

Bestumveien 35B



Velkommen til

Bestumveien 35B



Salgsoppgaven produsert 2. november 2025

Bestum

Lekker, lys og moderne halvpart av tomannsbolig - Solrike uteområder - Dobbelgarasje - Barnevennlig - 5 soverom og 2 bad

Prisantydning	14 950 000,-
Omkostninger	375 130,-
Totalpris	15 325 130,-
BRA-i	167 kvm
Totalt BRA	191 kvm
Soverom	5
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	2004
Ansvarlig megler	Peter Björklund
Telefon	944 33 335
E-post	p.bjorklund@nordvikbolig.no
Megler	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bestumveien 35B - En tiltalende og innholdsrik familiebolig i idylliske og barnevennlige omgivelser. Boligen holder gjennomgående god standard, har solrike uteområder og dobbelgarasje. Området tilbyr fantastiske oppvekstvilkår for barn samtidig som det er sentralt med kort vei til servicetilbud, off. transport, skole og barnehager.

Høydepunkter:

- Peis
- 5 soverom
- Stue og loftstue
- Vannbåren gulvvarme
- Markterrasser på totalt 40 m^2
- 2 delikate bad, vaskerom og separat wc
- Fredelige omgivelser m/ flotte turområder
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer fra Miele
- Pent opparbeidede uteområder med gode solforhold
- Store vindusflater som gir vakkert lysinnslipp hele dagen
- Dobbelgarasje med lagringsloft, det er installert elbillader ved garasjen

Arealer og innhold

BRA-i:	167 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	191 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 48 kvm. Trapperom, kjellerstue, soverom, bad/wc, teknisk rom og boder.
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, toalettrom, stue med peis og utgang til markterrasse/hage, trapperom og kjøkken.
Total BRA: 52 kvm.

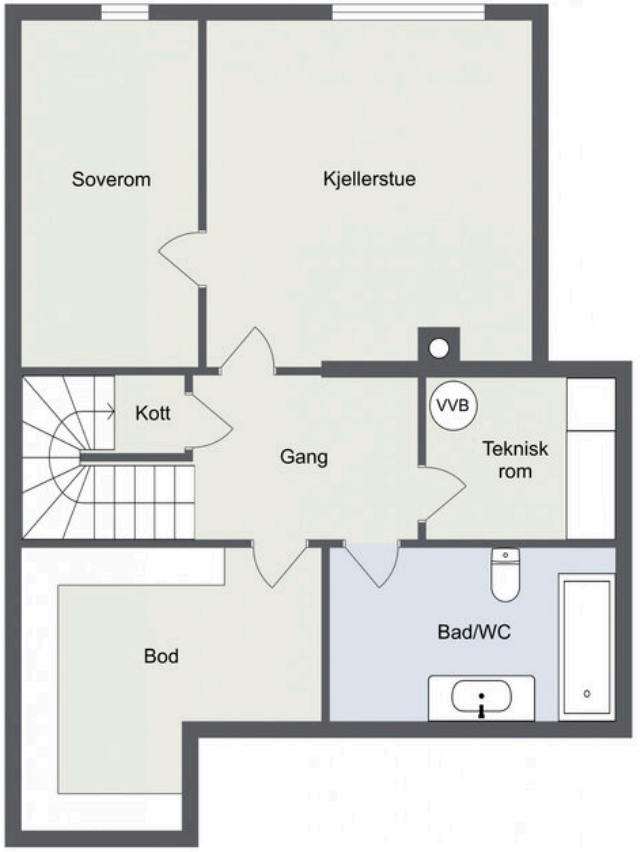
2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Trapperom, 4 soverom og bad.
Total BRA: 54 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Trapperom og loftstue.
Total BRA: 13 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Dobbelgarasje med lagringsloft.
Total BRA: 24 kvm.

Bestumveien 35B

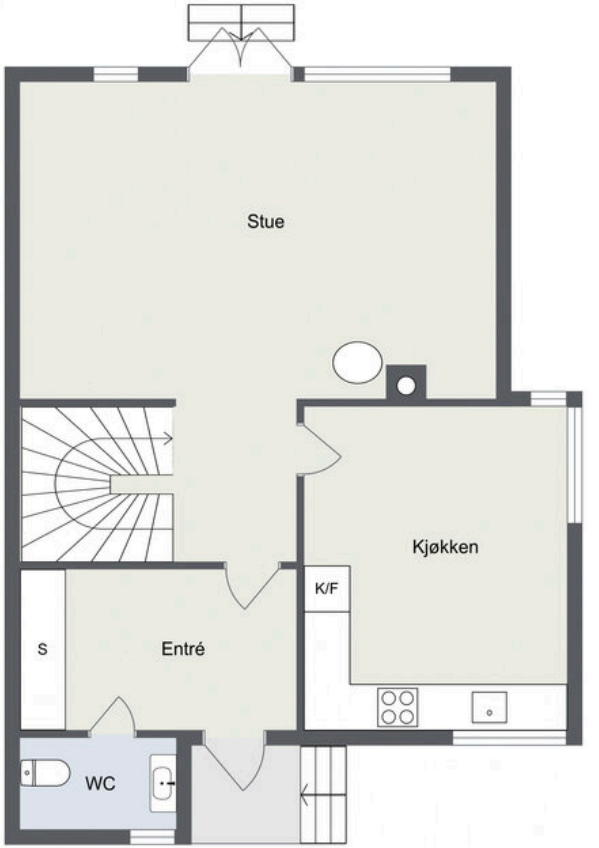
Kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Bestumveien 35B

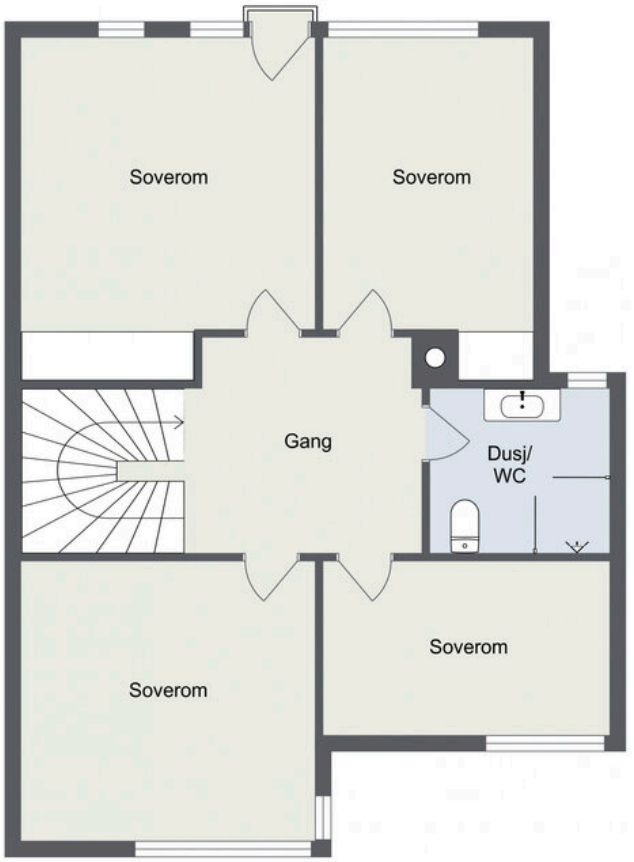
1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Bestumveien 35B

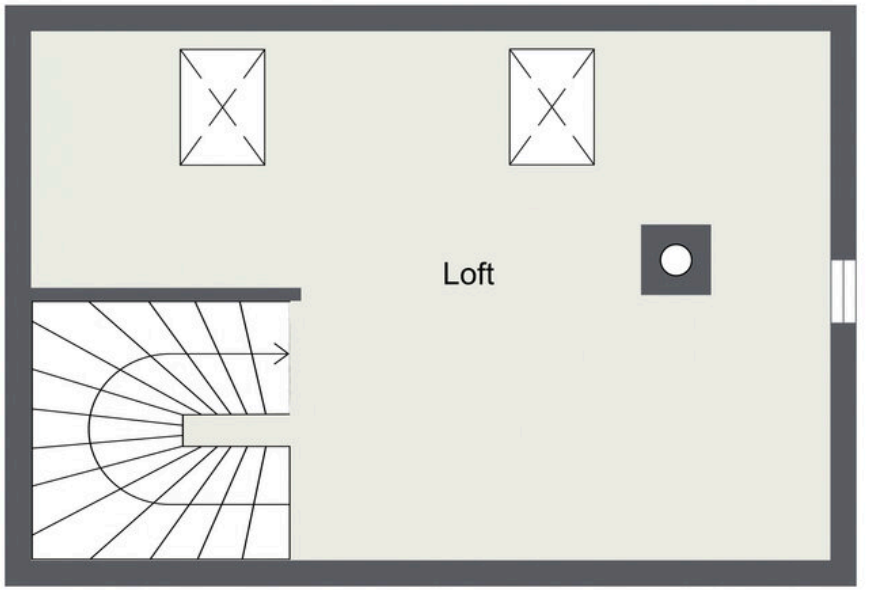
2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Bestumveien 35B

Loft



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



























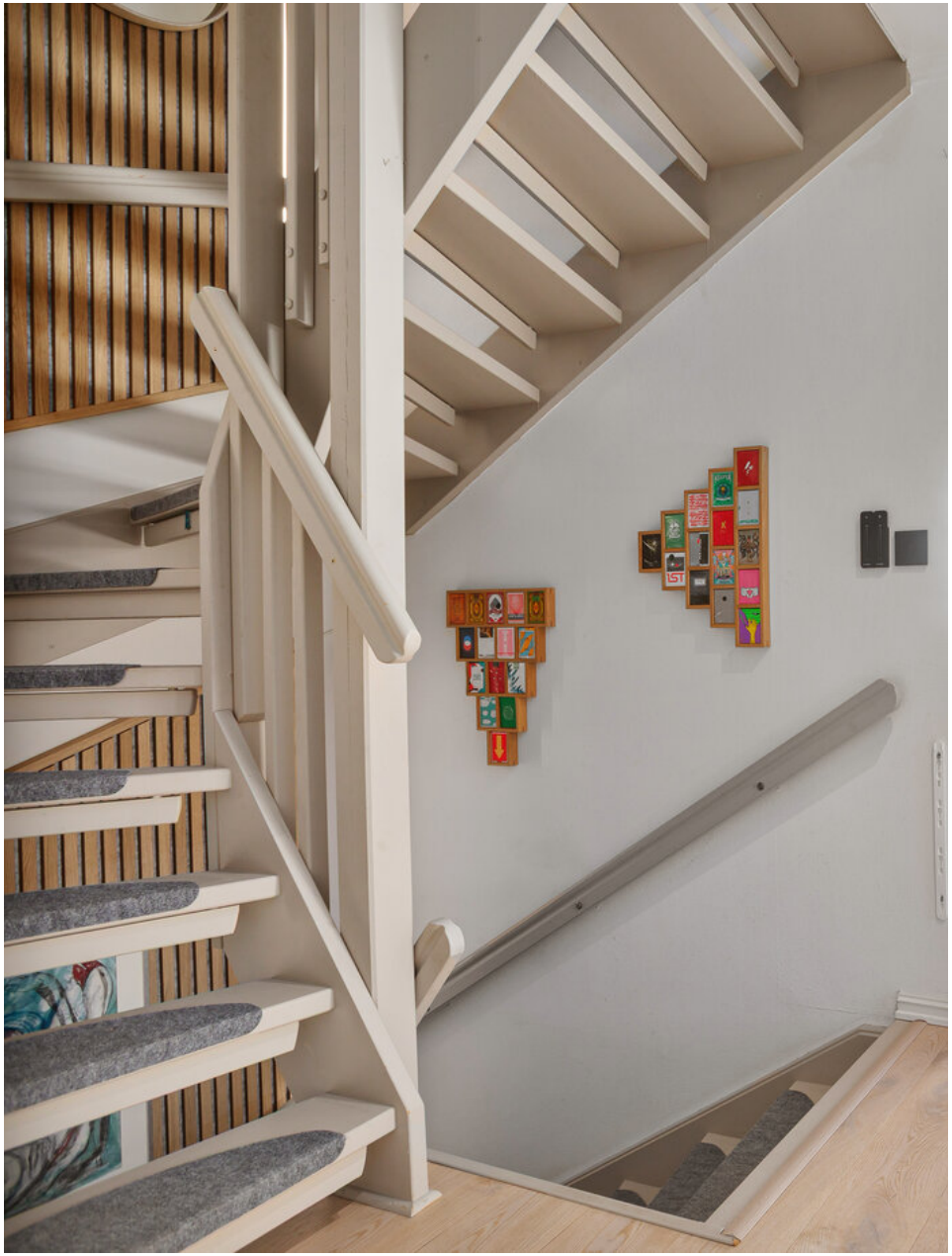







THE WORLD
















HAVET


















HOTWATER
ADVARSEL!



Informasjon

Bestumveien 35B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0482/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bestumveien 35B, 0281 OSLO
Gnr 6, bnr 77, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Erling Harildstad og Emma Elsa Carolina Satrell

Kjøpesum og omkostninger
14 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
373 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
375 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
394 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 325 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 344 330,- (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
2004

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 167 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 191 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 48 kvm. Trapperom, kjellerstue, soverom, bad/wc, teknisk rom og boder.
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, toalettrom, stue med peis og utgang til markterrasse/hage, trapperom og kjøkken.
Total BRA: 52 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Trapperom, 4 soverom og bad.
Total BRA: 54 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Trapperom og loftstue.
Total BRA: 13 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Dobbelgarasje med lagringsloft.
Total BRA: 24 kvm.

Innhold

Tiltalende halvpart av tomannsbolig som inneholder:
Kjeller: Trapperom, kjellerstue, soverom, bad/wc, teknisk rom og boder.
1. etasje: Entré, toalettrom, stue med peis og utgang til markterrasse/hage, trapperom og kjøkken.
2. etasje: Trapperom, 4 soverom og bad.
Loft: Trapperom og loftstue.

I tillegg har boligen dobbelgarasje med elbil-lader og lagringsloft.

Standard

Kjøkken:
Profilert malt innredning, granitt benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 2. etasje:
Flislagt bad/wc med vannbåren varme, avtrekk, speilskap, lampe, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad, kjeller:
Flislagt bad/wc med vannbåren varme, avtrekk, speil, lampe, servant med innredning, badekar med innfellbar glassdør, toalett. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er lagt flis på flis samt ny smøremembran iht tidligere salgsdokument. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

Toalettrom:
Flislagt toalettrom med vannbåren varme, belysning, avtrekk, toalett, servant med innredning, speil, vindu.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er borret hull i flere av de nederste flisene på vegg av ukjent årsak.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, laminat, fliser.
Vegger: Malte flater, spile vegg, fliser.
Himling: Malte flater.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Noe bom/hullyd under fliser, noe slitasje på overflater, noen sår på utforinger, noe knirk mm.

Rom under terreng:
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Det er ikke montert rekkverk.

Andre innvendige forhold:
Sentrsalstøvsuger. Ikke tilkoblet ut iht eier.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Vinduer I:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer II:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (takvinduer, Velux).

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Detaljer rundt innsetting er ikke korrekte. Beslag mm rundt takvinduer utvendig må utføres korrekt og iht. leverandøren sine anbefalinger. Lekkasje kan oppstå.

Terrasser:
To marketerasser belagt med terrassebord på 15 kvm og 25 kvm.

Utvendige trapper:
Trapp i treverk.

Andre utvendige forhold:
Levegg i treverk.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Kun spalte ventiler i vinduer.

Vannbåren varme:
Vannbåren varme.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utstyr for varsling og slukking av brann:
Røykvarslere, brannslange og pulverapparat. Brannstige på yttervegg.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Boligen har dobbelgarasje med elbil-lader og lagringsloft.

Det er i tillegg mulig å parkere en bil foran garasjen.

Modernisering og påkostninger

2022:
- Asfaltert vei inn til bolig samt foran garasje. Utbedret drenering i veien i sammenheng med dette.
- Montert ladeboks for elbillader på egen kurs i sikringsskapet i regi av OneCo.

2023:
- Etablering av vaskerom i teknisk rom. Montert reduksjonsventil og tilbakeslagsventil.
- Helsparklet og malt 3 soverom i 2. Etg. Tapetsert i det fjerde rommet.
- Ny overvannspumpe

2024:
- Bruksendret loft til rom godkjent for varig opphold. Nye takvinduer samt rømningsvindu og rømningsstige. Byggemeldt og godkjent hos Plan- og bygg.
- Nye termostater, aktuatorer og masterstyring av anlegget for vannbåren gulvvarme
- Ny kloakkpumpe
- Spilevegg med belysning trappeløp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Egenerklæringsskjema av tidligere eier: Snekker Roger Pettersson, Oslo. Kjernsbekk Membransystem, Skiptvedt Bad i kjeller: Ny membran ved sluk + 2x smøremembran heile badegolvet på gamle rensa fliser før nye fliser lagt oppå dei gamle. Bad i 2 etg: Sveisa på membran ved kaldt og varmtvassrøyra og avløpsrøret samt ved dørterskel fordi tidligere snekker hadde kutta disse for lågt ned mot flisene.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Egenerklæringsskjema fra tidligere eier: Jfr ovenfor: 1) 2 x smøremembran og ny membran ved sluk bad kjellar og 2) sveisa på nye membrankrager bad 2. Etg vassinntak ut utløp og ved dørterskelen.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Ingen kunnskap eller kjennskap om dette.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Taket har fått installert 2 Velux takvinduer i regi av Fort Myhre. I tillegg har gavel fått installert brann- og rømningsvindu, samt brannstige på yttervegg. Også i regi av Fort Myhre.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført av Astro Entreprenør. Ifm. asfaltering av veien inn til boligen ble dreneringsbrønn utbedret og forstørret. Dette for å ta unna økt vannmengde. Tidligere gikk vannet rett ned i bakken.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, og det foreligger samsvarserklæring. OneCo har installert elbillader på egen kurs i q1 2022.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Egenerklæringsskjema fra tidligere eier: Firma fra Hafslund utførte Elsjekk av huset i 2017 uten å påvise feil.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. OneCo har installert elbillader på egen kurs i q1 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det ble oppdaget vannlekkasje på vannledningsnettet i krysningspunktet mellom kommunal ledning og privat ledning inn til boligene i Bestumveien 33 og 35. Dette ble utbedret av Astro Entreprenør i 2022. I 2022 er det blitt montert reduksjonsventil og tilbakeslagsventil i regi av Drammen Rørsenter AS. I 2023 er det gjort opplegg for vann til vaskemaskin og tørketrømmel på teknisk rom i regi av Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Tiltaket var søknadspliktig og arbeidet har blitt godkjent. I regi av Fort Myhre har taket fått installert 2 Velux takvinduer. I tillegg har gavel fått installert brann- og rømningsvindu, samt brannstige på yttervegg. Også i regi av Fort Myhre. Dette er byggemeldt og godkjent hos Plan og bygg. Loftet ble bruksendret til rom godkjent for varig opphold.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Eiendommen har pumpekum for kloakk og overvann. Samtlige pumper er byttet fra 2020 og nyere, senest i 2023. Estimert levetid rundt 20 år.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei. Ikke relevant. Ingen oljetank, ingen ventilasjon utover naturlig ventilasjon, spjeld i vinduer, vifter på baderom.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Fort Myhre har i 2024 installert spilevegg i trappeløp. Proff Rør-Service har i 2024 ordnet ny gulvvarmestyring. Nye termostater, nye master-enheter og nye aktuatorer for ventiler. Mur og bed ved garasje er ordnet.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Egenerklæringsskjema fra tidligere eier: Påvist radon under grensen for ekstra ventilasjonstiltak skulle gjøres. Likevel lagt radonmembran på soverom i kjeller fordi det er leire på Bestumfeltet. Gjort i 2017. Verdi mellom 50 og 100.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Ved kraftig regnvær sensommeren 2025 ble det oppdaget en mindre lekkasje i ett av takvinduene. Montør fra Fort Myhre undersøkte og fant en utetthet i pakningen. Dette ble utbedret i september/oktober 2025 av montør (Fort Myhre).

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Som nevnt tidligere, det var i 2022 lekkasje i knutepunktet kommunal vannledning og stikkledning inn til boligene i Bestumveien 33 og 35. Dette ble utbedret av enhetene i 33 og 35.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Det ble observert sølvkre ved 2-3 anledninger kort tid etter innflytting i januar 2022. Ikke observert siden. Det er en del skrukketroll/kaffebiller i nabolaget (i jord, rundt i busker mm.) og en sjelden gang kan det hende at en sniker seg inn i huset.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Bestikkskuffen i oppvaskmaskinen har fått seg en liten trøkk på høyre side og henger sånn delvis. Ikke et problem når man vet om det (man får bare holde litt på skuffen når man legger inn/tar ut oppvask).

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

Ja. Fra tidligere eier: Nortek Taksenter befarte taket i februar 2021. De konkluderte at taket i 35 B var i god stand og krever ingen utskiftning i nær fremtid.

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. Salgsoppgave for boligen 2021 av Aker Takst AS.

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. Henviser likevel til småhusplanen i Oslo Kommune.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei. Det har tidligere vært arbeid med Fornebu-banen i tunnel i nærheten av boligen. I 2022-2024 kunne vi da merke litt vibrasjoner fra eksplosjoner. Dette arbeidet er nå ferdig.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Ingen oljetank nedgravd.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei, ikke noe vi kjenner til.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Noe mose mm. på taket.

Nedløp og beslag:
Renner oss nedløpsrør i stål utførelse.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Noen bulker mm. i nedløpsrør.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon:
Det er lagt radonsperre på soverom i kjeller, dokumentasjon foreligger ikke.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ikke radonsperre på hele bygget.

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 2004.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er antatt av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er antatt av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggemåte, garasje:
Garasje oppført i bindingsverk, fasader med malt kledning, saltak tekket med takstein, renner og nedløpsrør i stål utførelse, støpt dekke, elektrisk- leddport, platekledd innvendig, ventiler i yttervegg, ringmur i leca. Noe mose på takstein, avflasssing av puss/betong ved port.

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og kjøleskap.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel og fryseskap i kjeller.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV-benk
- TV på vegg
- Alle veggmonterte hyller
- Sengebord
- Vegghengte lamper
- Vegghengte verktøystavler og kroker. I hus og i garasje

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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.

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

Oppvarming

Det er vannbåren gulvvarme i alle etasjer utenom loft. På loft er det radiator koblet til gulvvarmen. Varmekabler i baderom, wc og vindfang. Peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger brukte ca. 19 166 kWh i år 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 099,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Kommunale avgifter kr. 25 099,- for år 2025.
Eiendomsskatt kr. 9 290,- for år 2025.
Forsikring i Storebrand kr. 9 970,- for år 2025.
Altibox tv og fiber kr. 999,- per mnd (kampanje).
Verisure boligalarm kr. 469,- per mnd.

Tunet boligen ligger i har felles ordning for brøyting. For året 24/25 var dette kr. 852,13 for denne boligen.

Det er kloakk/overvannspumpe på eiendommen til 35A som begge tomannsboligene bruker. Service årlig eller annet hvert år på disse. Alle pumpene er byttet siden 2020 med estimert levetid på 20 år. Service koster rundt kr 2500,-.

Sameiet Bestumveien 35 betaler ikke felleskostnader, men deler fortløpende kostander for vedlikehold av fellesarealer mellom de 4 seksjonene.

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

Eiendomsskatt

Kr 9 290,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 153 356,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 361 937,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikring

Storebrand Forsikring
Polisenr. 5443214

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 459 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med asfaltert adkomstvei og gårdsplass. I hagen er det solrike markterrasser og plenareal. Hagen er inngjerdet og har to porter, en til felles hage samt en til kjørevei ved siden av garasjen. Tretrapp fra stuen og ned til terrassen /hagen.

Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene

og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling, men det ble gjort av tidligere eier i 2017. Verdien var lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en meget god beliggenhet i et veletablert, tilbaketrukket og rolig villaområde på Bestum. Området byr på flotte grøntarealer og det er kort vei til barnehager, barneskole og ungdomsskole.

Kort vei er det også til Skøyen som har et stort utvalg av ulike typer forretninger og kaféer samt apotek, vinmonopol, treningssenter og er et knutepunkt for all offentlig trafikk. Kort vei er det også til Harbitz Torg med bl.a. Coop Mega, Frisør og flere restauranter som Sabi sushi og Laboratoriet. Når Fornebubanen står ferdig vil det også bli kort vei til T-banestoppet.

Det populære shoppingsentrene CC-vest ligger i kort avstand fra boligen og kan by det meste man måtte ønske av shopping, restauranter og servicetilbud..På Lilleakersenteret ligger Kiwi, interiørbutikken At Home og hyggelige kafé Grønn og Nishi Sushi. På den andre siden av veien for senteret ligger klesbutikkene Woolland og Guttelus samt Schlägergården kafe. Her kan man kose seg med en kopp kaffe eller en god lunsj i gamle, sjarmerende omgivelser. Det er post i Butikk på Coop Marked på Lilleaker. På Lysaker Brygge er det etablert flere restauranter og butikker.

Nærområdet kan by på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Det er gangveier langs Lysakerelven som går helt fra Lysaker til Bogstad. Her kan man spasere eller ta en løpetur i naturskjønne og historiske omgivelser. I Mærradalen går det preparerte skiløyper til Sørkedalen og videre innover i marka. Sats finner du på Hoff og CC-vest. På sommeren er det yrende bade- og båtliv ved Sollerudstranda og Vækerøparken.

Det finnes godt med kommunikasjonstilbud i umiddelbar nærhet som Kolsåsbanen og 13-trikken, samt buss 32 og 23 fra Maritim. Fra Lysaker går det tog, flytog og diverse ekspressbusser.

En sykkeltur unna finner du Karenslyst alle med en ny handlegate. Her finner du flere restauranter, klesforretninger og spesialforretninger. Maschmanns matmarked er et unikt konsept som består av de beste råvarene og ansatte med pasjon og lidenskap for mat og matkultur. Her finnes egne avdelinger for sjømat, ost, kjøtt, brasseri og eget bakeri.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig datert 15.06.2004.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 14.06.2004.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller (soverom) datert 06.12.2017.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft datert 27.03.2024.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det minste soverommet i 2. etasje står i bygningstegningene oppført som arbeidsrom. Kjellerstue står i bygningstegningene oppført som disponibelt rom og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene til rømningsvei og lys. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Pågående byggesaker i området:
Bestumveien 31 A - bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510598

Bestumveien 27 A - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507293

Bestumveien 36 B - bruksendring og fasadeendring - Rekkehus
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508083

Ullernfaret 9 - Oppføring av enebolig og garasje
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457282

Bestumveien 43 - Bruksendring fra familiebarnehage til bolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202556806

Bestumveien 45 - Bruksendring av vinterhage til bolig og fasadeendringer
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457707

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/6/77/2:
05.10.1894 - Dokumentnr: 5 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1896 - Dokumentnr: 95 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1896 - Dokumentnr: 900504 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1928 - Dokumentnr: 73 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1928 - Dokumentnr: 94 - Erklæring/avtale

VEDR. VANNKLOSETTER M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1934 - Dokumentnr: 42 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1958 - Dokumentnr: 9221 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1961 - Dokumentnr: 9507 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1961 - Dokumentnr: 12212 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2003 - Dokumentnr: 9823 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. Bestumvn.
Forpliktelse til framtidig vederlagsfri overdragelse av veigrunn til Oslo kommune.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2004 - Dokumentnr: 1261 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1896 - Dokumentnr: 900218 - Fradelingsdokument
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 6 BNR 61
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

23.11.1928 - Dokumentnr: 900749 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:6 Bnr:77
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:6 Bnr:234

09.01.2004 - Dokumentnr: 1261 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/100
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-4

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 750,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 206 340,- 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 2. november 2025

Ansvarlig megler

Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Bestumveien 35B

Bestumveien 35B

Nabolaget Bestum/Vækerø - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	21 min 1.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.7 km

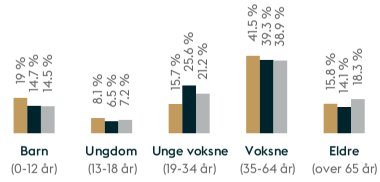
Offentlig transport

Ullern Linje 13	6 min 0.5 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	7 min 0.6 km
Maritim Totalt 6 ulike linjer	9 min 0.8 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.4 km

Barnehager

Ingvildsbarnehage Bestumveien	3 min
Solbakken Barnas Hage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.6 km
Bestum barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bestum/Vækerø	2 086	855
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Bestum skole	7 min
Ullern Tennisbaner	12 min
MOVA Ullern	15 min
SATS Hoff	16 min

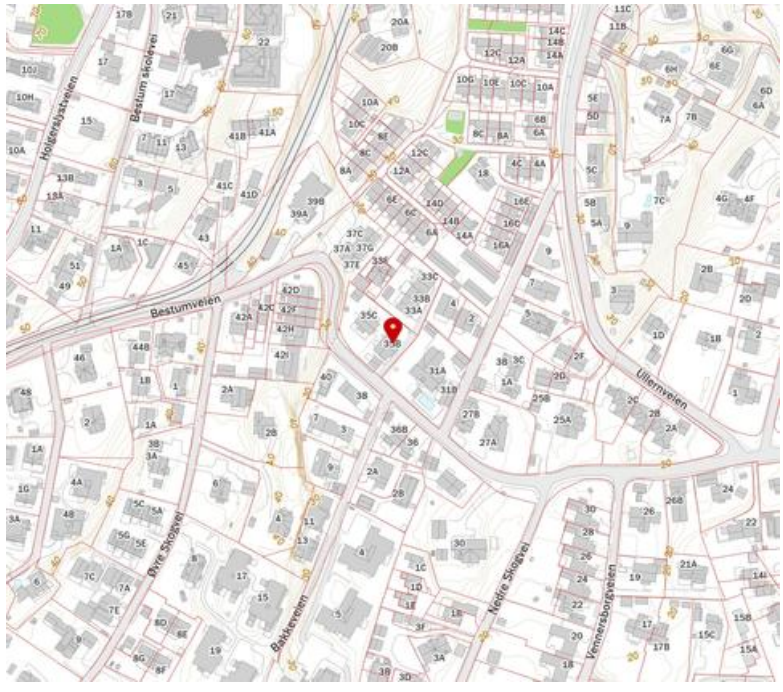
«Barnevennlig, lite trafikk og velholdt. Fint for nyetablerte familier.»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 87/100



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 2025

Tilstandsrapport

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
OSLO kommune
gnr. 6, bnr. 77, snr. 2

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



Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 23.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-3099 **Referansenummer:** GP8116

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

1/2 part tomannsbolig over fire plan oppført i 2004. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, laminat, fliser.
Vegger: malte flater, spile vegg, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er lagt radonsperre på soverom i kjeller, dokumentasjon foreligger ikke.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Sentrsalstøvsuger. Ikke tilkoblet ut iht eier.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med vannbåren varme, avtrekk, speilskap, lampe, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med vannbåren varme, avtrekk, speil, lampe, servant med innredning, badekar med innfellbar glassdør, toalett.

KJØKKEN Gå til side

Profilert malt innredning, granitt benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt toalettrom med vannbåren varme, belysning, avtrekk, toalett, servant med innredning, speil, vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Kun spalte ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vannbåren varme
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere, brannslange og pulverapparat. Brannstige på yttervegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2004.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong.
Tildels sløse eiendom.
Utvendige avløpsrør er antatt av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er antatt av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Garasje

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

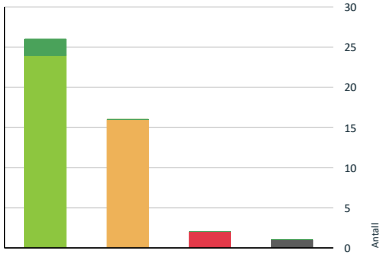
Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

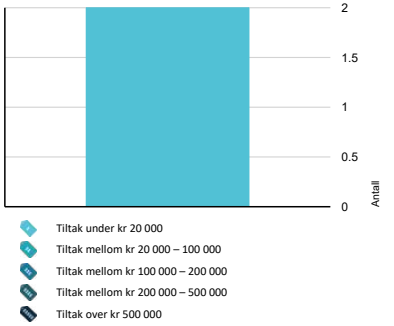
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2004

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Loft: trapperom, loftstue.
2. etasje: trapperom, soverom, bad/wc.
Hovedetasje: entré, toalettrom, trapperom, stue med peisovn og utgang til terrasse/hage, spise kjøkken.
Underetasje: trapperom, kjellerstue, soverom, bad/wc, teknisk rom, boder.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe mose mm på taket

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rens og gjennomgang av takstein bør gjøres jevnlig.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner oss nedløpsrør i stål utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen bulker mm i nedløpsrør

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (takvinduer, Velux).

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Detaljer rundt innsetting er ikke korrekte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag mm rundt takvinduer utvendig må utføres korrekt og iht. leverandøren sine anbefalinger. Lekkasje kan oppstå.

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utrydde på treverk belagt med terrassebord.

Tilstandsrapport



Ca. 15 kvm.



Ca. 25 kvm.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i treverk.





TG 1 Andre utvendige forhold

Levegg i treverk.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, laminat, fliser.
Vegger: malte flater, spile vegg, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, noe slitasje på overflater, noen sår på utforinger, noe knirk mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikeholds og overflatebehandling må forventes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

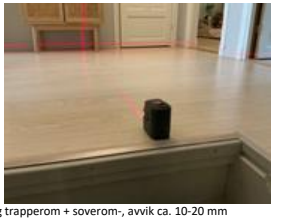
Tilstandsrapport



Nivellering soverom + kjellerstue, ingen avvik registrert



Nivellering stue/trapperom, avvik ca. 10 mm



Nivellering trapperom + soverom-, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering loftstue, avvik ca. 10-20 mm

TG 2 Radon

Det er lagt radonsperre på soverom i kjeller, dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke radonsperre på hele bygget

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

Tilstandsrapport



TG 3 **Innvendige trapper**

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG IU **Andre innvendige forhold**

Sentrsalstøvsuger. Ikke tilkoblet ut iht eier.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, avtrekk, speilskap, lampe, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 24 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, avtrekk, speil, lampe, servant med innredning, badekar med innfellbar glassdør, toalett.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er lagt flis på flis samt ny smøremembran iht tidligere salgsdokument

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Profilert malt innredning, granitt benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.



HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Flislagt toalettrom med vannbåren varme, belysning, avtrekk, toalett, servant med innredning, speil, vindu.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Det er borret hull i flere av de nederste flisene på vegg av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Tiltak:

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser anbefales, hull er silikonert.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.
Kun spalte ventiler i vinduer.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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



TG 1 **Vannbåren varme**

Vannbåren varme

Tilstandsrapport





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004 Når boligen var ny.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Det foreligger samsvarserklæringer på deler av arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Eltilsyn i 2017 iht eier.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere, brannslange og pulverapparat. Brannstige på yttervegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.







TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Felles mur for flere boliger.

TG 0 Terrengforhold

Tildels sløse eiendom.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er antatt av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er antatt av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
2004

Kommentar
Eier

Standard
God standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold samt noe renovering må påregnes.

Beskrivelse
Garasje oppført i bindingsverk, fasader med malt kledning, saltak tekket med takstein, renner og nedløpsrør i stål utførelse, støpt dekke, elektrisk- leddport, platekledd innvendig, ventiler i yttervegg, ringmur i leca.
Noe mose på takstein, avflasssing av puss/betong ved port

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



Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

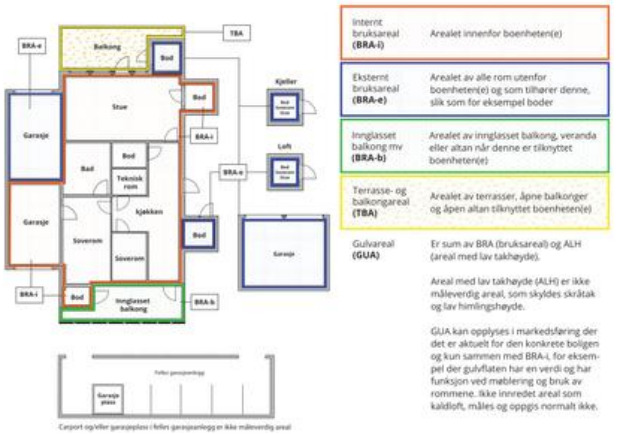
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	13			13	
2 etasje	54			54	
Hovedetasje	52			52	40
Underetasje	48			48	
SUM	**167**				**40**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, loftstue		
2 etasje	Trapperom, soverom, bad/wc		
Hovedetasje	Entré, toalettrom, stue m/peisovn og utg terrasse/hage, trapperom, spise kjøkken		
Underetasje	Trapperom, kjellerstue, soverom, bad/wc, teknisk rom, boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022:
- Asfaltert vei inn til bolig samt foran garasje. Utbedret drenering i veien i sammenheng med dette.
- Montert ladeboks for elbillader på egen kurs i sikringsskapet i regi av OneCo.

2023:
- Etablering av vaskerom i teknisk rom. Montert reduksjonsventil og tilbakeslagsventil.
- Helsparklet og malt 3 soverom i 2. Etg. Tapetsert i det fjerde rommet.
- Ny overvannspumpe

2024:
- Bruksendret loft til rom godkjent for varig opphold. Nye takvinduer samt rømningsvindu og rømningsstige. Byggemeldt og godkjent hos Plan- og bygg.
- Nye termostater, aktuatorer og masterstyring av anlegget for vannbåren gulvvarme
- Ny kloakkpumpe
- Spilevegg med belysning trappeløp.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	24			24	
SUM	**24**				
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	153	14
Garasje	0	24

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Erling Harildstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	6	77		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bestumveien 35 B

Hjemmelshaver
Satrell Emma Elsa Carolina, Harildstad Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet i et veletablert og rolig villaområde på Bestum. Området byr på flotte grøntarealer og det er kort vei til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Kort vei er det også til Skøyen som har et stort utvalg av ulike typer forretninger og kaféer samt apotek, vinmonopol, treningssenter og er et knutepunkt for all offentlig trafikk. Kort vei er det også til Harbitz Torg og CC Vest. God offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med asfaltert adkomst og gårdsplass, bruksplen, beplantninger, uteplasser.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i takten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	
2	23.10.2025	
3	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bestumveien 35 B, 0281 OSLO
Gnr 6 - Bnr 77
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GP8116

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Harildstad, Erling	9578-5993-4-1752873	2025-10-15 23:26:02
Satrell, Emma Elsa C	9578-5999-4-1605122	2025-10-16 19:21:47

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
15. okt. 2025

Oppdragsnummer
13-0482/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bestumveien 35B, 0281 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Erling Harildstad, Emma Elsa Carolina Satrell

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2022

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: 5443214
Forsikret i: Storebrand

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: Egenerklæringsskjema av tidligere eier: Snekker Roger Pettersson, Oslo. Kjernsbekk Membransystem, Skiptvedt Bad i kjeller: Ny membran ved sluk + 2x smøremembranm heile badegolvet på gamle rensa fliser før nye fliser lagt oppå dei gamle. Bad i 2 etg: Sveisa på membran ved kaldt og varmtvassrøyra og avløpsrøret samt ved dørterskel fordi tidligere snekker hadde kutta disse for lågt ned mot flisene.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egenerklæringsskjema fra tidligere eier: Jfr oveanfor: 1) 2 x smøremembran og ny membran ved sluk bad kjellar og 2) sveisa på nye membrankrager bad 2. Etg vassinntak ut utløp og ved dørterskelen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kunnskap eller kjennskap om dette

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket har fått installert 2 Velux takvinduer i regi av Fort Myhre. I tillegg har gavel fått installert brann- og rømningsvindu, samt brannstige på yttervegg. Også i regi av Fort Myhre.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Astro Entreprenør. Ifm. asfaltering av veien inn til boligen ble dreneringsbrønn utbedret og forstørret. Dette for å ta unna økt vannmengde. Tidligere gikk vannet rett ned i bakken.

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: OneCo har installert elbillader på egen kurs i q1 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Egenerklæringsskjema fra tidligere eier: Firma fra Hafslund utførte El#sjekk av huset i 2017 uten å påvise feil

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OneCo har installert elbillader på egen kurs i q1 2022.

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: Det ble oppdaget vannlekkasje på vannledningsnettet i krysningspunktet mellom kommunal ledning og privat ledning inn til boligene i Bestumveien 33 og 35. Dette ble utbedret av Astro Entreprenør i 2022. I 2022 er det blitt montert reduksjonsventil og tilbakeslagsventil i regi av Drammen Rørsenter AS. I 2023 er det gjort opplegg for vann til vaskemaskin og tørketrømmel på teknisk rom i regi av Svein Løkenflaen Rørleggerservice AS

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av Fort Myhre har taket fått installert 2 Velux takvinduer. I tillegg har gavel fått installert brann- og rømningsvindu, samt brannstige på yttervegg. Også i regi av Fort Myhre. Dette er byggemeldt og godkjent hos Plan og bygg. Loftet ble bruksendret til rom godkjent for varig opphold.

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har pumpekum for kloakk og overvann. Samtlige pumper er byttet fra 2020 og nyere, senest i 2023. Estimert levetid rundt 20 år.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant. Ingen oljetank, ingen ventilasjon utover naturlig ventilasjon, spjeld i vinduer, vifter på baderom.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fort Myhre har i 2024 installert spilevegg i trappeløp. Proff Rør-Service har i 2024 ordnet ny gulvvarmestyring. Nye termostater, nye master-enheter og nye aktuatorer for ventiler. Mur og bed ved garasje er ordnet.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Egenerklæringsskjema fra tidligere eier: Påvist radon under grensen for ekstra ventilasjonstiltak skulle gjøres. Likevel lagt radonmembran på soverom i kjeller fordi det er leire på Bestumfeltet. Gjort i 2017. Verdi mellom 50 og 100.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ved kraftig regnvær sensommeren 2025 ble det oppdaget en mindre lekkasje i ett av takvinduene. Montør fra Fort Myhre undersøkte og fant en utetthet i pakningen. Dette ble utbedret i september/oktober 2025 av montør (Fort Myhre).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Som nevnt tidligere, det var i 2022 lekkasje i knutepunktet kommunal vannledning og stikkledning inn til boligene i Bestumveien 33 og 35. Dette ble utbedret av enhetene i 33 og 35.

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

Ja

Beskriv: Det ble observert sølvkre ved 2-3 anledninger kort tid etter innflytting i januar 2022. Ikke observert siden. Det er en del skrukketroll/kaffebiller i nabolaget (i jord, rundt i busker mm.) og en sjelden gang kan det hende at en sniker seg inn i huset.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Bestikkskuffen i oppvaskmaskinen har fått seg en liten trøkk på høyre side og henger sånn delvis. Ikke et problem når man vet om det (man får bare holde litt på skuffen når man legger inn/tar ut oppvask).

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fra tidligere eier: Nortek Taksenter befarte taket i februar 2021. De konkluderte at taket i 35 B var i god stand og krever ingen utskiftning i nær fremtid.

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 for boligen 2021 av Aker Takst AS.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Henviser likevel til småhusplanen i Oslo Kommune

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har tidligere vært arbeid med Fornebu-banen i tunnel i nærheten av boligen. I 2022-2024 kunne vi da merke litt vibrasjoner fra eksplosjoner. Dette arbeidet er nå ferdig.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank nedgravd

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke noe vi kjenner til.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0482/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Satrell, Emma Elsa C	2025-10-16	Harildstad, Erling	2025-10-15

Identifikasjon: bankID Satrell, Emma Elsa C

Identifikasjon: bankID Harildstad, Erling

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Besturnveien 35B
Postnummer	0281
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81753571
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175472
Dato	01.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 19 166 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 166 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Vedtekter for Sameiet Bestumveien 35
Gnr. 6 Bnr. 77 i Oslo kommune

§1
Sameiet i Bestumveien 35 skal bestå av 4 seksjoner iht. tinglyst begjæring og består av

- seksjon 1 er Bestumveien 35A
- seksjon 2 er Bestumveien 35B
- seksjon 3 er Bestumveien 35C 1 .etg og u.etg
- seksjon 4 er Bestumveien 35 C 2.etg og 3.etg

Sameiet skal råde over de administrative oppgaver og fellesforpliktelser seksjonseierne har i eiendommene i Bestumveien 35 GNR 6 Bnr 77 Oslo kommune. Styret utgjør den administrative beslutningsenheten i sameiet, og skal bestå av en representant fra hver seksjon. Jfr. Lov om eierseksjoner av 23.05.97, §§31 og 32.

§2
Styret skal etter anmodning innkalle til sameiemøte, og plikter videre å avholde årsmøte minimum 1 gang per år. Årsmøtet skal godkjenne eventuelt regnskap for siste år, samt vedta budsjett og fastsette fellesutgifter for kommende år.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiermøtet kan også gjøre vedtak om husordensregler, dugnadsarbeider og eventuelt nødvendig vedlikehold og utbedring av fellesarealer.

§3
Sameiet form og utøvende beslutningsmyndighet følger av Lov om Eierseksjoner av 23.05.97 samt Lov om sameie av 18.06.65.

§4
Felleskostnader med eiendommen er ikke knyttet den enkeltes bruksdel fordeles på de enkelte seksjonene etter sameiebrøken. Styret kan utover dette vedta at det avsettes midler i form av faste, nærmere avtalte beløp til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold av fellesarealer og eiendom. Felleskostnadene innbetales forskuddsvis pr påbegynte måned til egen konto og skal minimum dekke utgifter til fullverdiforsikring av eiendommene.
Kostander til strøm og vedlikehold av sentralvarmeanlegg i 35 C fordeles mellom seksjon 3 og 4.

Pumpe for kloakk er installert med hensyn til endret gulvnivå i kjeller og alle kostnader knyttet til pumpeinstallasjon skal dekkes av seksjon 3. For seksjon 1 og 2 er pumpestajoner for kloakk og overvann en felleskostnad.

Seksjon 3 har ansvar for at dreneringen for huset fungerer tilfredsstillende etter at gulvnivået i kjelleren er endret. Kostnader i forbindelse med dette må dekkes av seksjon 3.

§5
Sameiet Bestumveien 35 består av fire seksjoner fordelt på to bygg. Kostnader i forbindelse med vedlikehold av byggene som ikke kan knyttes til den enkeltes bruksdel skal fordeles på seksjonene i gjeldende bygg. Slike vedlikeholdstiltak av felles bygningsmasse må varsles seksjonseierene i bygget før igangsettelse. En seksjonseier kan ikke stilles til delansvar for kostnadene dersom vedkommende ikke ar vært informert og godkjent tiltaket på forhånd.

§6
Alle beboere av eiendommen skal orienteres om eventuelle husordensregler og eventuelle vedtatte bruksrettigheter. Eventuelt salg eller fremleie av en seksjon må varsles styre eller sameiermøte. Ved salg plikter eieren å informere kjøper om sameiets vedtekter, samt

kjøperens rett og plikt til å tiltre sameiet og sameiets til enhver tid gjeldende bestemmelser og forpliktelser.

§7
Garasjene er seksjonert inn i de gjeldende seksjoner.
Øvrig fellesarealer disponeres etter eventuell nærmere bruksavtale mellom eierne.

§8
Seksjon 4 har adkomstrett til teknisk rom i underetasjen ved akutt behov for tilgang til hovedstoppekran, husets hovedsikringer og sentralvarmeanlegg dersom eier av seksjon 3 ikke er tilgjengelig

§9
Styrets leder har fullmakt til å godkjenne kostnader på vegne av sameiet inntil kr 5000,-

§10
Det kan vedtas endringer eller påføringer i vedtektene etter nærmere bestemmelser (jfr. S 3). Der disse vedtektene eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende gjelder Lov om Eierseksjoner av 23.05.97

Oslo 19.12. 2017

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
BESTUMVEIEN 35B

Dato: 02.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520166
8789226

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.6 BNR. 77

Vi viser til bestilling av 20251002 for BESTUMVEIEN 35B.

GNR. 6 BNR. 77

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

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

1459 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

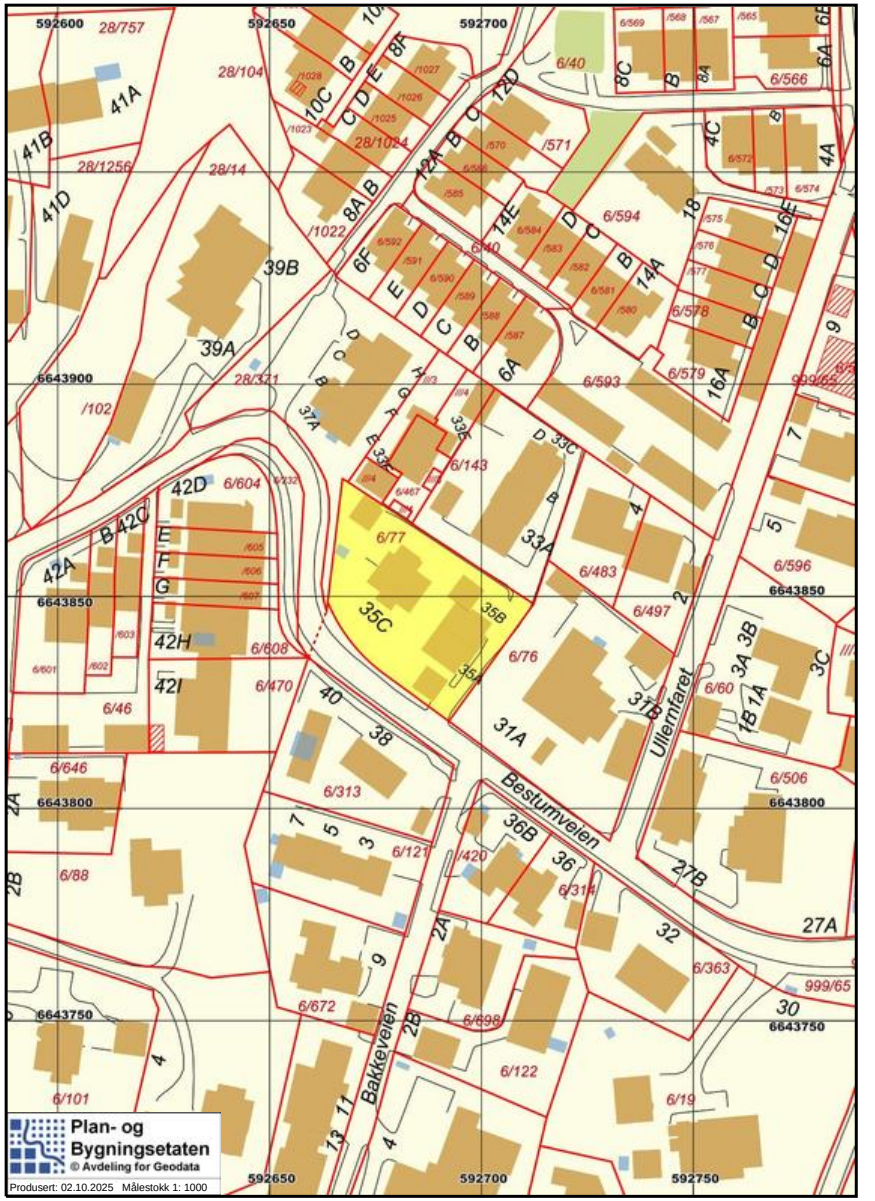
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JESPER DICK RØSTAD
BESTUMVEIEN 35 A
0281 OSLO

Dato: 06.12.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201702794-7 Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BESTUMVEIEN 35 A OG B	Eiendom:	6/77/0/0
Tiltakshaver:	JESPER DICK RØSTAD	Adresse:	BESTUMVEIEN 35 A, 0281 OSLO
Søker:	JESPER DICK RØSTAD	Adresse:	BESTUMVEIEN 35 A, 0281 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Bestumveien 35 A og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 29. november 2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201702794			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	7		1/6
Fasade mot sør-øst	3		1/8

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.12.2017 av:

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hille + Melbye Arkitektkontor A/S
Hausmannsgaten 16
0183 OSLO

Dato: 15 JUN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200107300-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BESTUMVEIEN 35	Eiendom:	6/77/0/0
Tiltakshaver:	Geir Karlsen	Adresse:	Betsumveien 35, 0281 OSLO
Søker:	Hille + Melbye Arkitektkontor A/S	Adresse:	Hausmannsgaten 16, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent ansvarsrett

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hille + Melbye Arkitektkontor A/S
Hausmannsgaten 16
0183 OSLO

Dato: 14 JUN 2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200107302-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BESTUMVEIEN 35	Eiendom:	6/77/0/0
Tiltakshaver:	Geir Karlsen	Adresse:	Bestumveien 35, 0281 OSLO
Søker:	Hille + Melbye Arkitektkontor A/S	Adresse:	Hausmannsgaten 16, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ERLING HARILDSTAD
Bestumveien 35B
0281 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.03.2024
	202008829 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	BESTUMVEIEN 35B	Eiendom:	6/77
Tiltakshaver:	ERLING HARILDSTAD	Søker:	ERLING HARILDSTAD
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bestumveien 35 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft, mottatt 05.03.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202008829			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade mot sydøst			1/13
Situasjonsplan	Unummerert	01.10.2019	4/3
Snitt - nytt rømningsvindu	17		4/7
Plan			16/3
Snitt			16/4
Fasade nordøst			16/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

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

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker



TEGN.NR.	A-4001 REV. B
TITTEL	PLAN KJELLER
	VEDLEGG D 01

HILLE + MELBYE AS
Hausmannsgt.16
0182 Oslo
T:23 32 72 00 F:23 32 72 99

- A ARKITEKT
- B BYGGETEKNIKK
- E ELEKTRO
- V VVS–TEKNIKK

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind.		Sign.	Dato:
B	DIVERSE ENDRINGER	ME	15.06.01
A	DIVERSE ENDRINGER	ME	27.02.01
	Revisjonen gjelder		

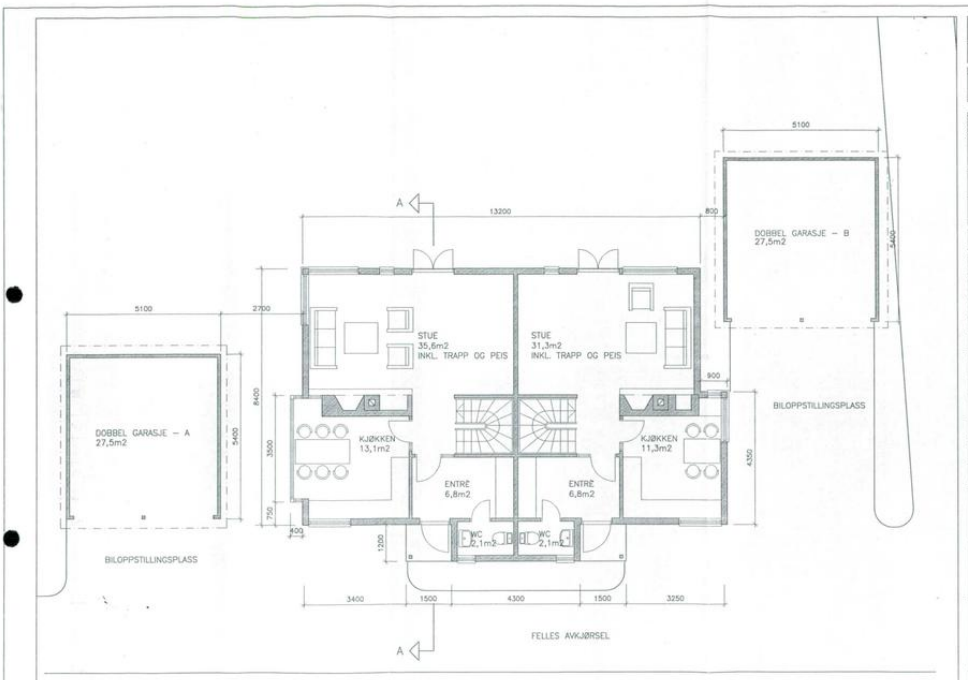
GEIR STÅLE KARLSEN
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77

ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE WIG
HAUSMANNSGATEN 16 – N–0182 OSLO
TLF. 23 32 72 00 – TELEFAX 23 32 72 99

NY TOMANNSBOLIG
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77

Tittel: PLAN KJELLER

Tegn. av	Rev. av	Godkjent	Kontroll
SEES			
X-ref:	Fil:	Mål 1 : 100	Dato 09.09.00
Saksnr.: 2568	Tegn.nr. A-4001		Rev. B



TEGN.NR.	A-4002 REV. B
TITTEL	PLAN 1.ETG.
	VEDLEGG D 02

HILLE + MELBYE AS
Hausmannsgt.16
0182 Oslo
T:23 32 72 00 F:23 32 72 99

- A ARKITEKT
- B BYGGETEKNIKK
- E ELEKTRO
- V VVS–TEKNIKK

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind.		Sign.	Dato:
B	DIVERSE ENDRINGER	ME	15.06.01
A	DIVERSE ENDRINGER	ME	27.02.01
	Revisjonen gjelder		

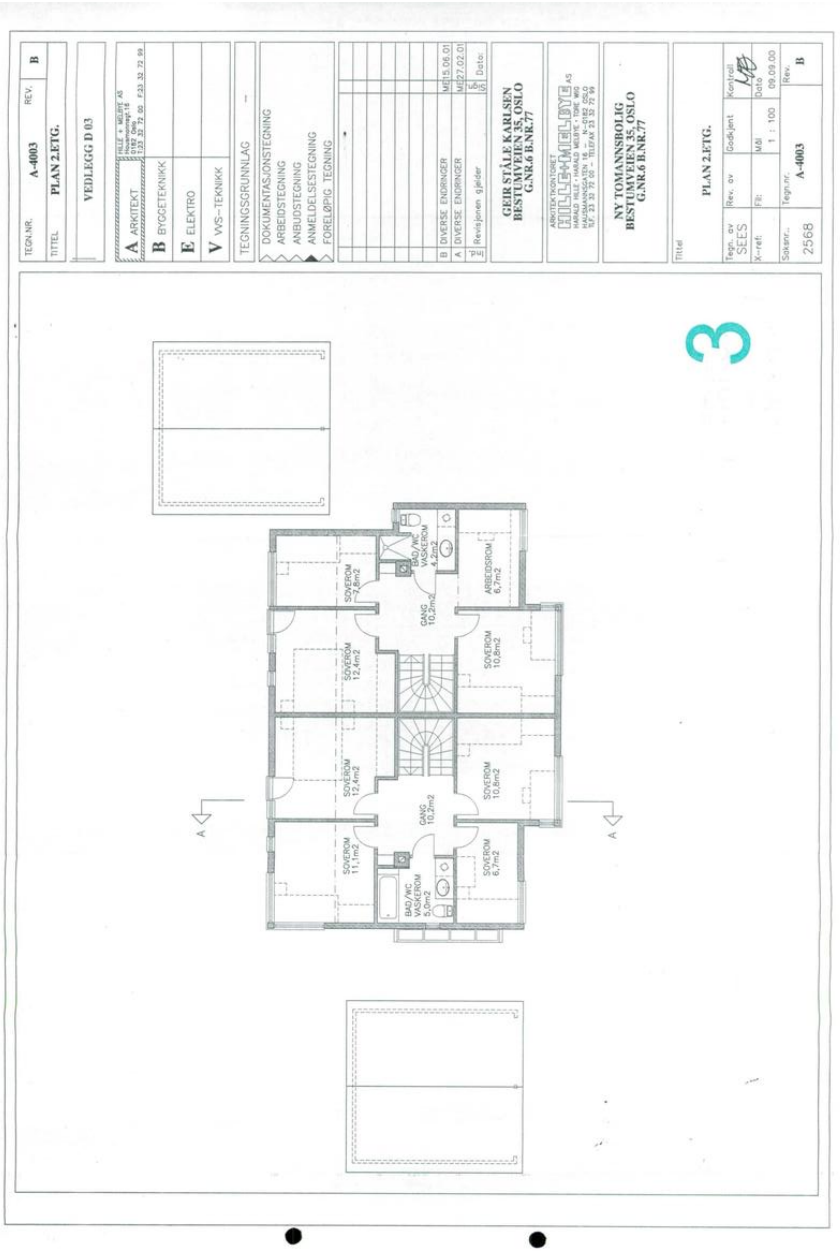
GEIR STÅLE KARLSEN
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77

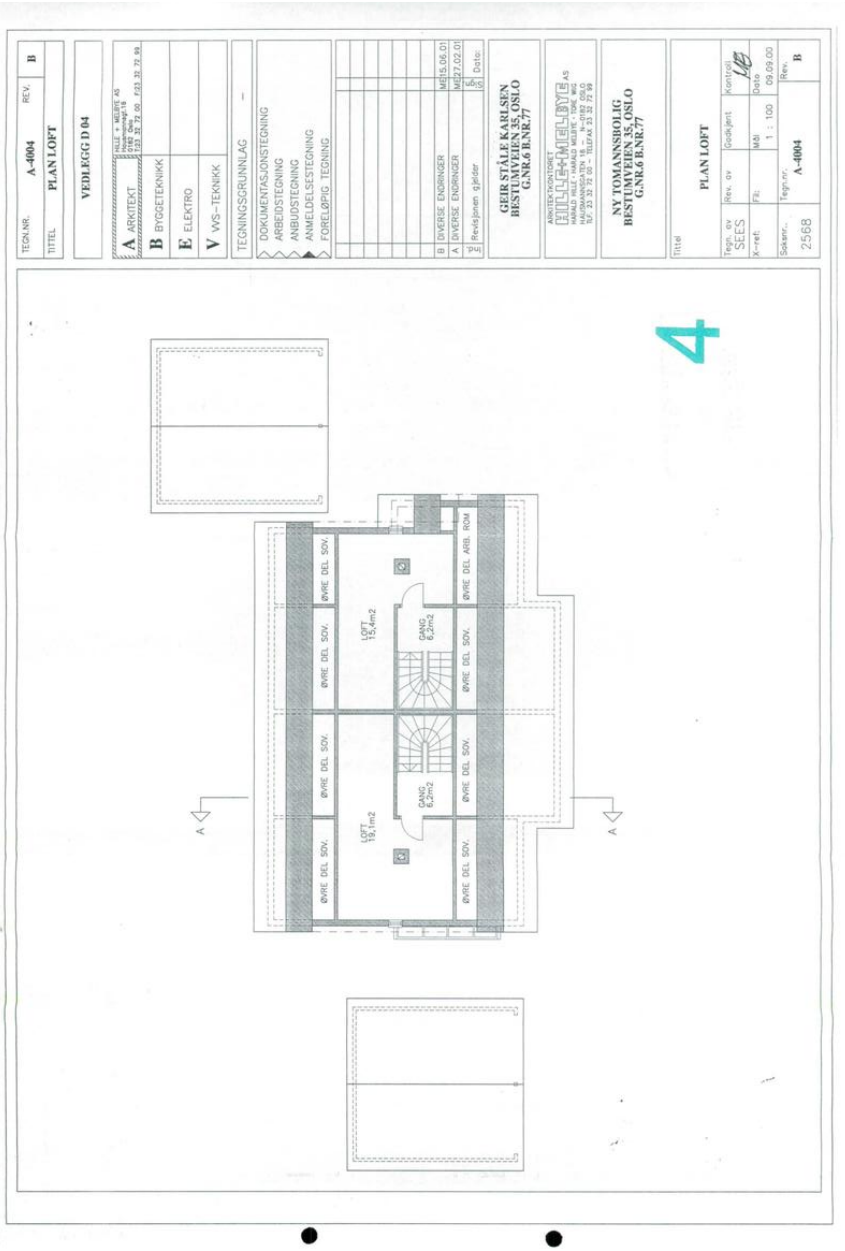
ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE WIG
HAUSMANNSGATEN 16 – N–0182 OSLO
TLF. 23 32 72 00 – TELEFAX 23 32 72 99

NY TOMANNSBOLIG
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77

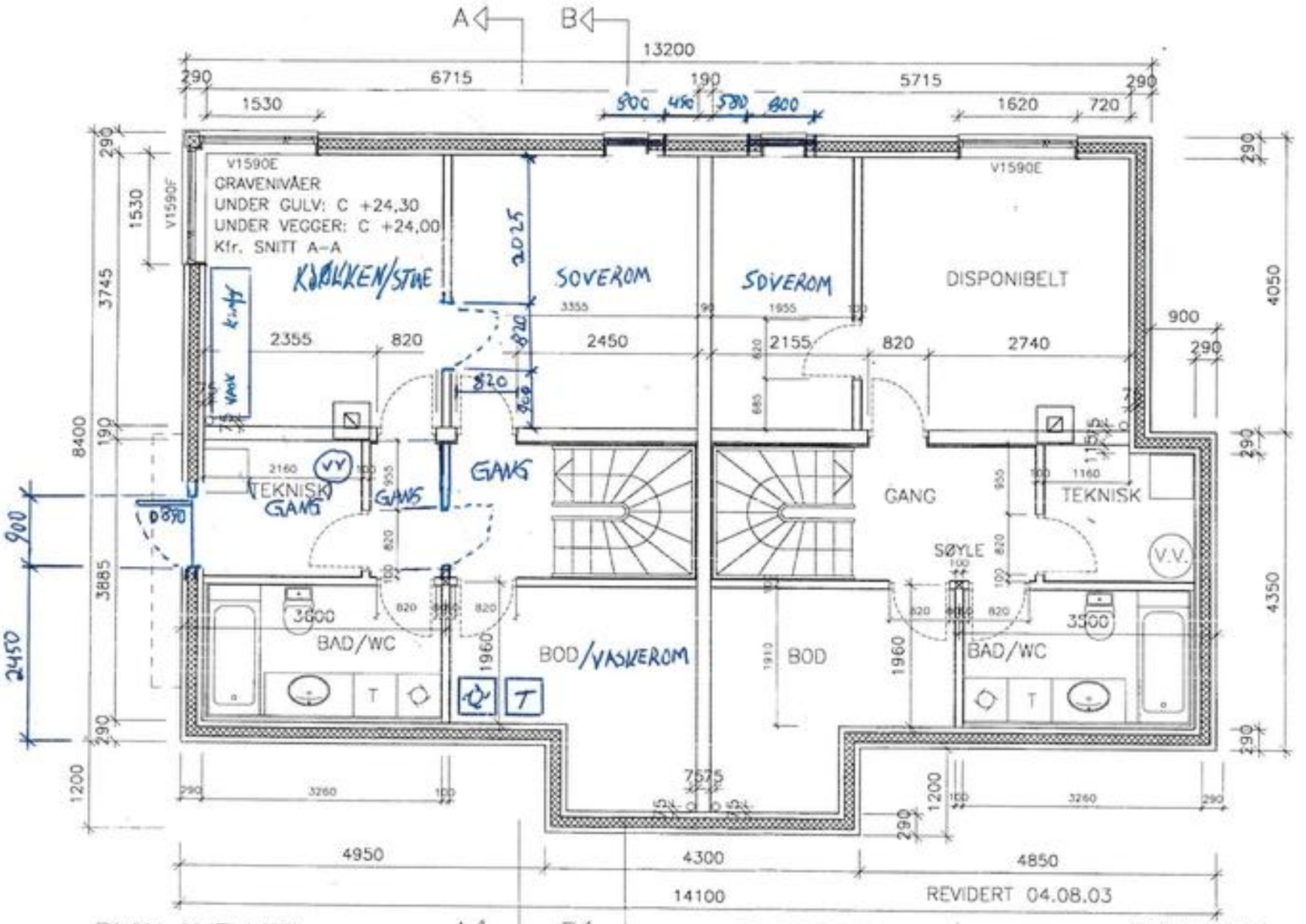
Tittel: PLAN 1.ETG.

Tegn. av	Rev. av	Godkjent	Kontroll
SEES			
X-ref:	Fil:	Mål 1 : 100	Dato 09.09.00
Saksnr.: 2568	Tegn.nr. A-4002		Rev. B


TEGN.NR. A-4003 REV. B
TITTEL PLAN 2.ETG.
VEDLEGG D 03
A ARKITEKT
B BYGGETEKNIKK
E ELEKTRO
V VVS–TEKNIKK
TEGNINGSGRUNNLAG –
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
B DIVERSE ENDRINGER MEI15.06.01
A DIVERSE ENDRINGER MEI27.02.01
Revisjonen gjelder Dato:
GEIR STÅLE KARLSEN
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77
NY TOMANNSBOLIG
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77
Tittel
PLAN 2.ETG.
Tegn. av SEES
Rev. av
Godkjent
Kontroll
X-ref:
Fil:
Målestokk 1 : 100
Dato 09.09.00
Saksnr. 2568
Tegn.nr. A-4003
Rev. B
SOVEROM 11,1m2
SOVEROM 12,4m2
SOVEROM 12,4m2
SOVEROM 7,8m2
BAD/WC VASKEROM 5,0m2
BAD/WC VASKEROM 4,2m2
GANG 10,2m2
GANG 10,2m2
SOVEROM 6,7m2
SOVEROM 10,8m2
SOVEROM 10,8m2
ARBEIDSROM 6,7m2
A
A
3


TEGN.NR. A-4004 REV. B
TITTEL PLAN LOFT
VEDLEGG D 04
A ARKITEKT
B BYGGETEKNIKK
E ELEKTRO
V VVS–TEKNIKK
TEGNINGSGRUNNLAG –
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
B DIVERSE ENDRINGER MEI15.06.01
A DIVERSE ENDRINGER MEI27.02.01
Revisjonen gjelder Dato:
GEIR STÅLE KARLSEN
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77
NY TOMANNSBOLIG
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77
Tittel
PLAN LOFT
Tegn. av SEES
Rev. av
Godkjent
Kontroll
X-ref:
Fil:
Målestokk 1 : 100
Dato 09.09.00
Saksnr. 2568
Tegn.nr. A-4004
Rev. B
ØVRE DEL SOV.
ØVRE DEL SOV.
ØVRE DEL SOV.
ØVRE DEL SOV.
ØVRE DEL SOV.
ØVRE DEL SOV.
ØVRE DEL SOV.
ØVRE DEL ARB. ROM
LOFT 12,1m2
LOFT 12,4m2
GANG 6,2m2
GANG 6,2m2
A
A
4

7



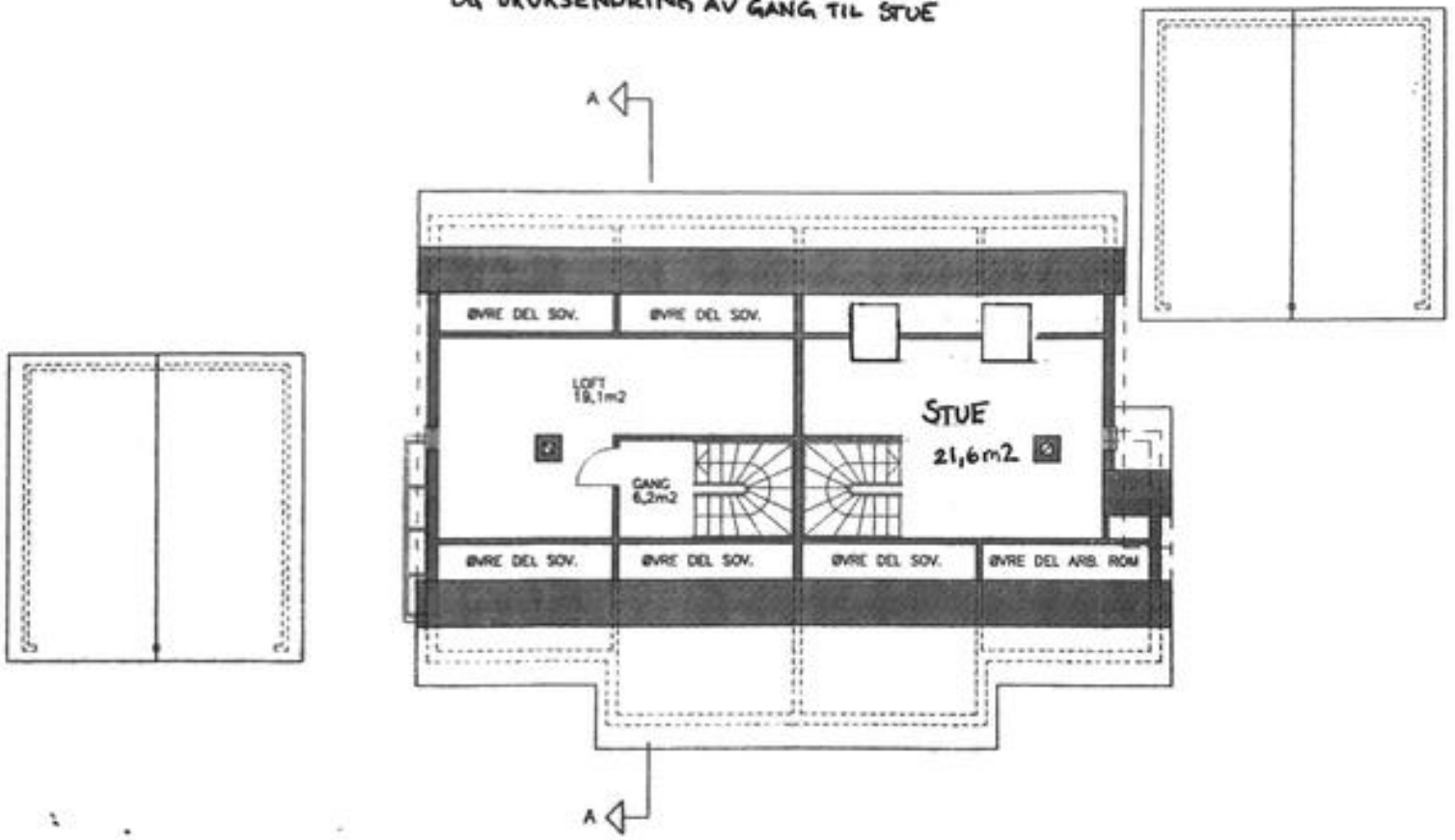
PLAN KJELLER
BESTUMVEIEN 35 – NY TOMANNSBOLIG – 30.06.2003 M=1:50

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS

Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00
Fax 23 32 72 99

VEDLEGG 7

PLANTEGNING MED ENDRINGENE
DET SØKES OM NORD-VESTVENDT VINDU X2 LOFT
OG BRUKSENDRING AV GANG TIL STUE



TEGN.NR.	A-4004 REV. B
TITTEL	PLAN LOFT

VEDLEGG

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Haraldsmannsgt. 16 0182 Oslo T.22 33 72 00 F.33 33 72 99
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS–TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
B	DIVERSE ENDRINGER	ME	15.06.0
A	DIVERSE ENDRINGER	ME	27.02.0

GEIR STÅLE KARLSEN
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77

ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE WIIG
HAUSMANNSGATEN 16 – N–0182 OSLO
TLF. 33 33 72 00 – TELEFAX 33 33 72 99

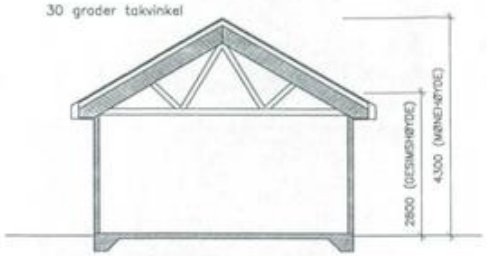
NY TOMANNSBOLIG
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77

Tittel: PLAN LOFT

Tegn. av	Rev. av	Godkjent	Kontroll
SEES			HB
X-ref:	Filt:	Målt 1 : 100	Dato 08.09.00
Sakenr.: 2568	Tegn.nr.: A-4004		Rev. B



PLAN



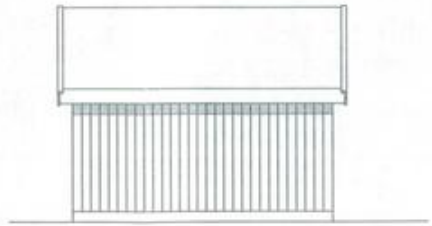
SNITT A-A



NORD–VEST



SYD–ØST



NORD–ØST OG SYD–VEST

FASADER

1

TEGN.NR.	A-4010	REV.	B
TITTEL	PLAN, SNITT OG FASADER		

VEDLEGG D 01.1

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Hausmannsgt.16 0182 Oslo T:23 32 72 00 F:23 32 72 99
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS–TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ▶ ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Ind.		Sign.	Dato:
B	DIVERSE ENDRINGER	ME	15.06.01
A	DIVERSE ENDRINGER	ME	27.02.01

GEIR STÅLE KARLSEN
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77

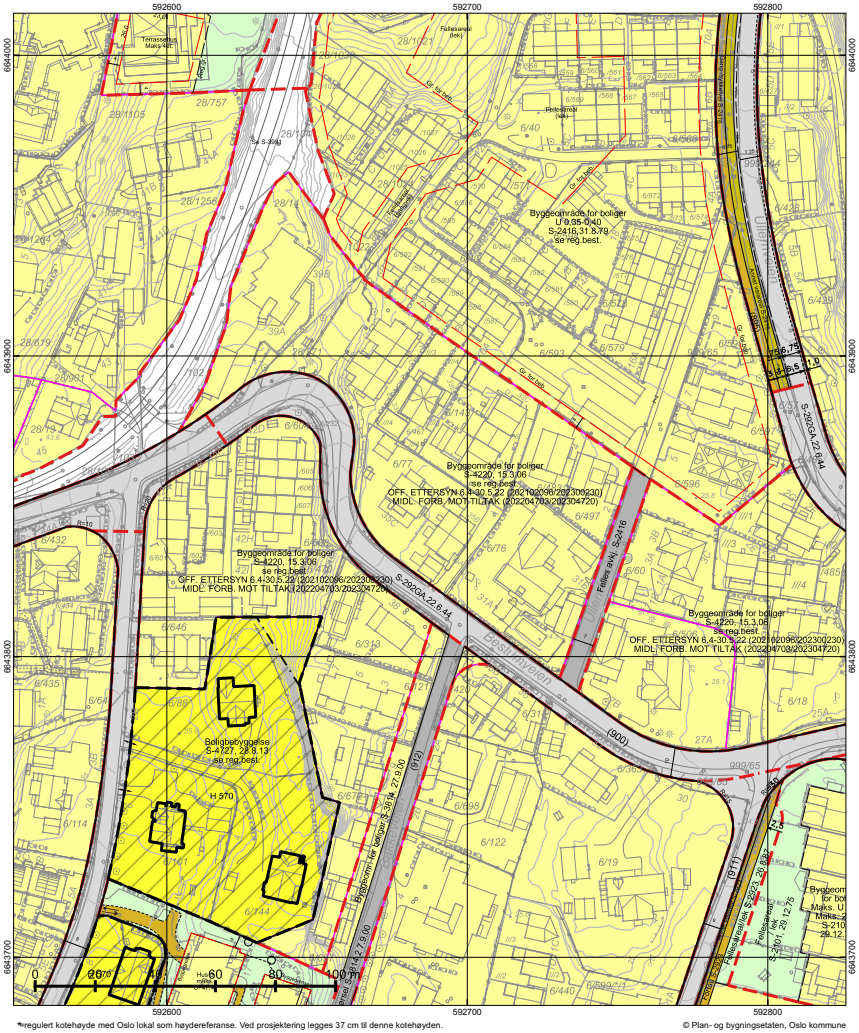
ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE · HARALD MELBYE · TORE WIIG
HAUSMANNSGATEN 16 – N–0182 OSLO
TLF. 23 32 72 00 – TELEFAX 23 32 72 99

GARASJER A & B
BESTUMVEIEN 35, OSLO
G.NR.6 B.NR.77

Tittel

PLAN, SNITT OG FASADER

Tegn. av	Rev. av	Godkjent	Kontroll
SEES	ME		MB
X-ref:	Fil:	Mål: 1 : 100	Dato: 09.09.00
Saksnr.: 2568	Tegn.nr.: A-4010		Rev.: B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
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: 148124/ 86520166
Deres ref.:
Adresse: Bestumveien 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/77

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse

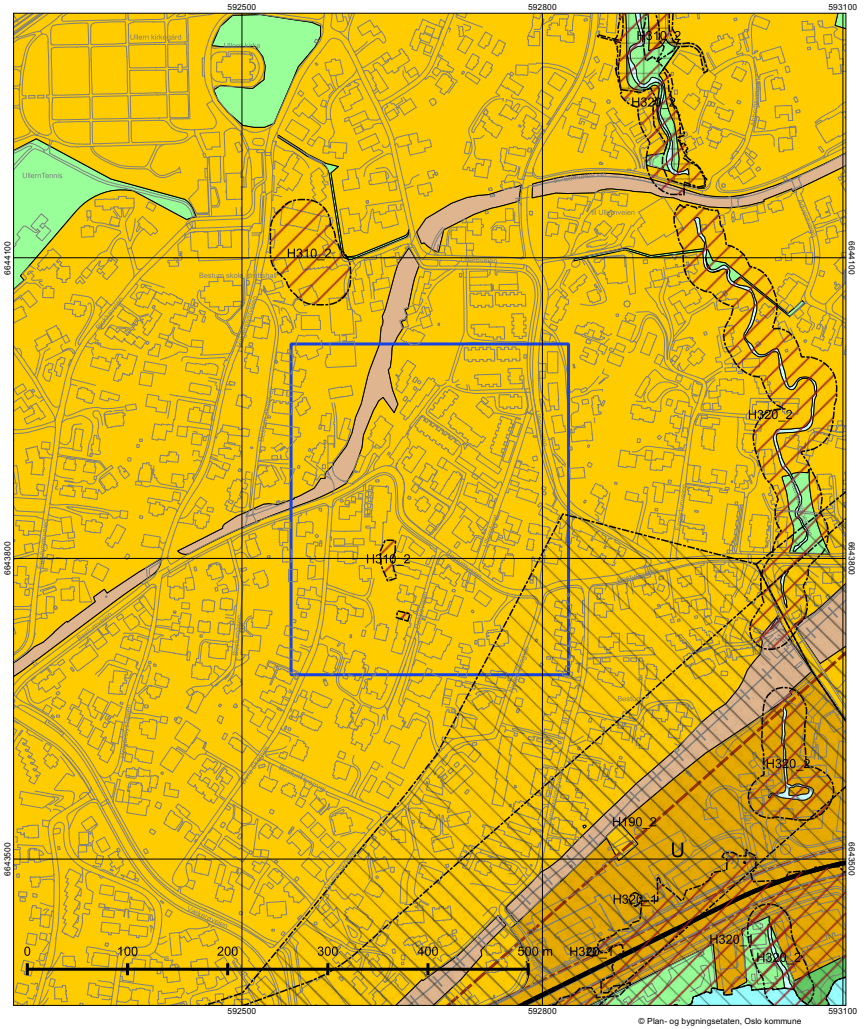
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

Dato: 02.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148124/86520166
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.

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

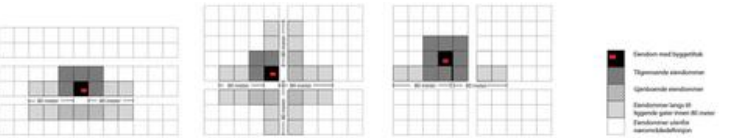
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

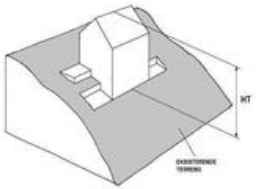
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

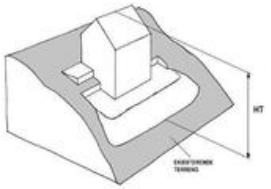
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

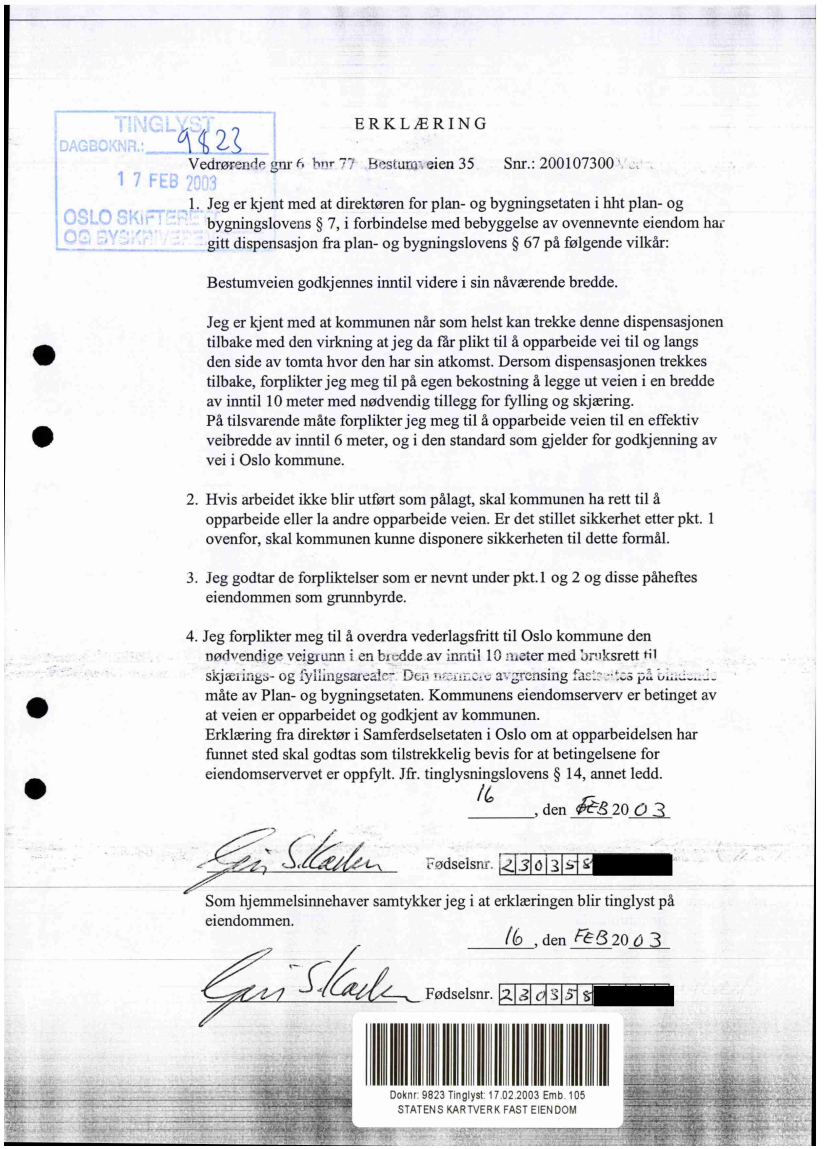
revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/9823/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 10:23



TINGLYST
DAGBOKNR.: 9823
17 FEB 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERE

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 6 bnr 77 Bestumveien 35 Snr.: 200107300

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom har gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Bestumveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

16, den FEB 2003

Fødselsnr. 230358 [redacted]

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

16, den FEB 2003

Fødselsnr. 230358 [redacted]

Doknr: 9823 Tinglyst: 17.02.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Trondheimsveien 5,
0560 OSLO

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

TINGLYST
DAGBOKNR.
09 JAN 2004
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videresendelse til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	6	77		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
230358 [redacted]	Geir Ståle Karlsen		

Rettet etter avtale med Jorunn Hillestad. AAH

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	25	BG	11				21				31			
2	B	25	BG	12				22				32			
3	B	25	BG	13				23				33			
4	B	25	G	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 100 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN** 100

4. Supplerende tekst

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 1261 Tinglyst: 09.01.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Geir S. Karlsen

5. Egenerklæring

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING
Blankett nr 62-1502

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner
Oslo 13/11-03	Geir S. Karlsen	GEIR S. KARLSEN	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

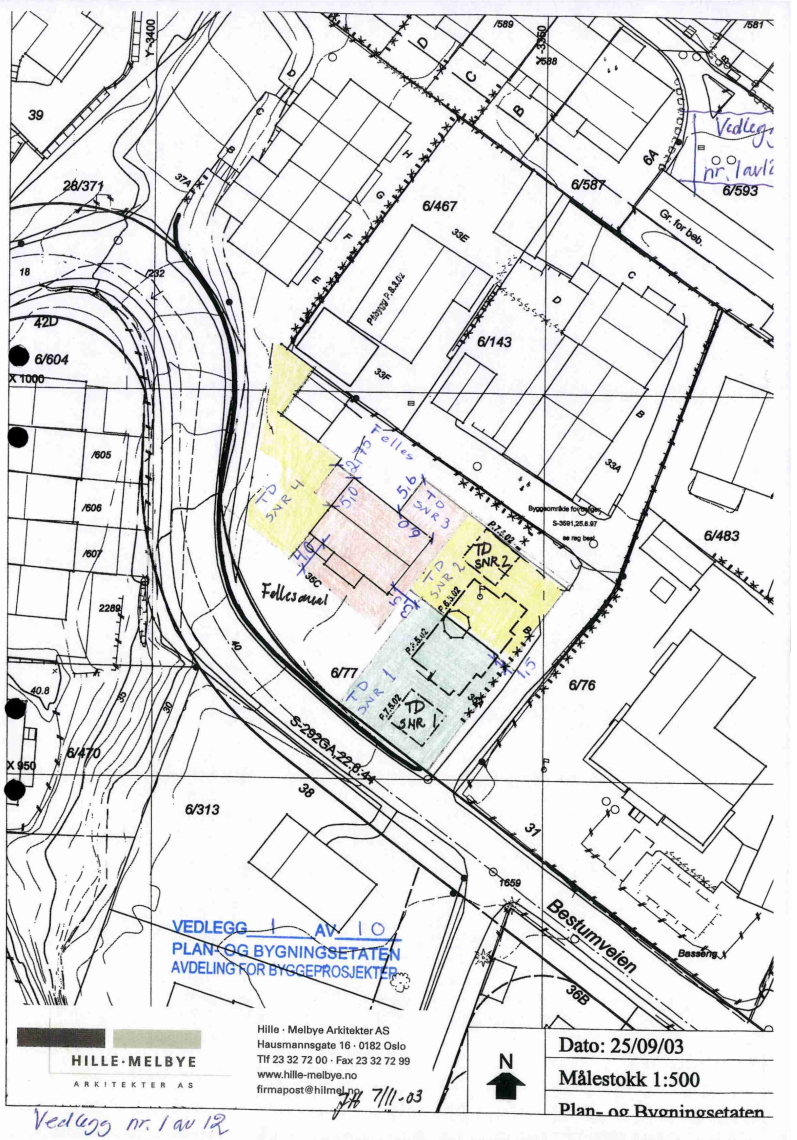
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
6	77			i Oslo kommune

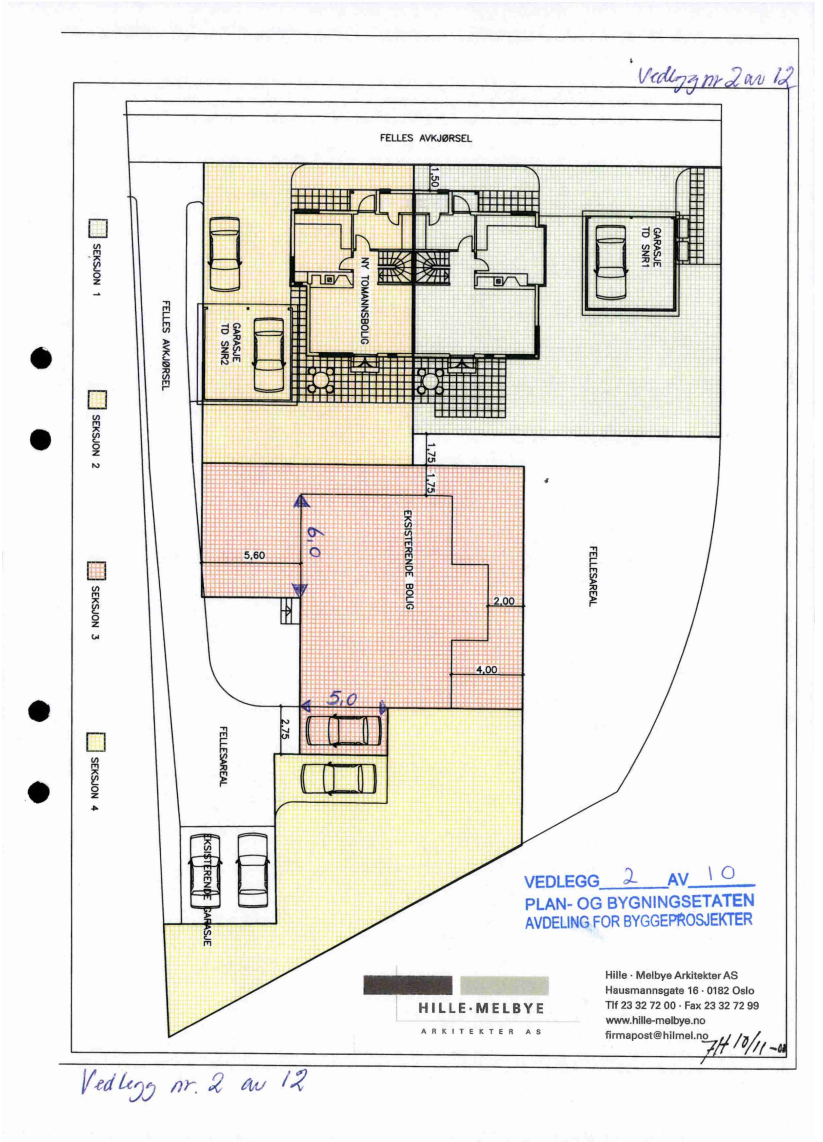
Dato	Underskrift	Stempel
6/1-04	Bent Jansen	Plan- og bygningsetaten

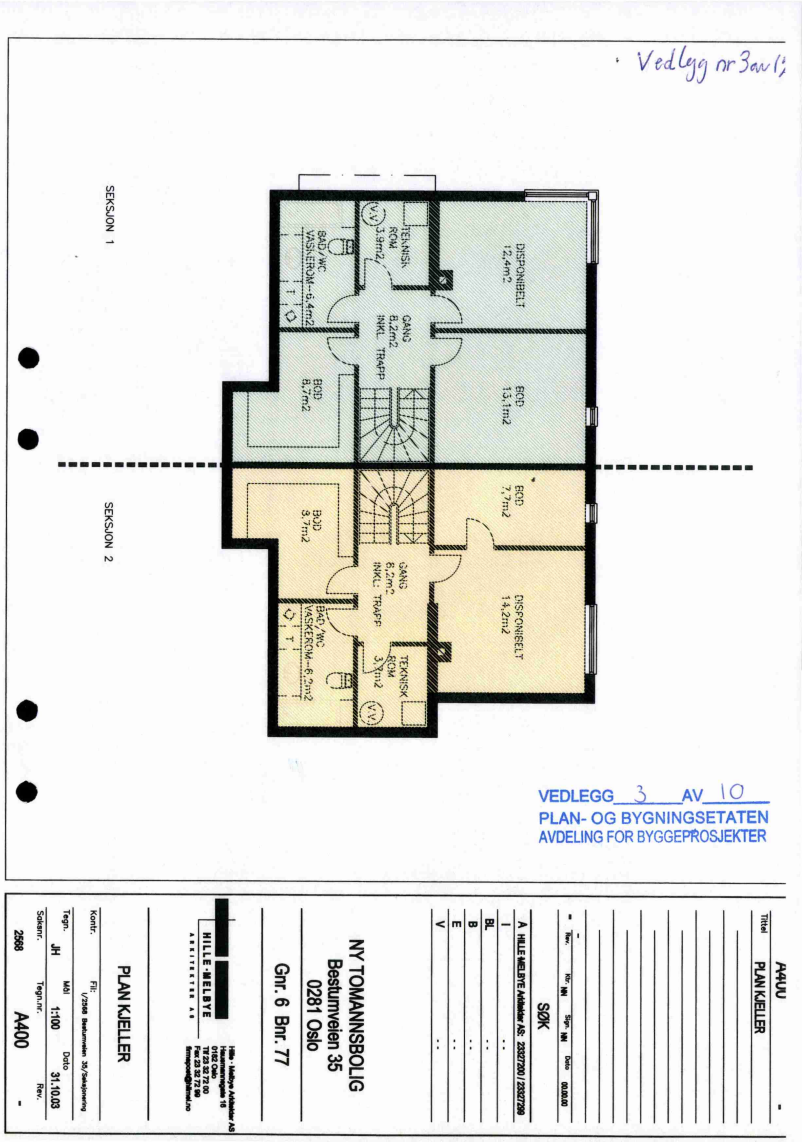
Noter:

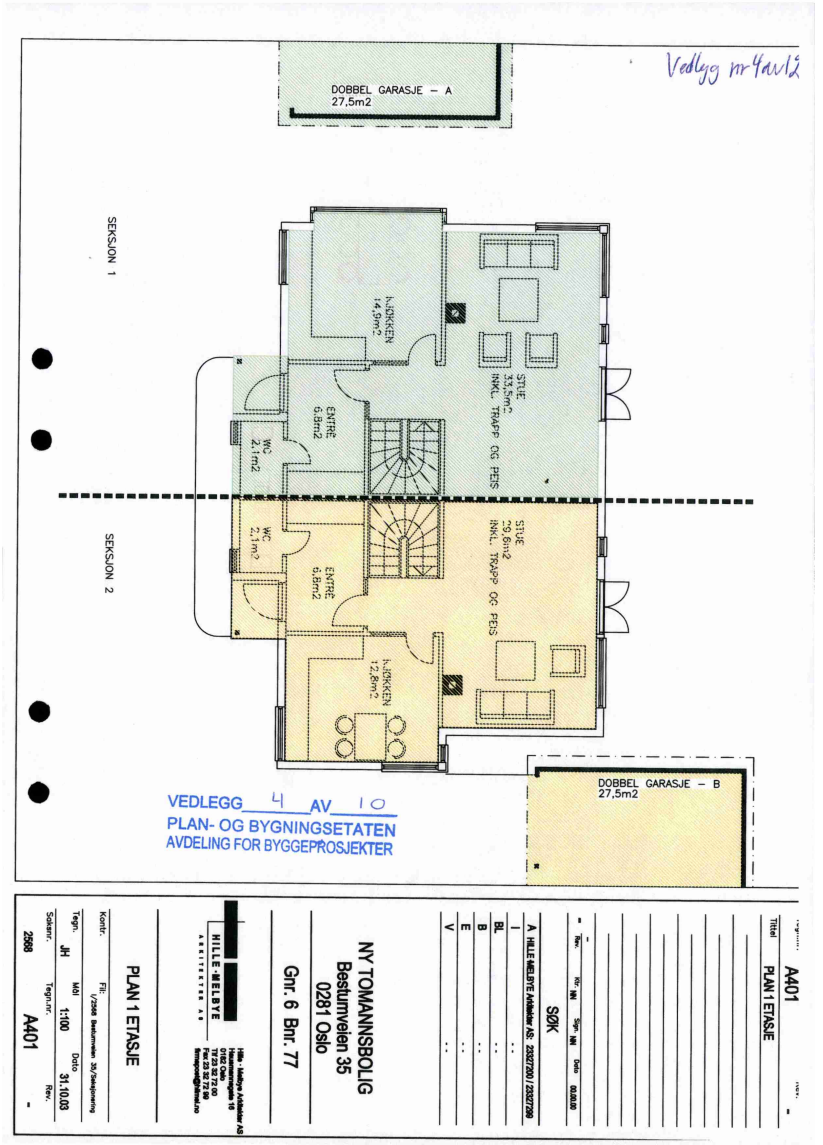
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

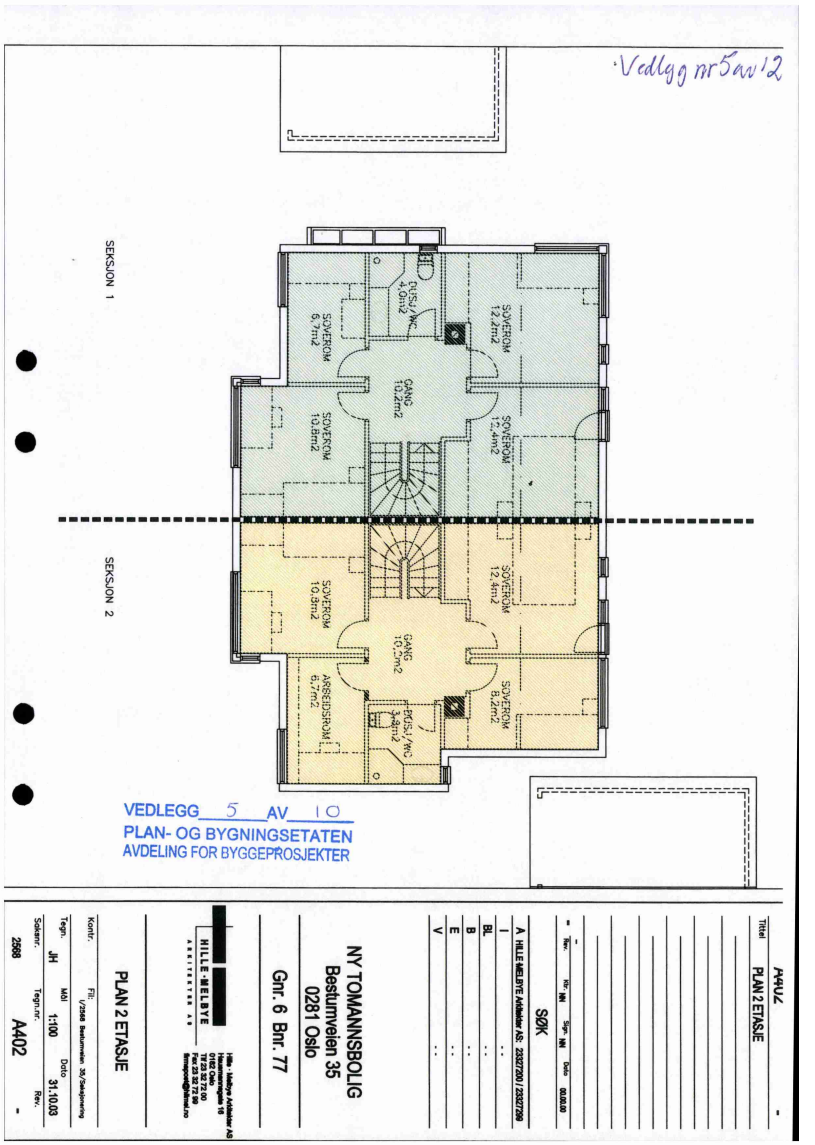
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

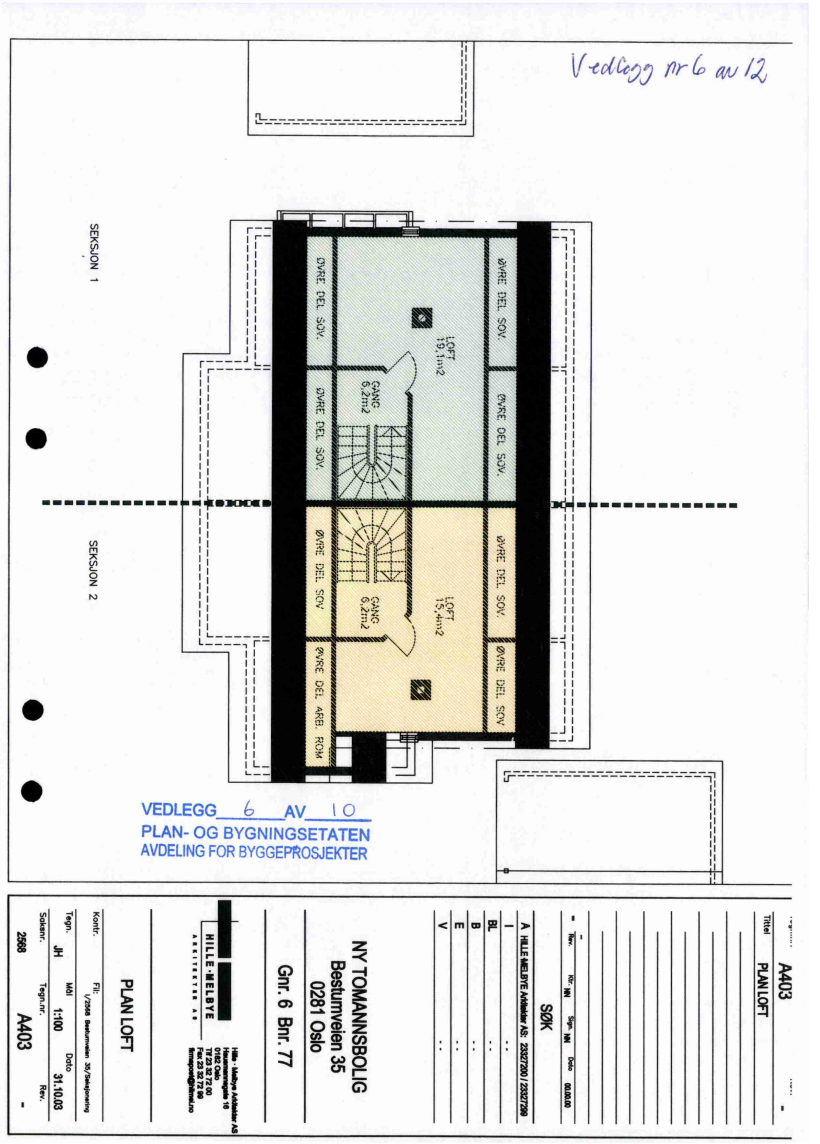


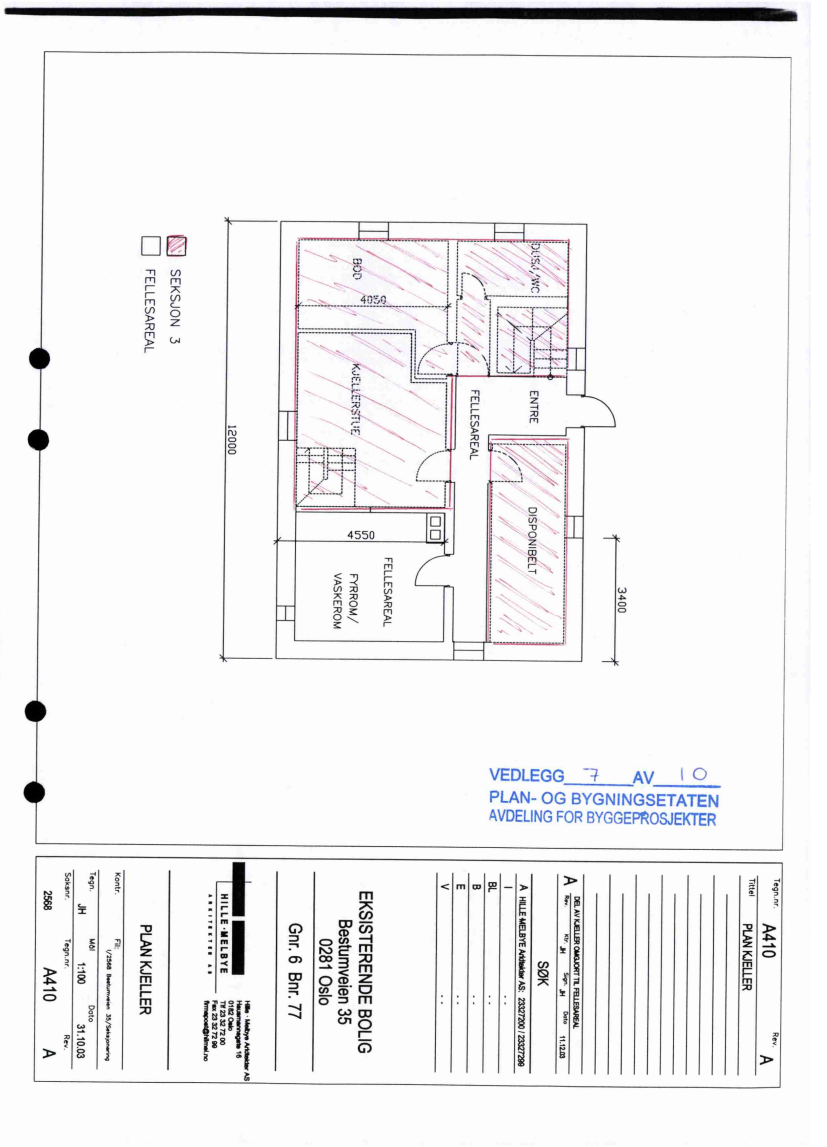

Vedlegg nr 2 av 12
FELLES AVKJØRSEL
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
NY TOMANNSBOLIG
GARASJE TD SNR1
GARASJE TD SNR2
EKSISTERENDE BOLIG
FELLESAREAL
1,50
1,75
1,75
5,60
6,0
2,00
4,00
5,0
2,75
EKSISTERENDE GARASJE
VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16 · 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 · Fax 23 32 72 99
www.hille-melbye.no
firmapost@hilmel.no
Vedlegg nr. 2 av 12


Vedlegg nr 3 av 12
SEKSJON 1
SEKSJON 2
DISPONIBELT 12,4m2
TEKNISK ROM 3,3m2
BAD/WC VASKEROM 6,4m2
GANG 8,2m2 INKL. TRAPP
BOD 8,7m2
BOD 13,1m2
BOD 7,7m2
BOD 3,7m2
GANG 8,2m2 INKL. TRAPP
BAD/WC VASKEROM 6,2m2
TEKNISK ROM 3,3m2
DISPONIBELT 14,2m2
VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
A400
PLAN KJELLER
SØK
A HILLE MELBYE Arkitekter AS 23327200 / 23327299
I
BL
B
E
V
NY TOMANNSBOLIG
Bestumveien 35
0281 Oslo
Gnr. 6 Bnr. 77
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
PLAN KJELLER
Kontr.
Ftr.
Tegn.
JH
Målt
1:100
Dato
31.10.03
Salgsnr.
2988
Tegn.nr.
A400
Rev.
-


Vedlegg nr 4 av 12
DOBBEL GARASJE – A
27,5m2
SEKSJON 1
SEKSJON 2
KJØKKEN
14,9m2
STUE
33,5m2
INKL. TRAPP OG PEIS
ENTRE
6,8m2
WC
2,1m2
WC
2,1m2
ENTRE
6,8m2
STUE
29,6m2
INKL. TRAPP OG PEIS
KJØKKEN
12,8m2
DOBBEL GARASJE – B
27,5m2
VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
A401
PLAN 1 ETASJE
NY TOMANNSBOLIG
Beslumveien 35
0281 Oslo
Gnr. 6 Bnr. 77
SØK
HILLE-MELBYE
PLAN 1 ETASJE
Kontr.
Tegn. JH
Mål 1:100
Dato 31.10.03
Saksnr. 2568
Tegn.nr. A401
Rev. -


Vedlegg nr 5 av 12
SEKSJON 1
SEKSJON 2
DUSJ/WC
4,0m2
SOVEROM
6,7m2
SOVEROM
12,2m2
GANG
10,2m2
SOVEROM
10,8m2
SOVEROM
12,4m2
SOVEROM
10,8m2
SOVEROM
12,4m2
GANG
10,2m2
ARBEIDSROM
6,7m2
DUSJ/WC
3,8m2
SOVEROM
8,2m2
VEDLEGG 5 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
A402
PLAN 2 ETASJE
NY TOMANNSBOLIG
Beslumveien 35
0281 Oslo
Gnr. 6 Bnr. 77
SØK
HILLE-MELBYE
PLAN 2 ETASJE
Kontr.
Tegn. JH
Mål 1:100
Dato 31.10.03
Saksnr. 2568
Tegn.nr. A402
Rev. -


Vedlegg nr 6 av 12
SEKSJON 1
SEKSJON 2
ØVRE DEL SOV.
ØVRE DEL ARB. ROM
LOFT 19,1m2
LOFT 15,4m2
GANG 6,2m2
VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
A403
PLAN LOFT
NY TOMANNSBOLIG
Bestumveien 35
0281 Oslo
Gnr. 6 Bnr. 77
SØK
HILLE-MELBYE
1:100
31.10.03
2568
A403


SEKSJON 3
FELLESAREAL
BOD
DUSJ/WC
ENTRE
FELLESAREAL
KJELLERSTUE
DISPONIBELT
FELLESAREAL
FYRROM/ VASKEROM
4050
4550
12000
3400
VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
A410
PLAN KJELLER
EKSISTERENDE BOLIG
Bestumveien 35
0281 Oslo
Gnr. 6 Bnr. 77
SØK
HILLE-MELBYE
1:100
31.10.03
2568
A410

Vedlegg nr 8 av 12

VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

A411
PLAN 1 ETASJE

EKSISTERENDE BOLIG
Bestumveien 35
0281 Oslo
Gnr. 6 Bnr. 77

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS

PLAN 1 ETASJE

Kontr. Fil: I:\2568 Bestumveien 35\Tegninger
Tegn. JH Målt 1:100 Dato 31.10.03
Solarnr. 2568 Tegn.nr. A411 Rev. -

Vedlegg nr 9 av 12

VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

A412
PLAN 2 ETASJE

EKSISTERENDE BOLIG
Bestumveien 35
0281 Oslo
Gnr. 6 Bnr. 77

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS

PLAN 2 ETASJE

Kontr. Fil: I:\2568 Bestumveien 35\Tegninger
Tegn. JH Målt 1:100 Dato 31.10.03
Solarnr. 2568 Tegn.nr. A412 Rev. -

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/1261/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 10:21

Vedlegg nr 10 av 12

SEKSJON 4

VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

A413 -
Tittel PLAN LOFT

SØK
A HILLE MELBYE Arkitekter AS 23327200 / 23327299 00.00.00
I
BL
B
E
V

EKSISTERENDE BOLIG
Bestumveien 35
0281 Oslo
Gnr. 6 Bnr. 77

HILLE-MELBYE ARKITEKTER AS

PLAN LOFT

Kontr. Fil: I:\2568 Bestumveien 35\Tegninger
Tegn. JH Målt 1:100 Dato 31.10.03
Solarnr. 2568 Tegn.nr. A413 Rev. -

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

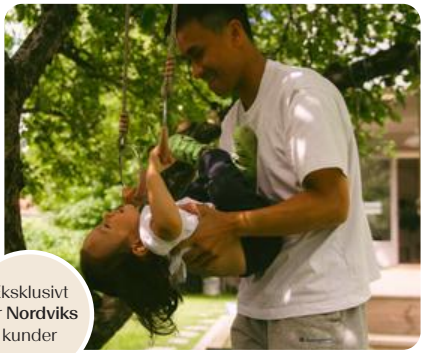
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0482/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bestumveien 35B 0281 OSLO

Betegnelse: Gnr 6, bnr 77, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no