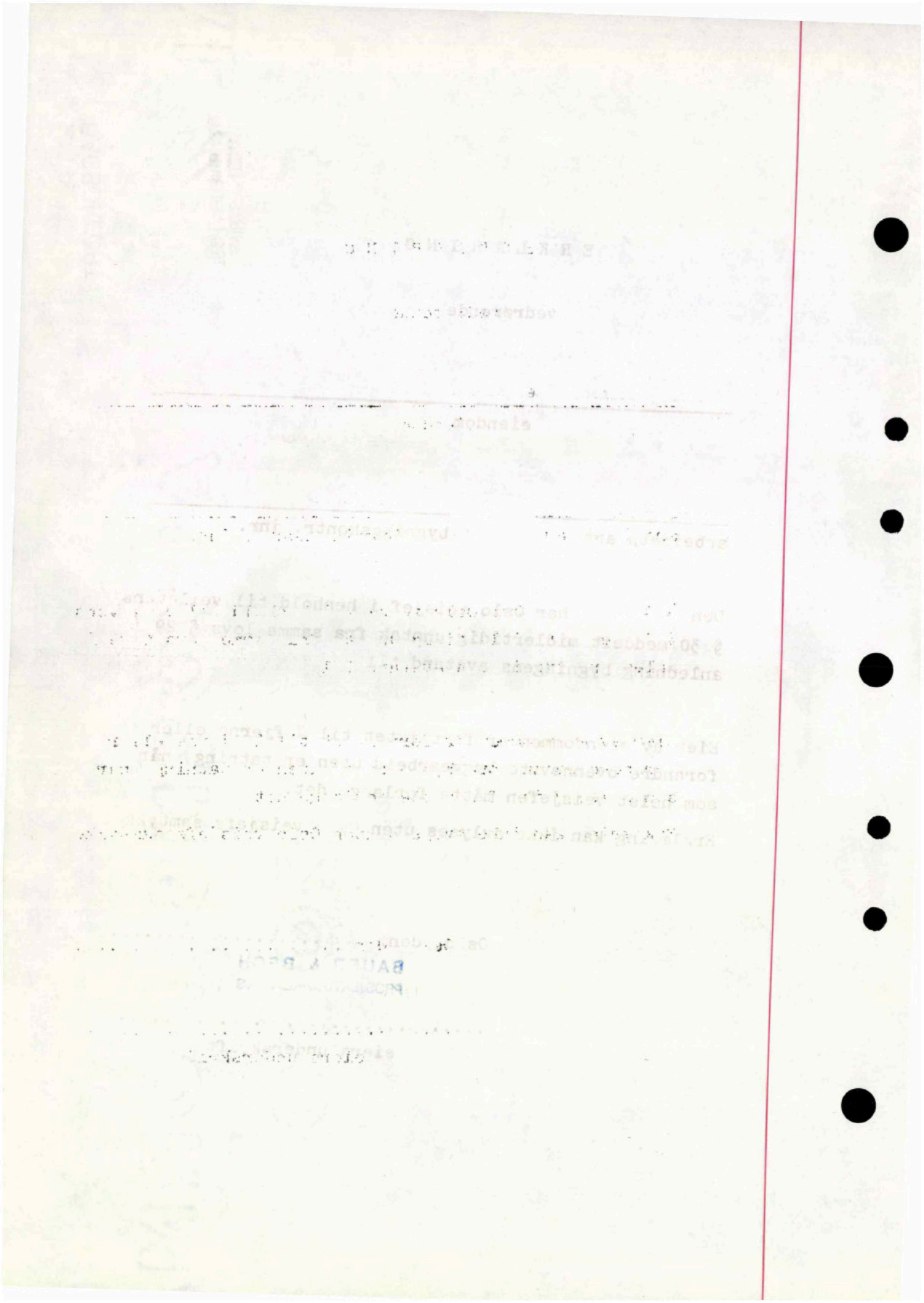
.....
eiers underskrift

020250 [redacted]

280552 [redacted]

291146 [redacted]

Avskriftens riktighet bekreftes



DAGBOKFØRT
10. DES 80 29647
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

D e l i n g s e r k l æ r i n g

I anledning deling av eiendommen gnr. 9 bnr. 39
Bestumveien 84 som er bebygd/skal bebygges med rekkehus og blokkbebyggelse erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier:
BAUER & BECH
PROSJEKTUTVIKLING A/S

Skjøteinnehaver:
BAUER & BECH
PROSJEKTUTVIKLING A/S

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT
06 OKTBO 23066
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Nettst.nr. 4810
Bestumveien x Sollerudveien

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 9 bnr. 39, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 30/7 - 80

BAUER & BECH PROSJEKTUTVIKLING A/S
Ø.R. Bauer

Eier:

Avskriftens riktighet bekreftes
akf

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo, 16/9.1980
OSLO LYSVERKER

Bjørn Tvilde

Vedlegg

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

21.FEB.89 010975

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 9	Bnr. 448	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Bestumveien 84/86 Br1			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.180	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	75	21		
2	B	75	22		
3	B	37	23		
4	B	75	24		
5	B	84	24		
6	B	75	26		
7	B	47	27		
8	B	75	28		
9	B	84	29		
10	B	75	30		
11	B	47	31		
12	B	75	32		
13	B	37	33		
14	B	75	34		
15	B	47	35		
16	B	75	36		
17	B	47	37		
18	B	75	38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.180	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: 02.02.1989

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

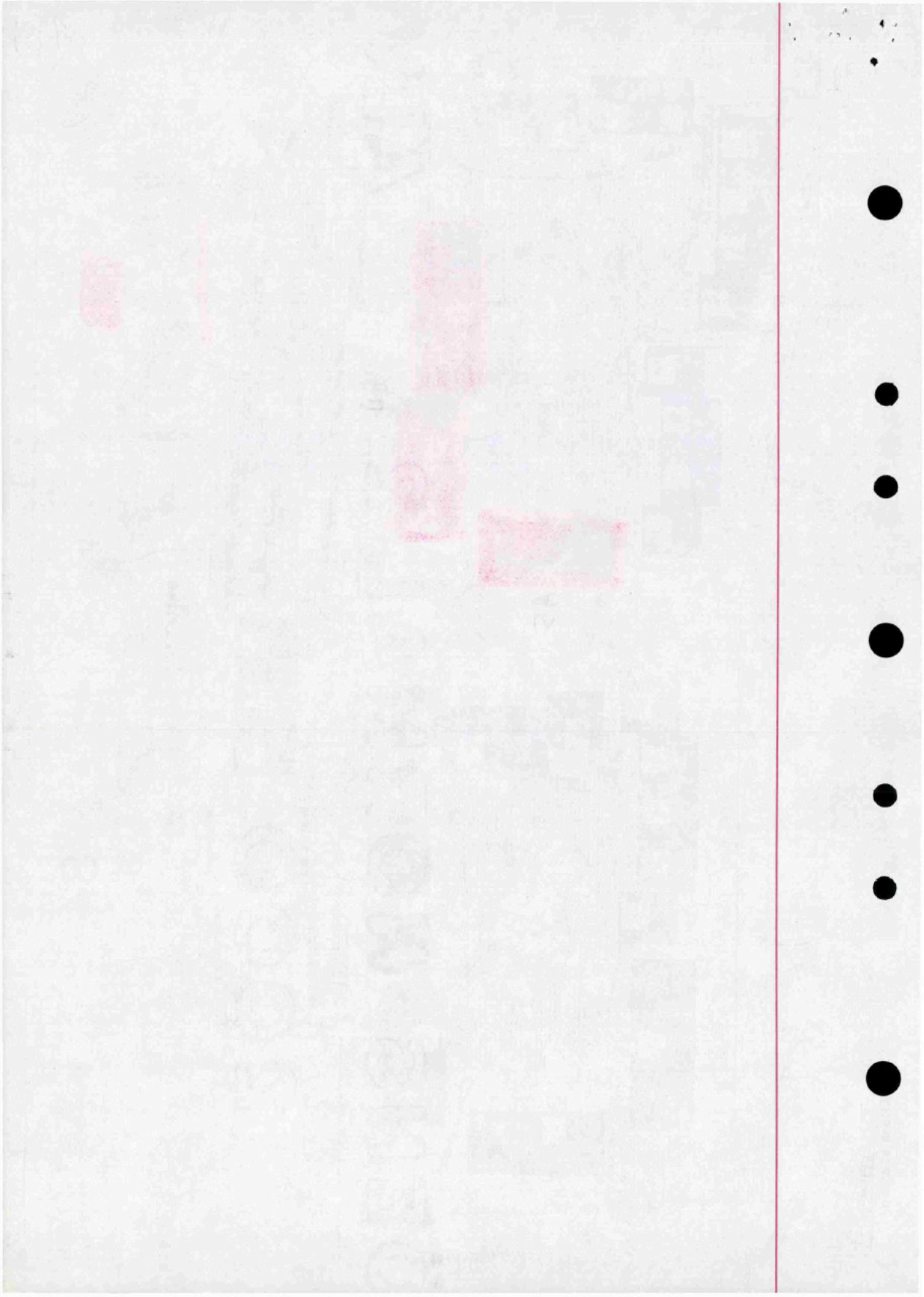
for Bestumveien 84/86 Borettslag

Jørgen Rindahl — John Ytre-Eide

Dokumentet returneres til:

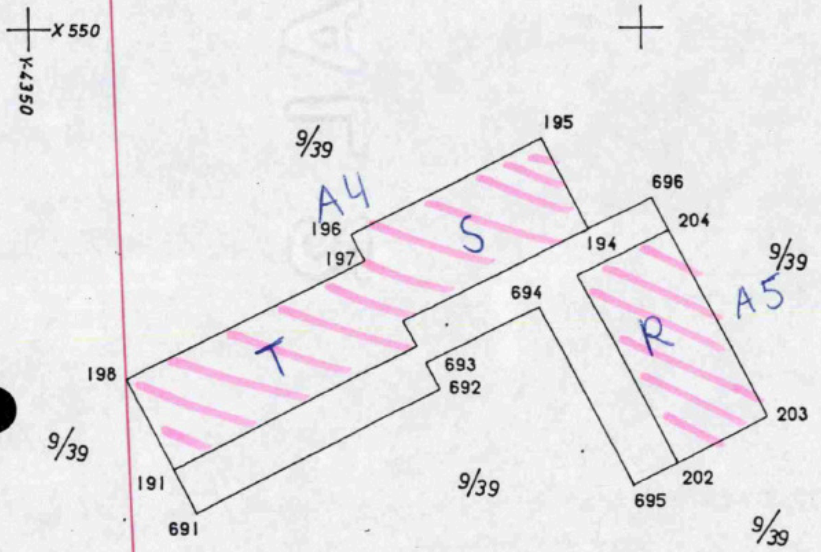
Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirma Føyen & Co. Ans. v/ advokat Heikki Giverholt	Oscarsgt. 52 0258 Oslo 2	44 46 40


1 a)
Gnr. 9
Bnr. 448
86
84
45
A
B
Bestumveien
Sollerudveien
GANGVEI
GANG
KJØREADKOMST
BESTUMVEIEN 84/86
Situasjonsplan

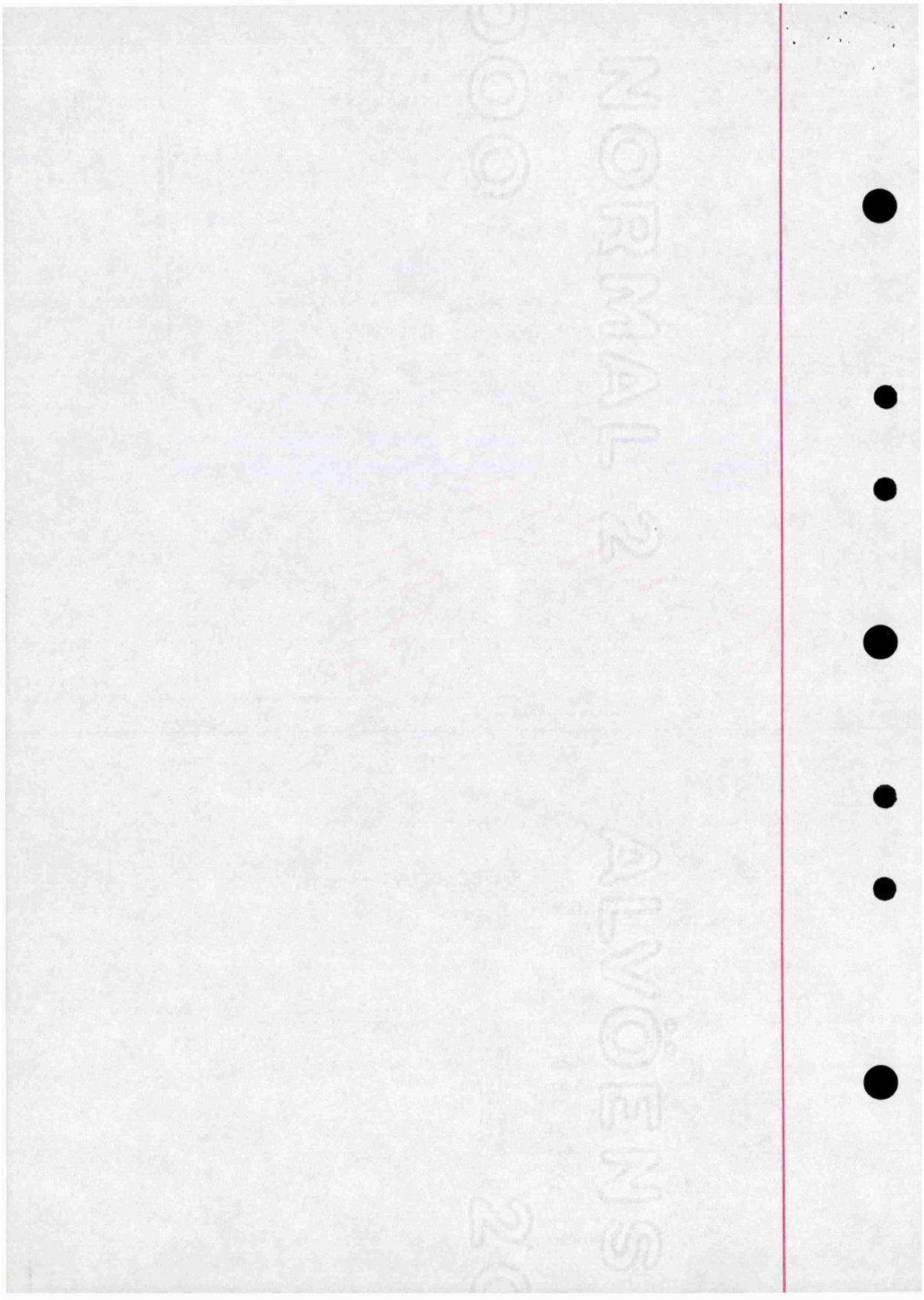


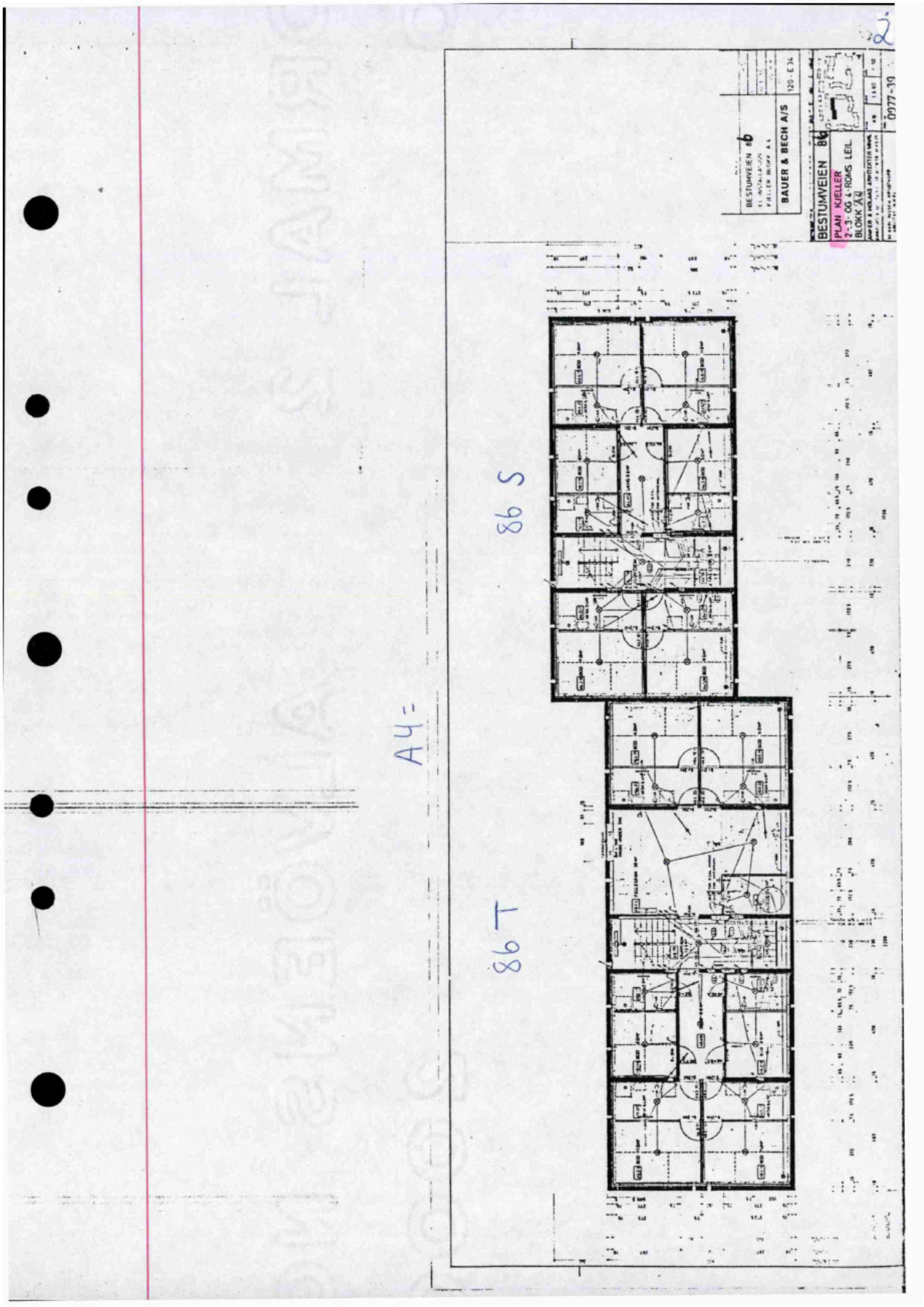
1 c)

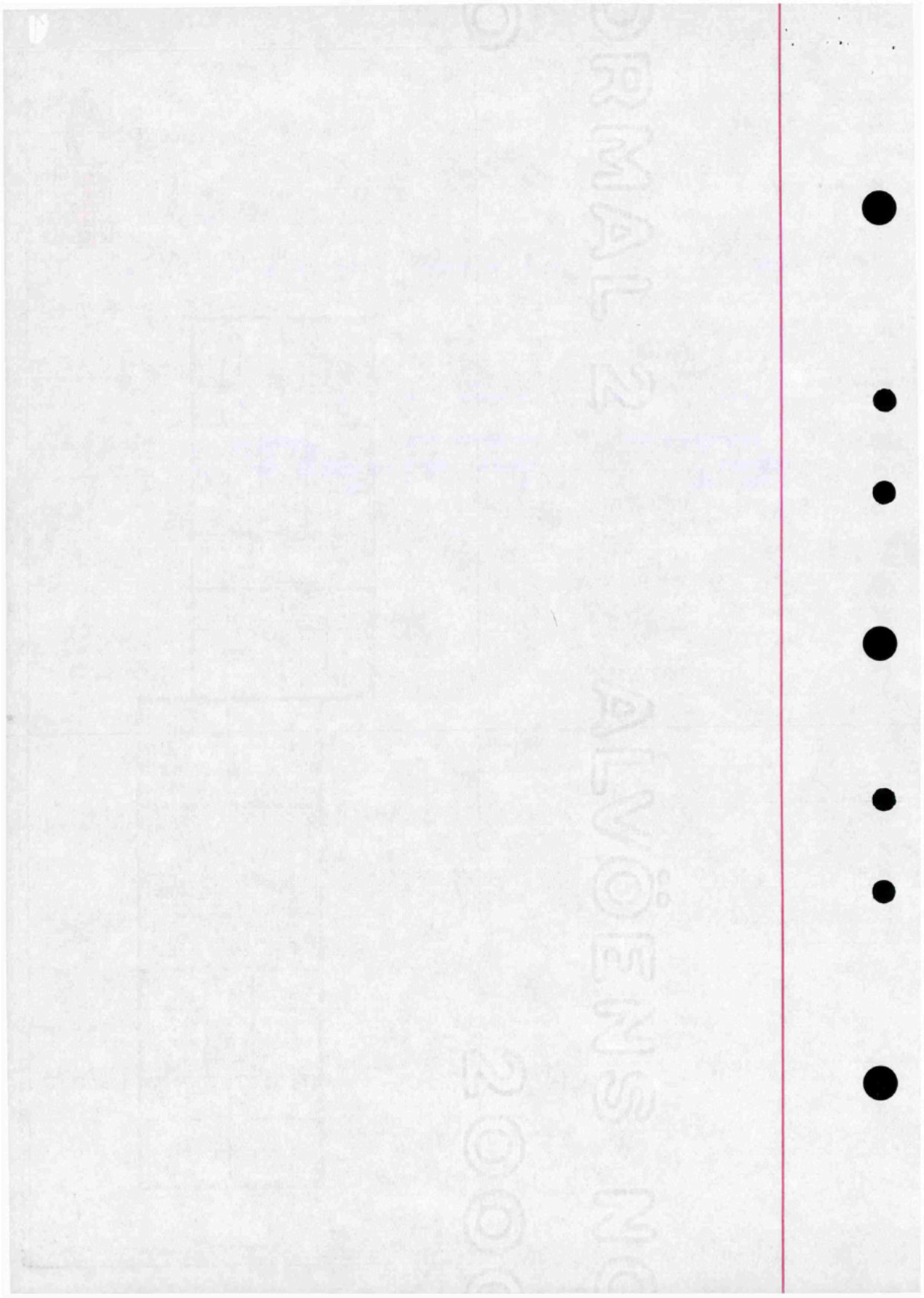
K A R T
over
gnr. 9 bnr. 448.
Areal - 712,4 m2
M-1:500.

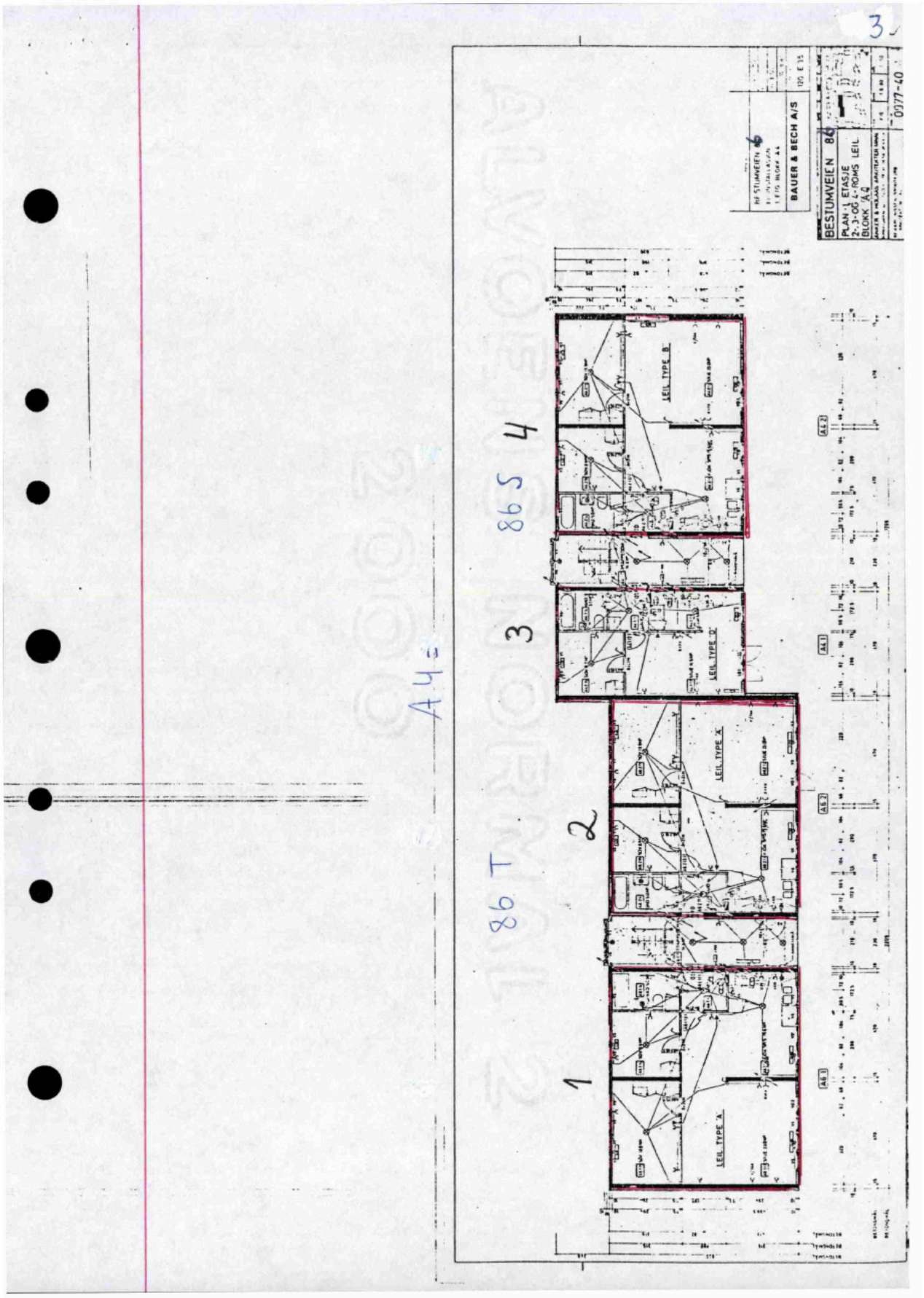


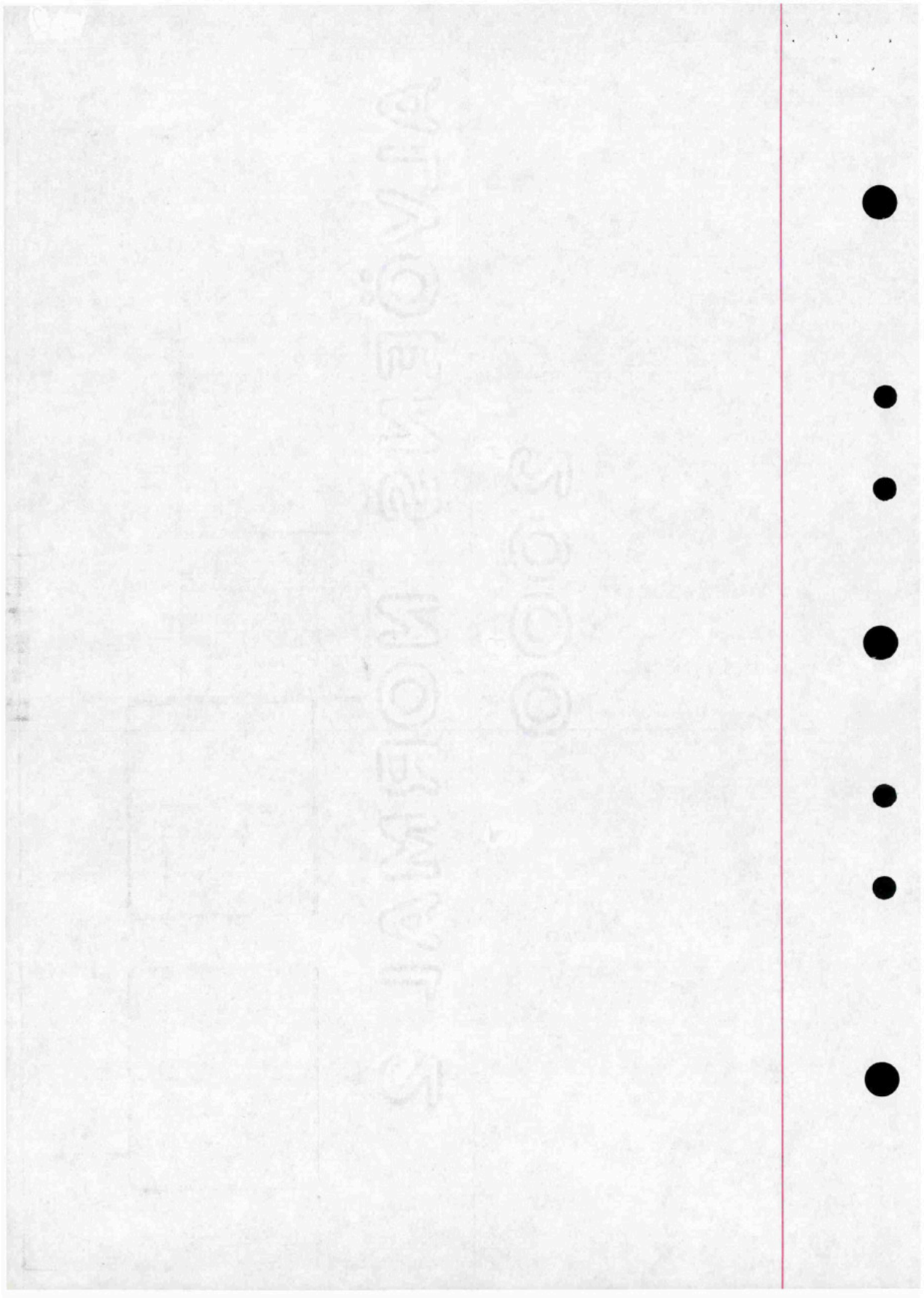
NR	Y	X	GRENSE RADIUS	MERKING
695	-4300.933	512.046		
694	-4308.415	526.777	16.52	
693	-4317.765	522.075	10.47	
692	-4316.674	519.915	2.42	
691	-4336.649	509.825	22.38	
191	-4338.452	513.396	4.00	
198	-4342.199	520.813	8.31	
197	-4322.634	530.696	21.92	
196	-4323.725	532.856	2.42	
195	-4308.070	540.764	17.54	
194	-4304.388	533.280	8.34	
696	-4299.248	535.864	5.75	
204	-4297.890	533.193	3.00	
203	-4289.960	517.597	17.50	
202	-4297.364	513.852	8.30	
695	-4300.933	512.046	4.00	

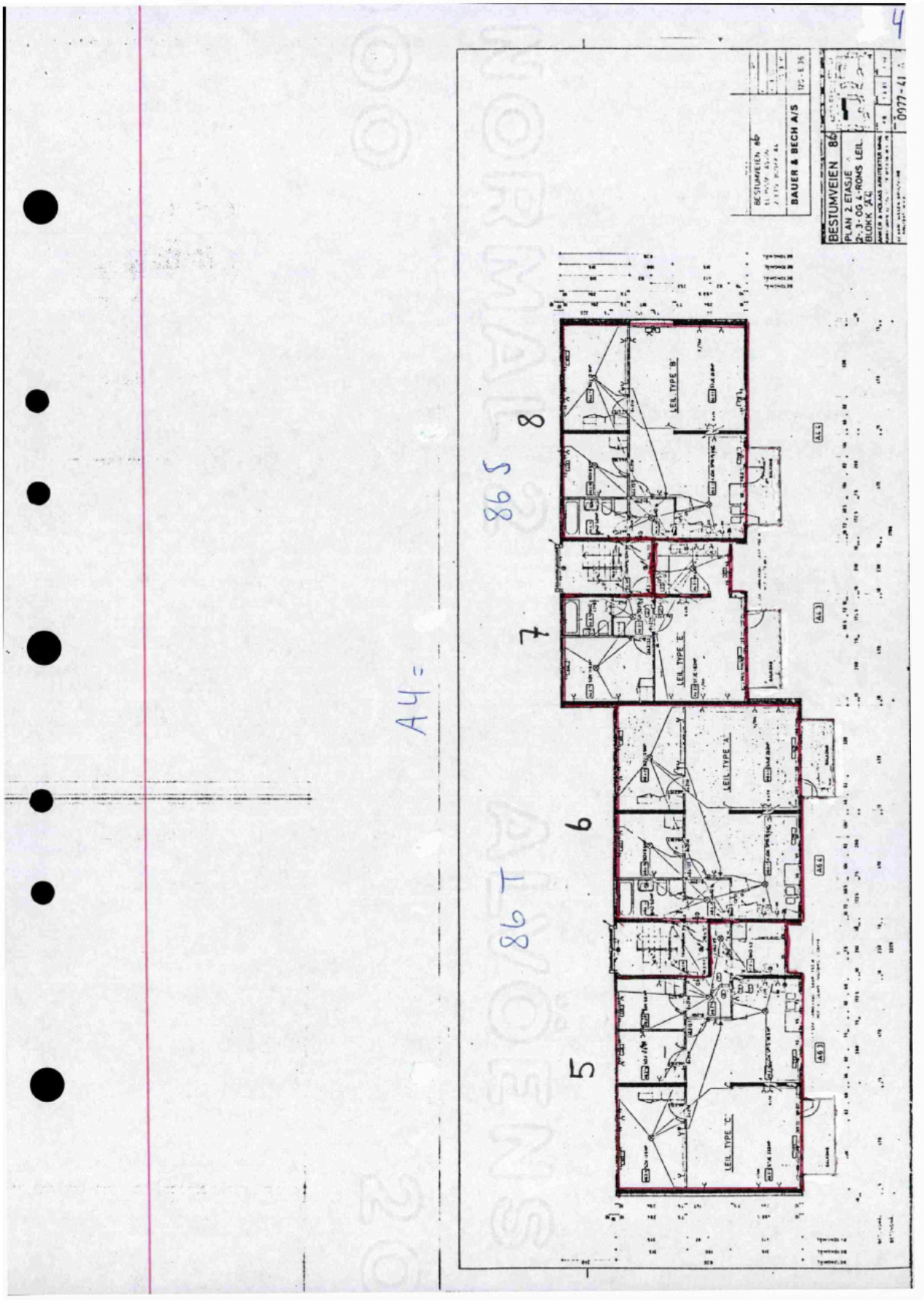

NORMAL 2
PLANENS

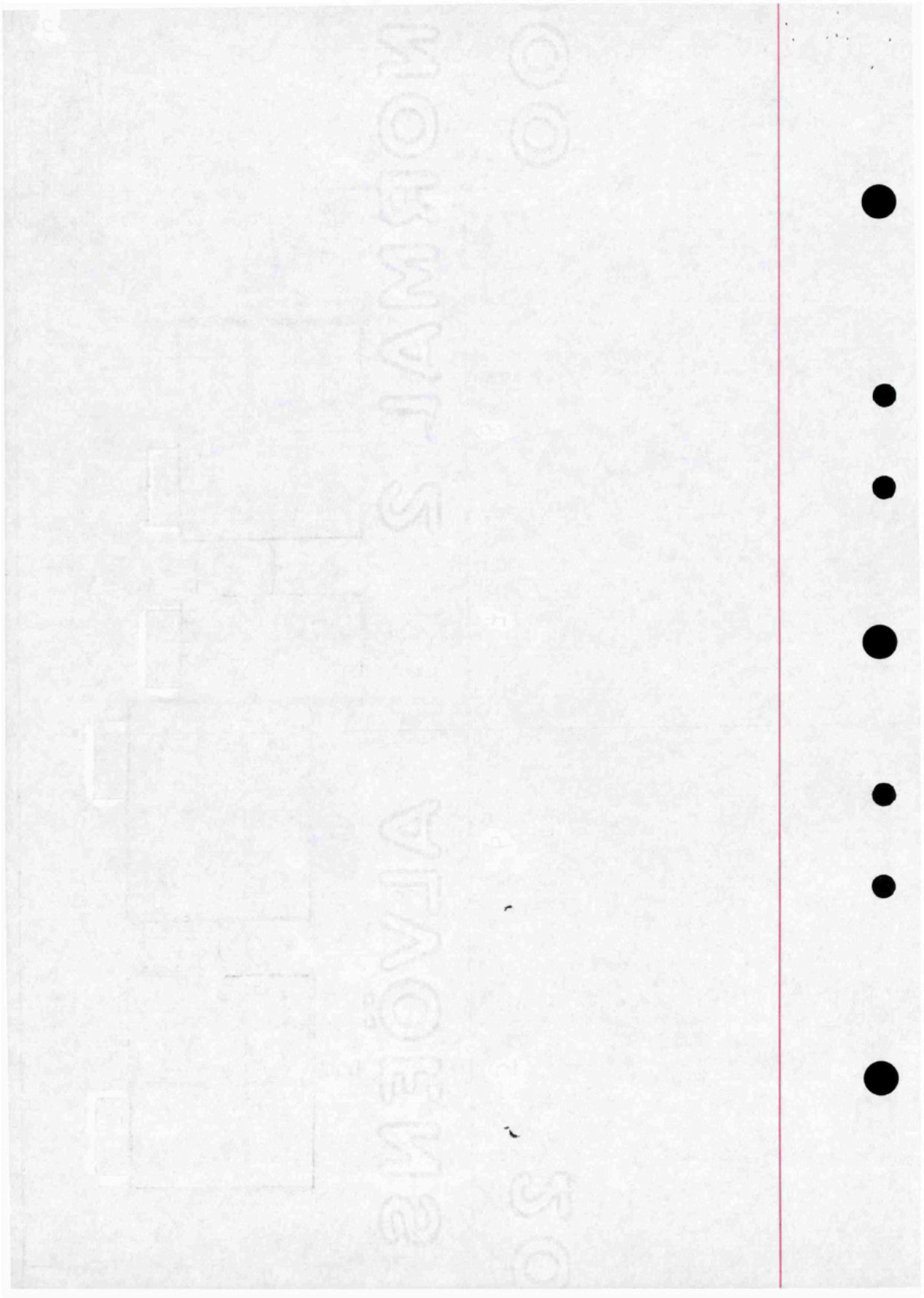

BESTUMVEIEN 86
PLAN KJELLER
2-3-OG 4-ROMS LEIL.
BLOKK A-U
BAUER & BECH A/S
86 S
86 T
A4=

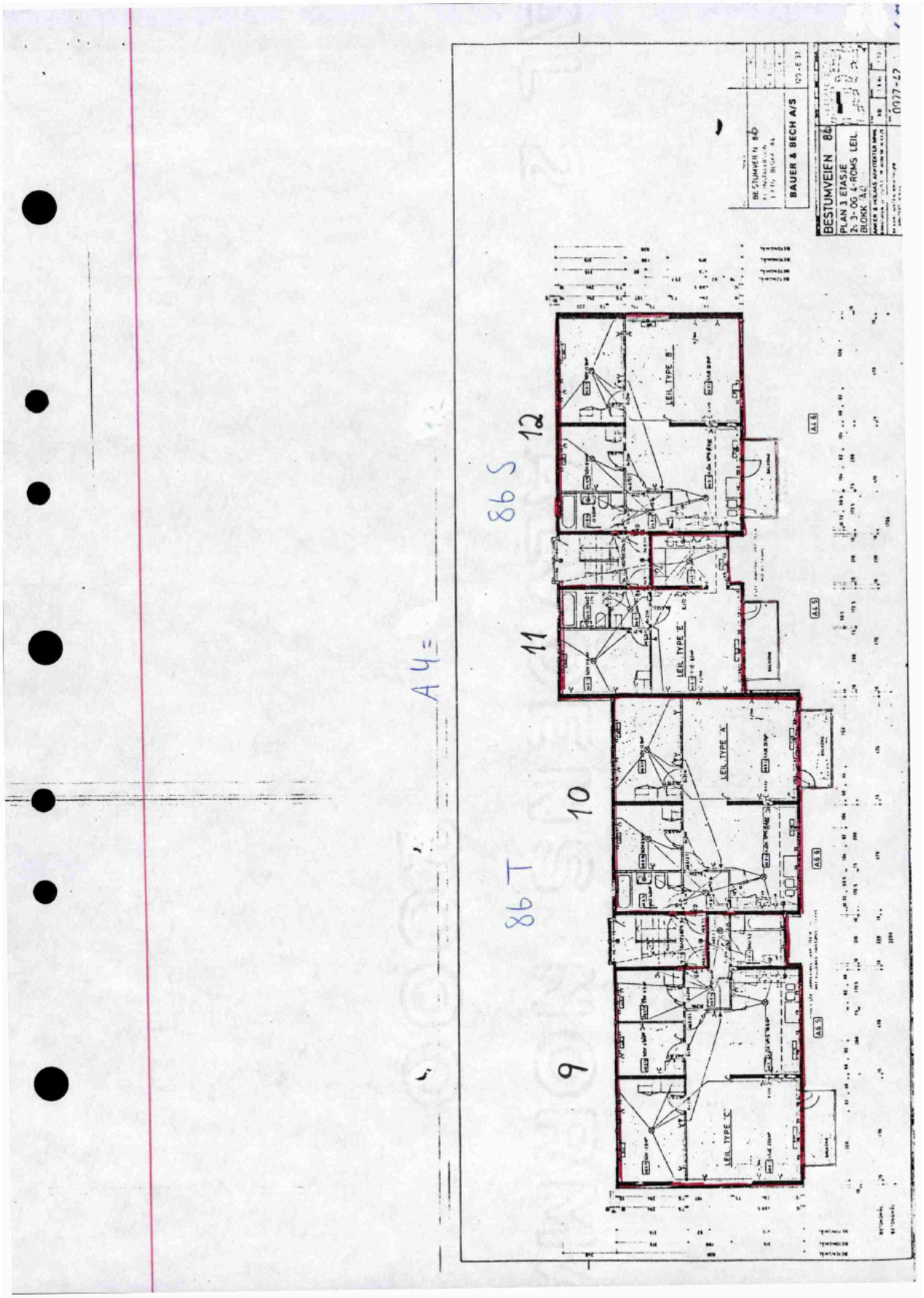


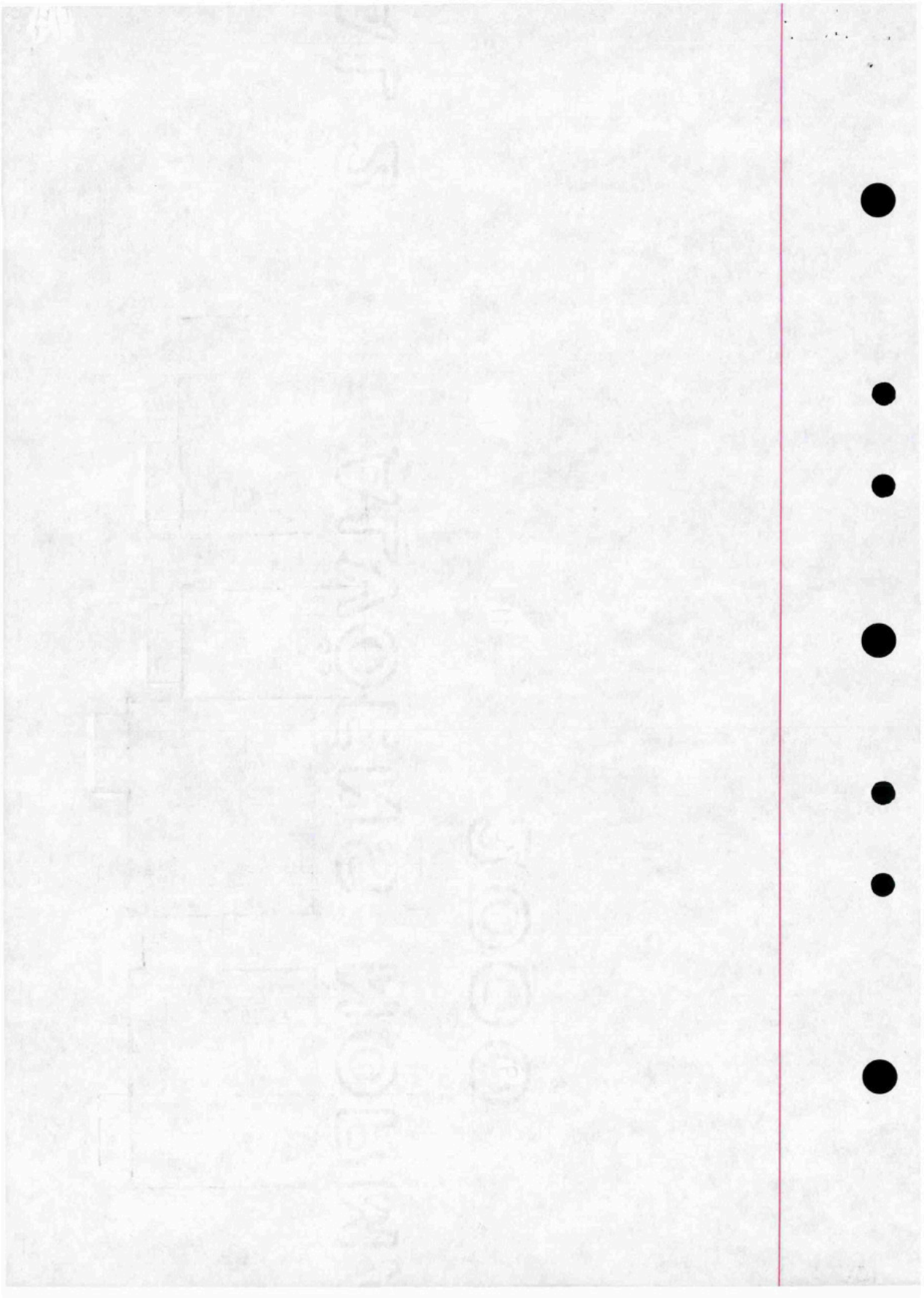

BESTUMVEIEN 80
PLAN 1 ETASJE
2-3-66 4-ROMS LEIL.
BLOKK A4
BAUER & BECH A/S
LEIL. TYPE 'B'
LEIL. TYPE 'C'
LEIL. TYPE 'A'
LEIL. TYPE 'A'
A4
1
2
3
4

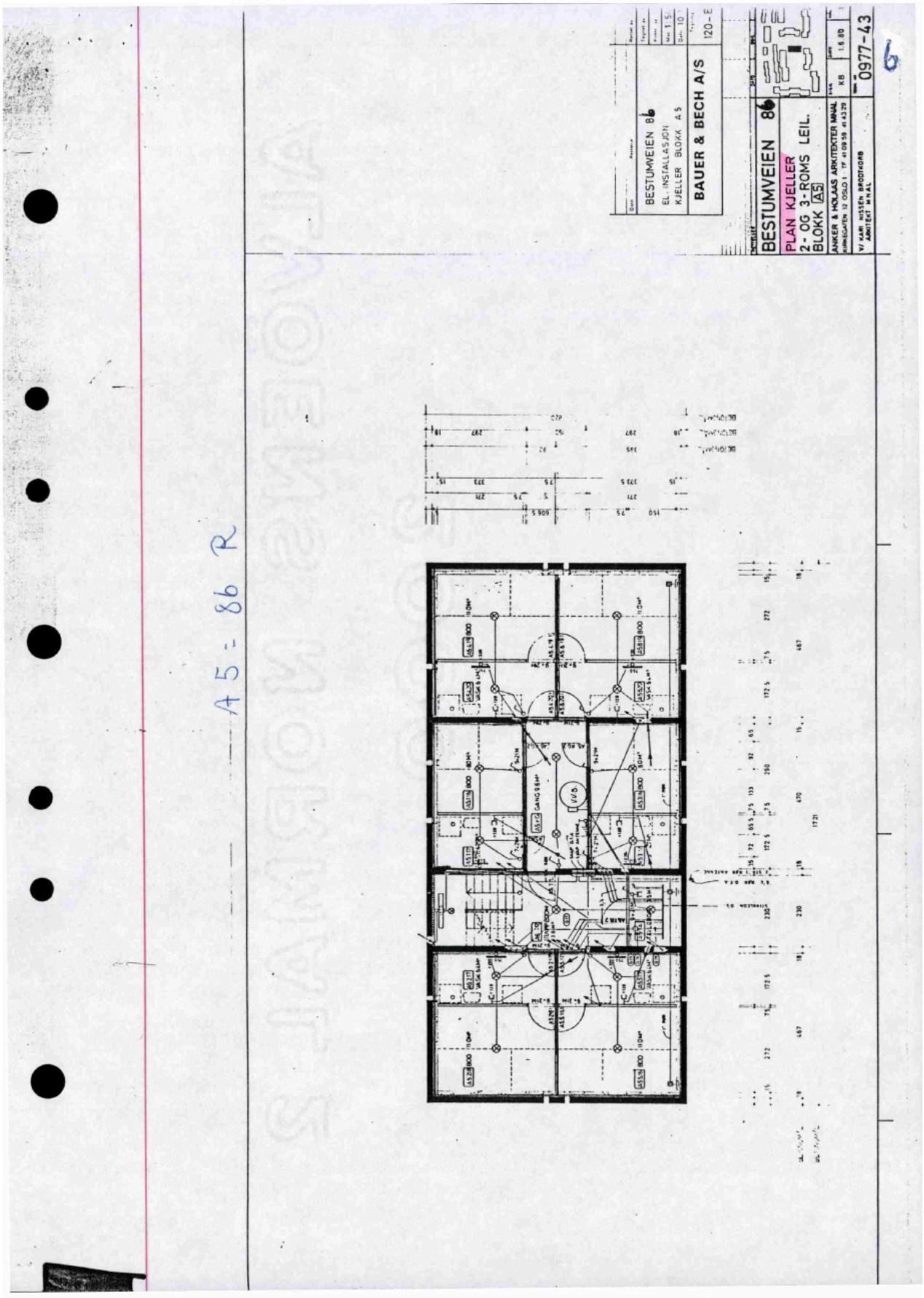


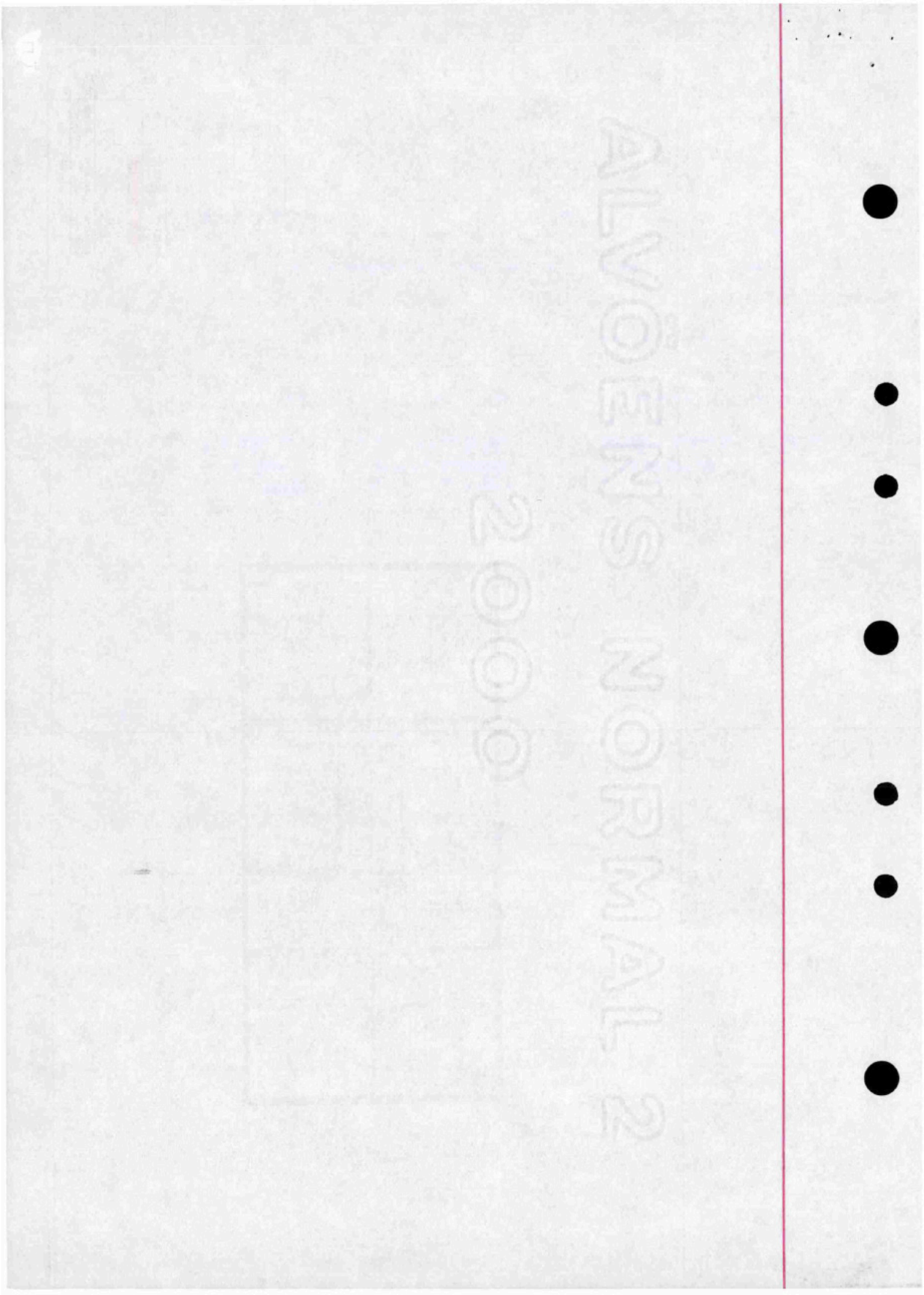

BESTUMVEIEN 86
PLAN 2.ETASJE
2-,3- OG 4-ROMS LEIL.
BLOKK A4
BAUER & BECH A/S
LEIL. TYPE 'B'
LEIL. TYPE 'A'
LEIL. TYPE 'C'
A4=
865
86 T
8
7
6
5

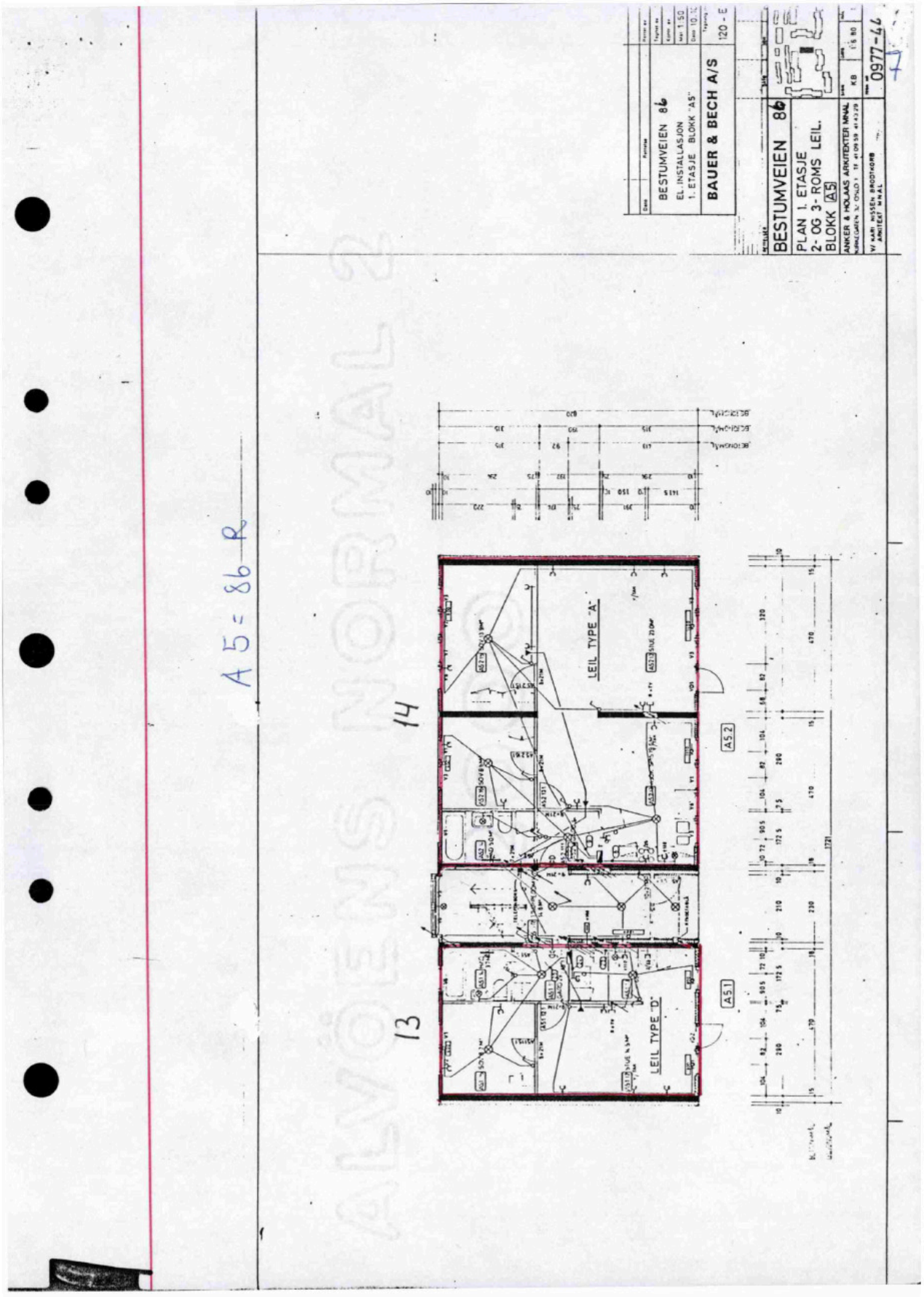


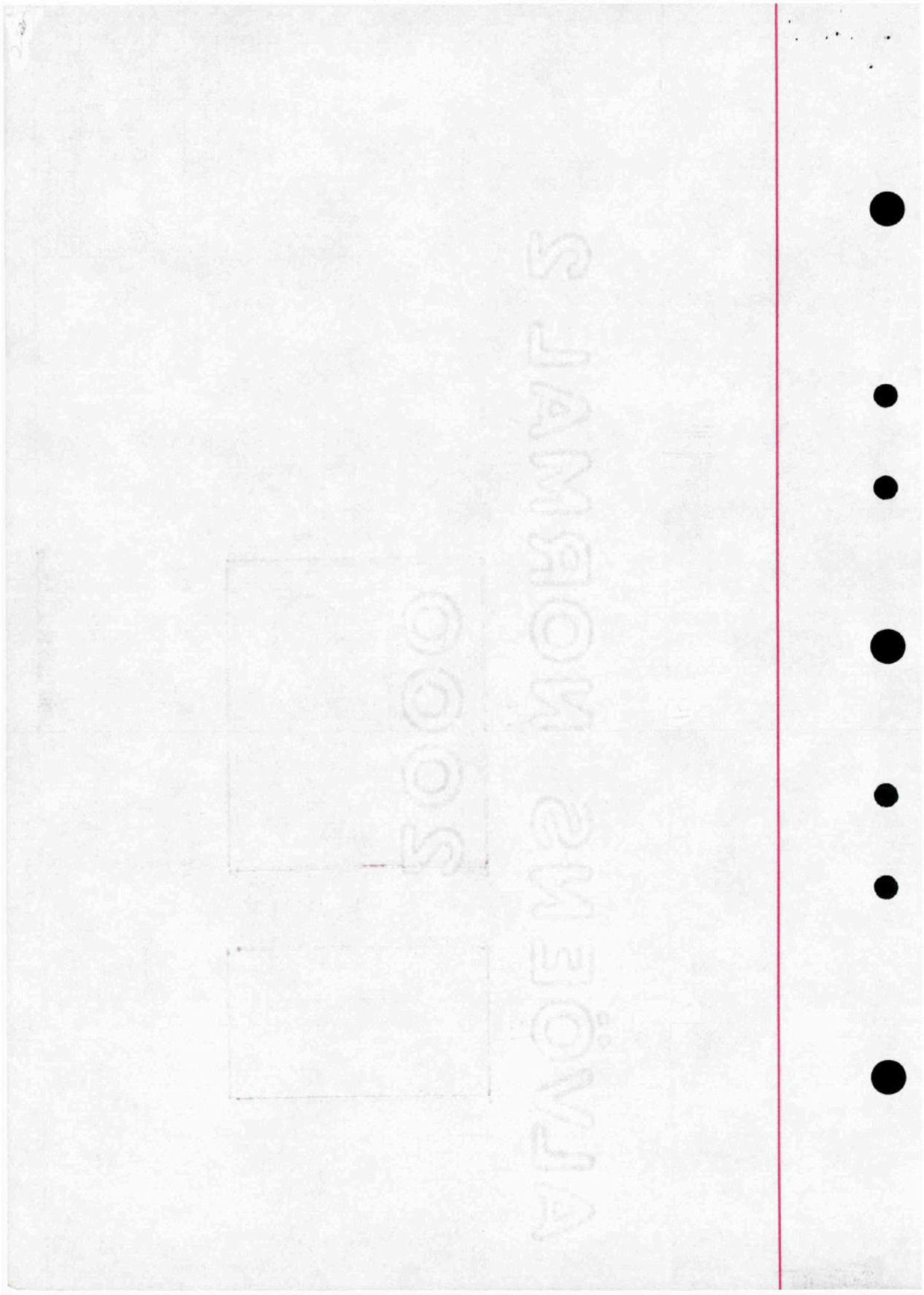

BESTUMVEIEN 86
PLAN 1 ETASJE
BOKK. A4
BAUER & BECH A/S
LEIL. TYPE 'B'
LEIL. TYPE 'C'
LEIL. TYPE 'A'
12
11
10
9
86 S
86 T
A4=

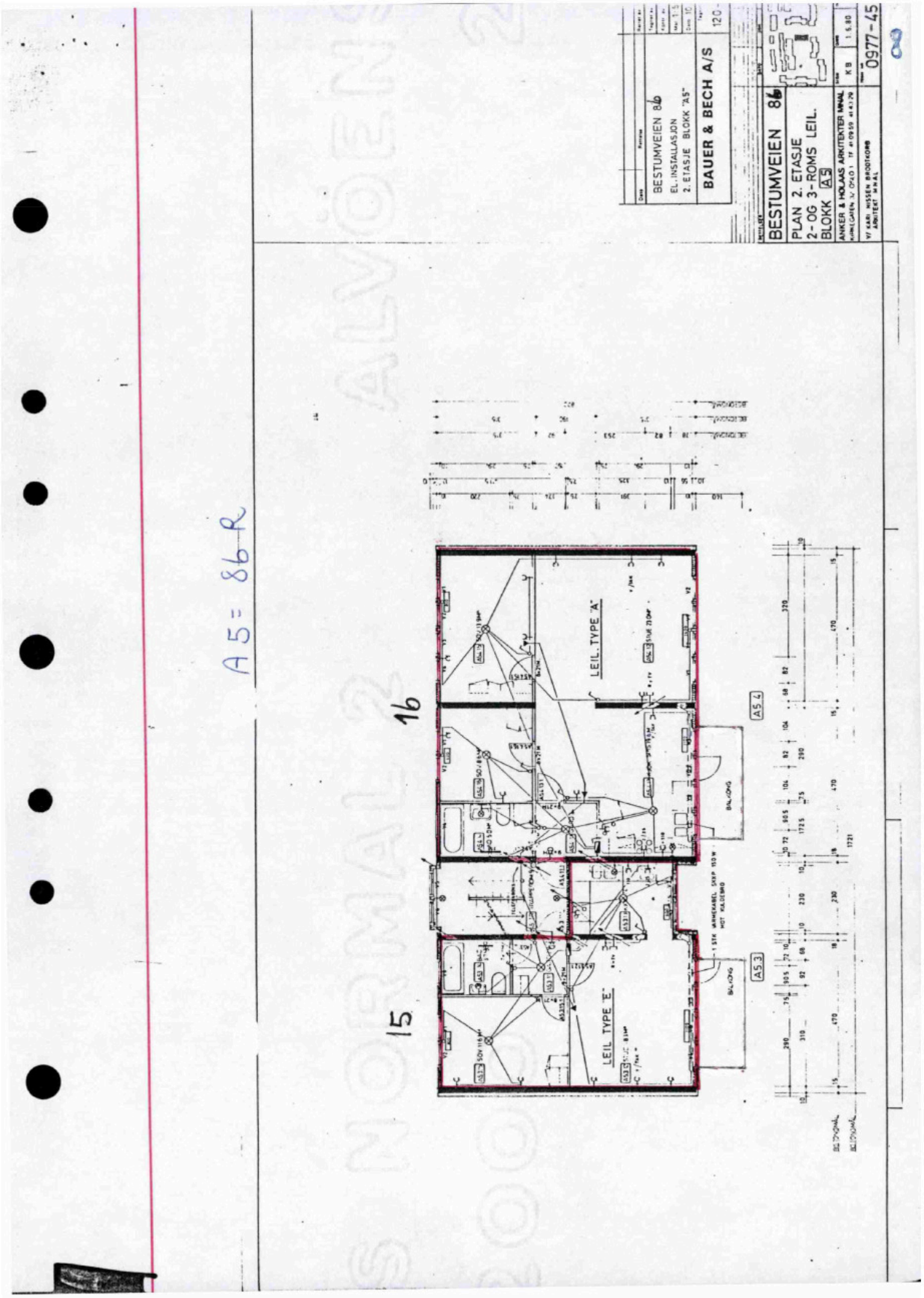


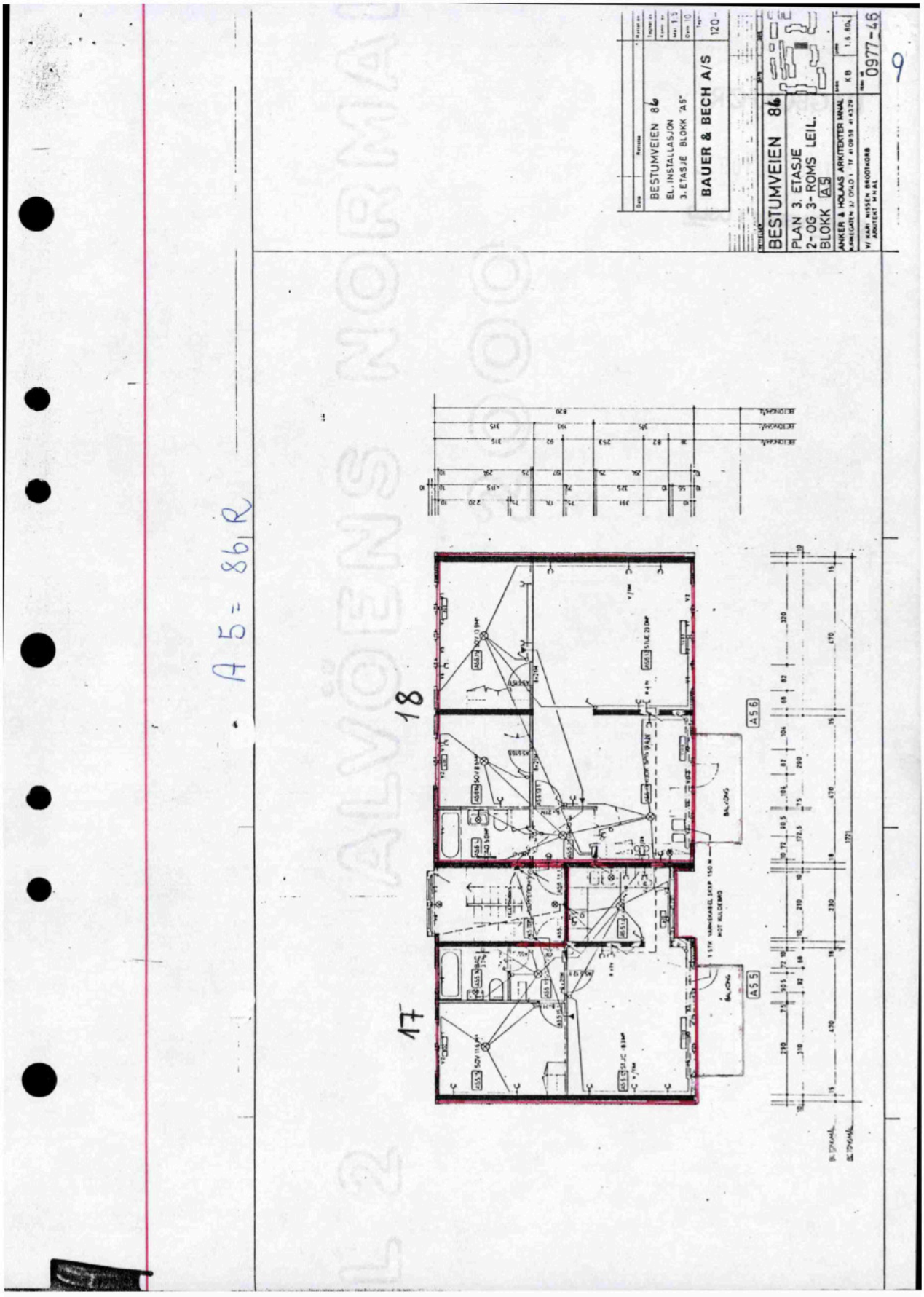

BESTUMVEIEN 86
PLAN KJELLER
2- OG 3-ROMS LEIL.
BLOKK A5
BAUER & BECH A/S
BESTUMVEIEN 86
EL. INSTALLASJON
KJELLER BLOKK A5
0977-43
A5 - 86 R


ALVOENS NORMALPROFIL


BESTUMVEIEN 86
EL. INSTALLASJON
1. ETASJE BLOKK "A5"
BAUER & BECH A/S
120 - E
BESTUMVEIEN 86
PLAN 1. ETASJE
2- OG 3- ROMS LEIL.
BLOKK A5
ANKER & HOLAAS ARKITEKTER MNAL
0977-46
A5 = 86 R
14
13
LEIL TYPE "A"
LEIL TYPE "D"
A5.2
A5.1




BESTUMVEIEN 86
PLAN 2. ETASJE
2-OG 3-ROMS LEIL.
BLOKK A5
BAUER & BECH A/S
0977-45
LEIL. TYPE "A"
LEIL. TYPE "E"
A5 4
A5 3
A5= 86R
16
15


A5 = 86 R
BESTUMVEIEN 86
EL. INSTALLASJON
3. ETASJE BLOKK "A5"
BAUER & BECH A/S
BESTUMVEIEN 86
PLAN 3. ETASJE
2- OG 3- ROMS LEIL.
BLOKK A5
ANKER & HOLAAS ARKITEKTER MNAL
0977-46
18
17
A5 6
A5 5

DAGBOKFØRT

21.FEB.89 010975

BYSKRIVEREN I OSLO

Bestumveien 86S

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	13 min 1 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	23 min 1.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	17 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 6.2 km

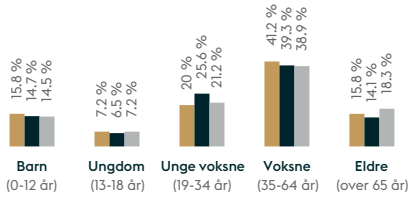
Offentlig transport

CC vest Linje 23, 42, 42N	4 min 0.4 km
Sollerud Linje 13	8 min 0.6 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 0.8 km
Bjørnsletta Linje 3	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.7 km

Barnehager

Sollerud barnehage (1-6 år) 33 barn	3 min 0.2 km
Skogbrynet Kanvas-barnehage (1... 65 barn	8 min 0.7 km
Bikuben barnehage (1-6 år) 52 barn	8 min 0.7 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

Bestum skole	16 min
Ullern Tennisbaner	17 min
SATS CC Vest	6 min
Velværelset Treningsstudio	8 min

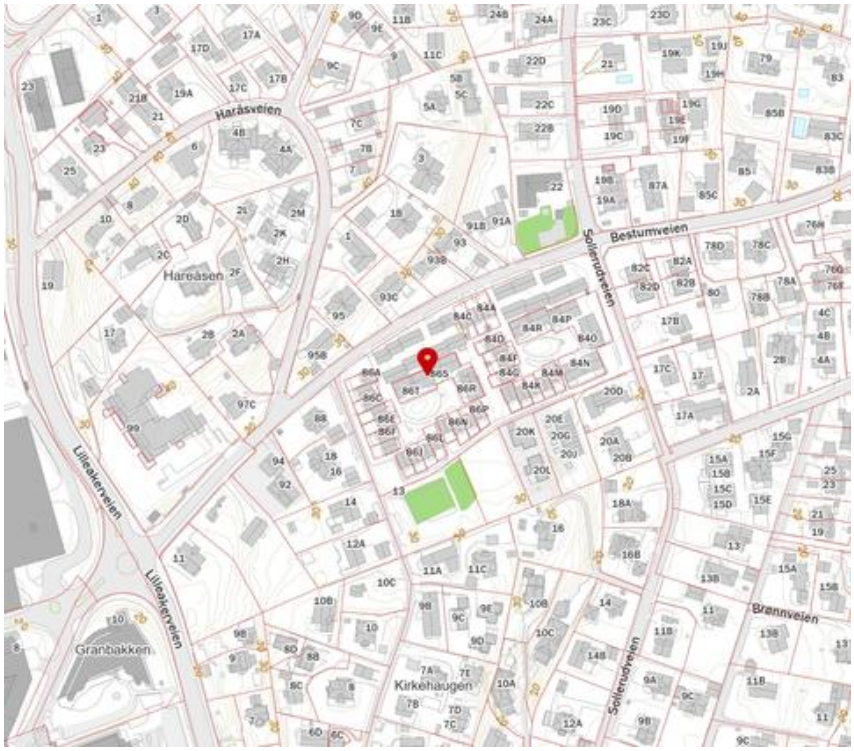
«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



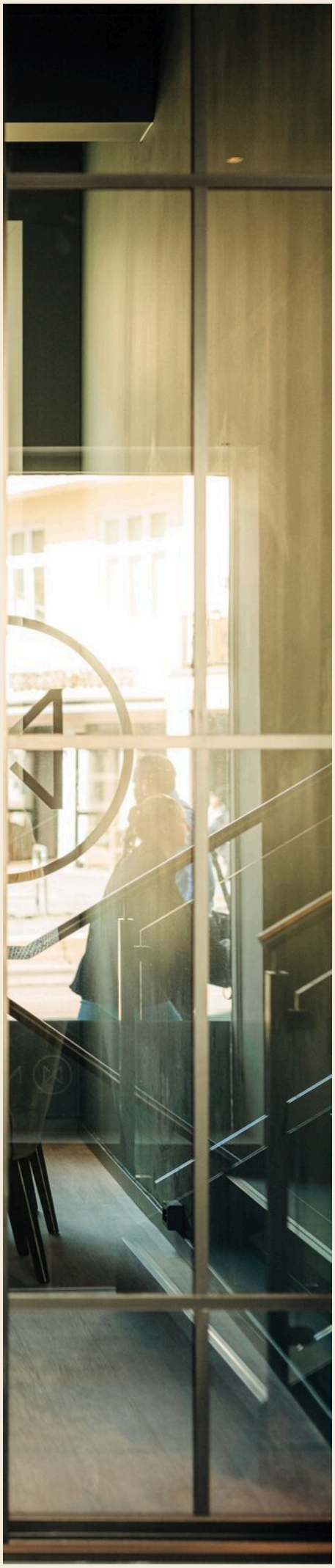
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 14-0373/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bestumveien 86S 0283 OSLO
Matrikkel: Gnr 9, bnr 448, snr 8 (ideell andel 1/1) / Gnr 9, bnr 39 (ideell andel 1/69) 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:



Aleksander J. Brataas
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
a.brataas@nordvikbolig.no
468 35 570



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

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