PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BESTUMVEIEN 5 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

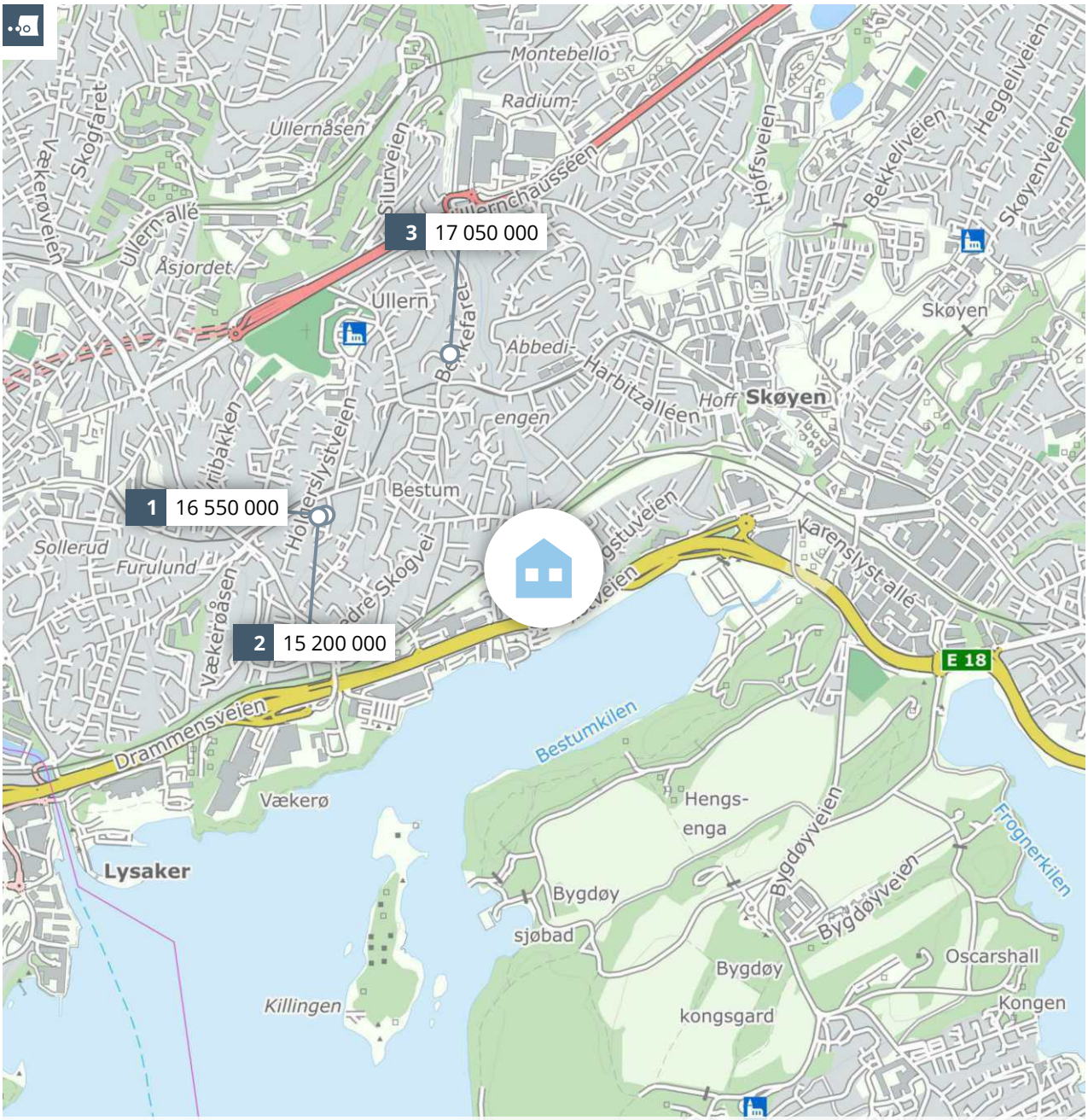
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BESTUMVEIEN 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 02.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Erland Morud.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Bestumveien 5 B, 0281 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 6 BNR 182 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Hoff sør

Verdivurdert til

10 990 000

-	10 990 000	81 407
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	- m²	- m²	62 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	1 200
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bestumåsen 1 B			28.08.2024	15 800 000	**16 550 000**	0	16 550 000	**97 929**
	169 m²	2006	1 800 m² 3 sov						
2	Bestumåsen 1 D			08.04.2024	15 900 000	**15 200 000**	0	15 200 000	**87 356**
	174 m²	2006	1 800 m² 3 sov						
3	Bekkefaret 6 C			27.09.2024	17 500 000	**17 050 000**	0	17 050 000	**81 971**
	208 m²	2024	330 m² 4 sov						

En innholdsrik halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, med familievennlig planløsning og hele 135 kvm BRA-i. Boligen byr på tre soverom, to bad, to stuer og en separat innredet utleiedel i kjelleren. Hovedetasjen har åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til sydvestvendt terrasse på ca. 12 kvm. I 2. etasje finner du en ekstra stue, to soverom og bad. Herfra er det utgang til balkong og videre opp til en fantastisk takterrasse på ca. 40 kvm med svært gode solforhold. To garasjeplasser med elbillader medfølger.

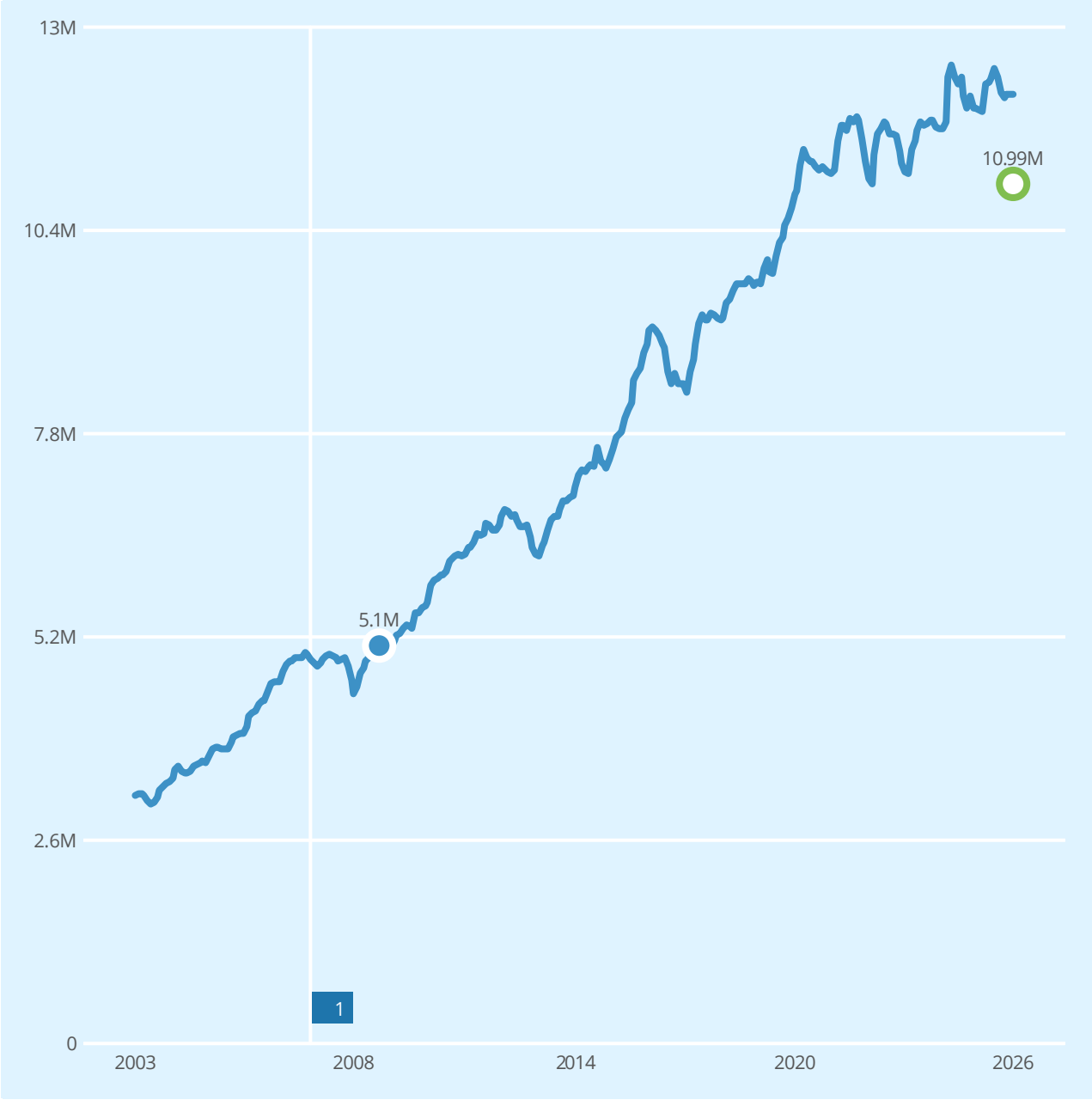
Attraktiv beliggenhet på Bestum med nærhet til sjøen, flotte turområder, skoler, barnehager og et rikt servicetilbud på Skøyen og Lilleaker. Gode kollektivforbindelser og enkel tilgang mot sentrum.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.07.2009	28.08.2009	16.09.2009	5 300 000	5 100 000	-	5 100 000	
27.02.2009		27.02.2009	-	11 400 000	-	11 400 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i Ullern bydel nå

15
tomannsboliger til salgs

19.8M
19.3M
18.8M
18 209 000 Prisantydning i snitt
17.8M
17.3M
16.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Tomannsboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

12
tomannsboliger solgt

14.9M
14.6M
14 212 000 Prisantydning i snitt
14.0M
13 954 000 Salgspris i snitt
13.7M
13.4M

Solgt i snitt i løpet av
107
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

81 821 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

81 407 Bestumveien 5 B Totalpris 10 990 000

80 010 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Bestumveien 5 B
0281 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	2008
BRA:	135 m^2
BRA-i:	135 m^2
Rapportdato:	7.9.2026 (Gyldig til 7.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	20	4	1

Sebastian Sørlle
Takstingeniør/ bygningssakkyndig
MISA Takst AS

sebastian@misatakst.no
97760060

Bestumveien 5 B
0281 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad i hybel - Overflater	- omfattende skader på overflater (TG 3) - riss/sprekker i flis (TG 2) - bom under flis (TG 2)
Våtrom: Bad i 2.etasje - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2) - fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk (TG 3) - ikke tilstrekkelig fall til sluk og stedvis flatt gulv.
Våtrom: Bad i 2.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - konstatert feil / feil utførelse av membran ved sluk (TG 3) - ikke tettesjikt ved rørgjennomføring i gulv ved oppvaskmaskin.
Utvendig trapp.	- Råteskade.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Yttervegg og fasade	- stedvis råteskader i kledning (TG 2) - avflassing/manglende puss.
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - enkelte vinduer og dører subber i karm.
Balkong, terrasse, platting: Balkong og takterrasse	- tettesjikt har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.
Taktekking	- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Kjøkken: Kjøkken i 1.etasje - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet (TG 2)
Kjøkken: Kjøkken i hybel - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet (TG 2)
Kjøkken: Kjøkken i hybel - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Vannledninger	- fordelerskapet mangler drenering til sluk eller avløp (TG 2)
Varmesentral: Varmepumpe	- ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2) - varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad i hybel - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad i hybel - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2) - fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2)
Våtrom: Bad i 1.etasje - Overflater	- bom under flis (TG 2) - riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
Våtrom: Bad i 1.etasje - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2) - ikke tilstrekkelig fall til sluk og stedvis flatt gulv.
Våtrom: Bad i 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ikke synlig membranoppkant rundt avløp i gulv.
Våtrom: Bad i 1.etasje - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom: Bad i 2.etasje - Overflater	- dør i våtsone har malingsavskalling.
Våtrom: Bad i 2.etasje - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2) - manglende laminering på nedre del av front til høydre. Slitasje i servant (riss).
Våtrom: Bad i 2.etasje - Ventilasjon	- ikke tilfrdsstillende avtrekk fra elektrisk styrt vifte.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad i hybel - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger. Kjelleren har en enn annen utforming enn det som er på godkjente byggetegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.9.2026	**7.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Håkon Høimyr**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**MISA Takst AS**	Epost:	**sebastian@misatakst.no**
Tittel:	**Takstingeniør/ bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Trygg forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som Takstingeniør/ bygningssakkyndig gjennom byggmesternes takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, medlem av NITO, og har flere år med erfaring av tlstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Det er utført utvendig målinger og målsatte byggetegninger. Arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bestumveien 5 B, 0281 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**6**	Bruksnr:	**182**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2008** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong i EPS-blokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et flatt tak og som er tekket med membranfolie. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Halvpart av 2-mannsbolig er oppført over 3 plan, i to etasjer over kjeller og inneholder en utleiedel med åpen stue/kjøkken-løsning, soverom og bad. Hoveddel inneholder gang x2, trapperom, bod, 2 bad, åpen stue/kjøkken- løsning, 3 soverom og stue med balkongdør ut til nordvest-vendt balkong på ca. 10 m² med trapp opp til takterrasse på ca. 40 m². Fra stue stue/kjøkken fører balkongdør ut til sydvest-vendt terrasse på ca. 12 m². Høyeste takhøyde i kjeller måles på stue/kjøkken til ca. 2,37m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,08m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles på soverom til ca. 2,42m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,38m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles i stue til ca. 2,48m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,45m. Boligen har naturlig ventilasjon og varmes opp elektrisk av gulvvarme, panelovner og varmepumpe plassert i stue/kjøkken. Boligen fremstår som fra byggeår og er bygget etter tek97, der det er naturlig med avvik opp mot dagens tekniske forskrift og NS3600. Boligen fungerer til dagens bruk, men det er registrert avvik med behov for tiltak. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**40**	**40** Stue/kjøkken, soverom, gang, trapperom, bad, bod.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**49**	**49** Gang, bad, soverom, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**12**
2. etasje	**46**	**46** Stue, 2 soverom, bad.	**0**	**0**	**10**
Takterrasse	**0**	**0**	**0**	**0**	**40**
Totalt m²	**135**	**135**	**0**	**0**	**62**

Kommentar til arealberegning

I tillegg til ovennevnte areal medfølger det to garasjeplasser i felles garasjekjeller med tilkomst fra gang og med etablert elbil-lader på ca. 23m².

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger. Kjelleren har en enn annen utforming enn det som er på godkjente byggetegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Ved visuell kontroll av grunnmur registreres ingen skjevheter eller tegn til avvik med behov for tiltak.	

6.3 Fuktsikring og drenering TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Fuktsikring og drenering fungerer som tiltenkt.	

6.4 Rom under terreng — TG-1

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Nei

Hulltaking er ikke foretatt:

Hulltaking er ikke mulig i rom under terreng da det er EPS-plater fylt med betong. Det er søkt med fuktsøker og lekkasjesøre over innvednige overflater mot terreng uten å registrere uvanlige verdier.

Type rom under terreng	Innredet
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Er dette en risikokonstruksjon?	Ja

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering	TG-1

Rommet under terreng er innredet, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da gjenkledde yttervegger under terreng er særlig fuktutsatte, med risiko for skjulte skader. Hulltaking er ikke gjennomført da veggene består av EPS-plater fylt med betong. Det er søkt med fuktsøker og lekkasjesøker over innvendige overflater mot terreng uten at det ble registrert uvanlige verdier.

Utførte undersøkelser gir kun informasjon om de undersøkte områdene, og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

6.5 Terrengforhold — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering	TG-2

Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen, noe som gir fare for vannansamling nær grunnmuren. Manglende terrengfall kan medføre at overvann ledes mot og oppmot konstruksjonen, med økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og fundament over tid. Det anbefales å utforske muligheten for å etablere tilstrekkelig fall bort fra boligen for å redusere denne belastningen.

6.6 Yttervegg og fasade — TG-2

Type fasade/kledning	**Stående kledning, Liggende kledning, Pusset fasade**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Stedvis råteskader i kledning
- Avflassing/manglende puss.

Oppsummering **TG-2**

Yttervegg er oppført i bindingsverk med liggende og stående panel samt pusset fasade på EPS-flater. Ved befaringen ble det stedvis registrert råteskader i kledningen samt avflassing og manglende puss på pusset fasade. Overflatebehandling, vedlikehold, og utskifitng av enkelte bord med råteskade anbefales for å unngå at råteskadene og manglende puss utvikler seg videre og gi mer omfattende skader på kledning og bakenforliggende konstruksjon.

Utbedring av skadde partier og utette flater bør påregnes.

6.7 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vinduer og balkong-/ytterdører med trekarm, treramme og 2-lags glass.
innvendige dører er glatte og malte.
Dører i kjeller til trapperom og hybel har brann- og lydklasse B30/35dB.
Ståldør ut til garasje er brannklassifisert A60S.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Enkelte vinduer og dører subber i karm.

Oppsummering **TG-2**

Ved befaringen ble det registrert enkelte værslitte karmer med behov for overflatebehandling, samt enkelte vinduer og dører som subber i karm. Manglende vedlikehold av karmene kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert levetid på treverket. Dører og vinduer bør justeres / smøres for å sikre god funksjon.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Terrasse — TG-1

Type	**Terrasse**

Beskrivelse

Det er etablert en sydvest-vendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 12m².

Oppsummering	TG-1

Terrassen fremstår solid og i god stand, uten avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.9 Balkong, terrasse, platting: Balkong og takterrasse — TG-2

Type	Balkong, Takterrasse

Beskrivelse

Det er etablert en nordvest-vendt balkong/takterrasse i treverk på ca. 10m² som fører trapp opp til takterrasse over 2.etasjen på ca 40m².

Registrerte avvik

- Tettesjikt har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Er dette en risikokonstruksjon?	Ja

Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering	TG-2

Balkong og takterrasse er utført med membrantekket, flat konstruksjon der deler av balkongen og hele takterrassen er etablert over underliggende rom. TG-2 settes pga tettesjiktet har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon ettersom balkonger og takterrasser over underliggende rom og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser omfatter kun tilgjengelige områder og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte fuktskader i konstruksjonen. Ved visuell kontroll over innvendige overflater på befaringsdagen registreres ingen avvik eller tegn til fukt.

Det anbefales jevnlig kontroll av tettesjikt og underliggende konstruskjoner for å tidlig kunne oppdage eventuell svikt som kan oppstår grunnet alder.
Mangelende tiltak ved behov, gir risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjon.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1

Ved visuell kontroll av underliggende overflater registreres ingen avvik eller tegn til fukt eller skader med behov for tiltak.
Det registreres lufting av loft/tak-konstruksjonen.

6.11 Taktekking TG-2

Type tekking	Annet

takfolie/membran.

Registrerte avvik

- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Taket er et flatt tak tekket med takfolie/membran. Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgraden er derfor satt til TG2. Erfaringsmessig har slik tekking en begrenset levetid, og jevnlig kontroll anbefales for å sikre tilstrekkelig vedlikehold/utskifting ved behov, for å minske risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon.

6.12 Skorstein over tak TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på skorstein over tak.

6.13 Kjøkken: Kjøkken i 1.etasje

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatte fronter, 28mm tykk og mørk laminatbenkeplate med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål med ettgreps krummet armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap. Det er integrert stekeovn og platetopp. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Registrerte avvik

- Tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatte fronter, 28mm tykk og mørk laminatbenkeplate med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål med ettgreps krummet armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap. Det er integrert stekeovn og platetopp. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Det er registrert tegn til tidligere fuktskade/hevelse i parkettgulvet på kjøkkenet. Det er ikke aktiv fukt og skaden fremstår som eldre. Det anbefales å undersøke fuktskaden nærmere, for å avkrefte/bekrefte om det er skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen.

Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell god stand med tanke på alder, med kun normal bruksslitasje og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Oppsummering avtrekk TG-1

Mekansik avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.14 Kjøkken: Kjøkken i hybel

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatte fronter, 28mm tykk og mørk laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål med ettgreps krummet armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, komfyr og kjøleskap. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Registrerte avvik

- Tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatte fronter, 28mm tykk og mørk laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål med ettgreps krummet armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, komfyr og kjøleskap. Det er ikke etablert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Det er registrert avskalling på front på benkekap ved ovn og tegn til tidligere fuktskade/hevelse i parkettgulvet på kjøkkenet. Det er ikke aktiv fukt og skaden fremstår som eldre. Det anbefales å undersøke fuktskaden nærmere, for å avkrefte/bekrefte om det er skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen.

Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell ok stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering) og er ikke ført til det fri. Manglende avtrekk til det fri gir redusert fjerning av fukt, matos og luktstoffer fra kjøkkenet, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning i rommet. For å oppnå tilfredsstillende ventilasjon anbefales det å etablere mekanisk avtrekk ut av boligen.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Registrerte avvik

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

Oppsummering **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken i hybel måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 6mm over 2m.
Gang i underetasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og over 2m.
Stue/kjøkken i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 9mm over 2m.
Gang i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm hele rommet og over 2m.
Stue i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm hele rommet og 8mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og over 2m.

Det registreres bom (manglende heft mot underlag i fliser i gang i 1.etasje med fare for at fliser kan løsne.

Det måles en høydeforskjell på rom fra stue mot gang til ca. 17mm, og 15mm mot soverom.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.16 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Oppsummering — TG-1

Avløpsrør fungerer tilfredsstilende.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom. Kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Til info: Det er etablert en felles pumpekum som skal ha service 2 ganger i året.

6.17 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber, Galvanisert jern**

Registrerte avvik

- Fordelerskapet mangler drenering til sluk eller avløp

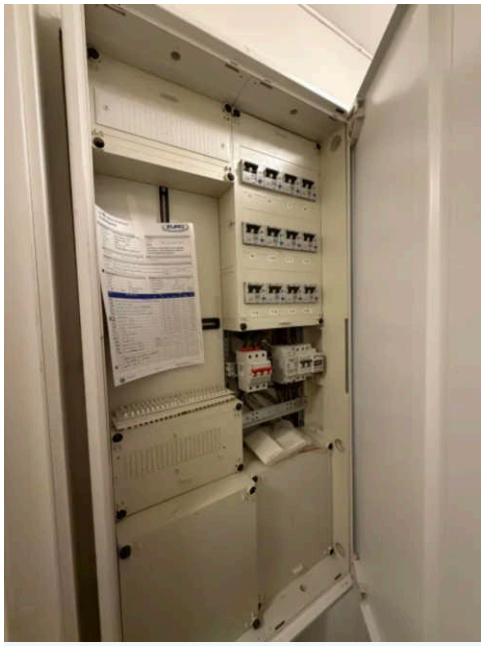
Oppsummering — TG-2

Boligens vannledninger består av plast (rør-i-rør), kobber og galvanisert jern.
Fordelerskap er plassert i gang i underetasje og i 1.etasje.
Hovedstoppekran er plassert i bod i underetasje, det er også etablert stoppekraner for kaldt- og varmtvann i fordelerskap.
Stoppekraner fungerer tilfredsstillende.

Det er registrert at fordelerskapet i underetasjen mangler synliggjøring av drenering til sluk eller avløp. Uten avrenning fra fordelerskapet kan en eventuell lekkasje bli stående og gi vannskader som ikke oppdages i tide.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og at det etableres drenering fra fordelerskapet til sluk eller avløp.

6.18 Elektrisk



Sikringsskap plassert i bod i kjeller.



Sikringsskap plassert i hybel i kjeller.

Beskrivelse

Sikringsskapene er plassert i bod i kjeller og i stue/kjøkken i hybel.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er fremlagt samsvarserklæring for etablering av elbil-lader i garasje datert 27.06.2021, men ellers er det ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert fra eller etter byggeår.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Ja**

Det mangler kursfortegnelse på sikringsskap i hybel.

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Elektrisk anlegg er hoversakelig fra byggeår.
Sikringsskapene er plassert i bod i kjeller og i stue/kjøkken i hybel. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste 5 årene. Bortsett fra fremlagt samsvarserklæring for etablering av elbil-lader i garasje datert 27.06.2021, mangler det samsvarserklæringer for elektrisk arbeid utført fra eller etter byggeår, og det mangler kursfortegnelse på sikringsskapet i hybel. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovlighet ikke lar seg fullt ut etterprøve, og det anbefales å få gjennomført en kontroll av autorisert elektriker for å avdekke eventuelle avvik.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.19 Varmtvannsbereder — TG-1

Volum (liter)	**200 liter.**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk og fungerer som tiltenkt.	

6.20 Varmesentral: Varmepumpe TG-2

Type anlegg	Varmepumpe

Registrerte avvik

- Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service
- Varmepumpen har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i stue i 1.etasje.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service, og det er mer enn to år siden sist service ble utført. Varmepumpen har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Manglende service og høy alder øker risikoen for redusert virkningsgrad og driftsstans, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting i kommende år.

6.21 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

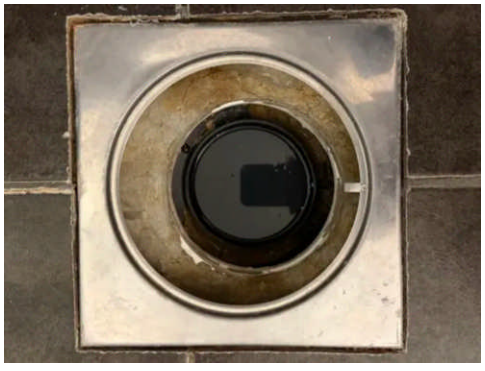
Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og elekstrisk styrt avtrekk på våtrom og kjøkken.

Oppsummering	TG-1

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.22 Våtrom: Bad i hybel



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Sluk på bad i hybel.

Beskrivelse

Badet har Mørke 20x20cm fliser på gulv og lyse 20x25cm fliser på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Registrerte avvik

- Omfattende skader på overflater
- Riss/sprekker i flis
- Bom under flis

Oppsummering overflater TG-3

Våtrommet har flis på gulv og vegger, samt malt himling. Det er registrert omfattende skader på overflatene i form av riss/sprekker og fleres skadet flis, samt bom under flis og løse fliser på gulv. Det er også registrert misfarging i flisfuger.
Bom og sprekker i flis kan medføre risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende fuktskader. skadet flis på gulv kan føre til kutt under fot ved gange. Overflatene vurderes å ha behov for utbedring, og nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Kostnadsestimatet gjelder kun for utbedring av TG-3 avvik, ved behov for ytterligere arbeider/oppgradering av våtrommet vil kostnaden bli høyere.

Fallforhold

Oppsummering fallforhold TG-1

Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved terskel er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt **Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk **Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-2

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk i plast. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon, og forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2. Det er registrert avvik som øker risikoen for at tettesjiktet kan ha svikt, og dette kan øke med alder. Det anbefales å følge med på tilstanden og planlegge for fremtidig utskifting av tettesjikt og sluk, for å unngå at det oppstår fuktinntrengning og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Type utstyr **Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Vegghengt klosett**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med glass og ettgreps krummet dusjarmatur. 50cm bredt servantskap med hvite glatte fronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Oras.

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne
- Fuktskade/svelling i baderomsinnredning

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med vegghengt klosett med innebygget sisterne, dusjhjørne med glass og ettgreps krummet dusjarmatur, samt servantskap med hvit keramisk servant og armatur fra Oras.

TG-2 settes fordi det ikke er registrert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen, noe som medfører at en lekkasje kan pågå skjult over tid før den oppdages. Videre er det registrert fuktskade/svelling i baderomsinnredningen. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for at fuktskadene forverres og at en eventuell lekkasje fra sisternen kan gi følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Ved test med papir registreres det tilfredsstillende trekk og ventilasjonen fungerer som tiltenkt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltakingen er tatt fra gang mot servant. Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig, uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt? **Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om membran og tettesjikt er korrekt utført, og eventuelle skjulte feil kan ikke utelukkes. Forholdet gis TG2.

6.23 Våtrom: Bad i 1.etasje



Sluk på bad i 1.etasje.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Badet har Mørke 20x20cm fliser på gulv og lyse 20x25cm fliser på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Registrerte avvik

- Bom under flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har fliser på gulv og vegger, malt himling og gulvvarme.
Det er registrert bom under enkelte fliser samt riss og sprekker i flisfuger og løse flisfuger. Slike avvik kan gi økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen dersom de ikke utbedres, og flisene bør kontrolleres nærmere før eventuell utbedring foretas.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- ikke tilstrekkelig fall til sluk og stedvis flatt gulv.

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Ved kontroll av fallforholdene på våtrommet er det registrert avvik i form av for lite fall og stedvis flatt gulv, som gir fare for vannansamling på gulvet. Videre er det utilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (det måles 15mm, kravet er minst 25mm). Utilstrekkelige fallforhold medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for at vann blir stående og over tid kan gi fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Tilstandsgrad settes til TG2.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- ikke synlig membranoppkant rundt avløp i gulv.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i plast. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er ikke synlig membranoppkant rundt avløpet i gulvet. Manglende dokumentasjon på utførelse og alderen på tettesjiktet innebærer en risiko for skjulte svekkelser og lekkasjer over tid. Badet fungerer til dagens bruk, men etablering av dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann frem til oppgradering av bad anbefales. oppgradering av tettesjikt bør påregned for å unngå at det oppstår fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner ved lekkasje eller bruk av frittvann.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Vegghengt klosett**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjbatteri fra Oras. 60cm bredt servantskap med hvite glatte fronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur fra Oras.

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med vegghengt klosett, dusjhjørne med glassdører og servant med underskap, samt ettgreps armaturer fra Oras.
Sanitært utstyr har normal bruksslitasje.
Det er ikke synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne (drenshull i vegg er til fordelerskapet).
Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer bak vegg kan medføre at en lekkasje pågår over tid uten å bli avdekket, med risiko for fukt- og følgeskader i konstruksjonen. Det bør derfor vurderes å etablere lekkasjestopper ved sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Ved test med papir registreres det tilfredsstillende trekk og ventilasjonen fungerer som tiltenkt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	**Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

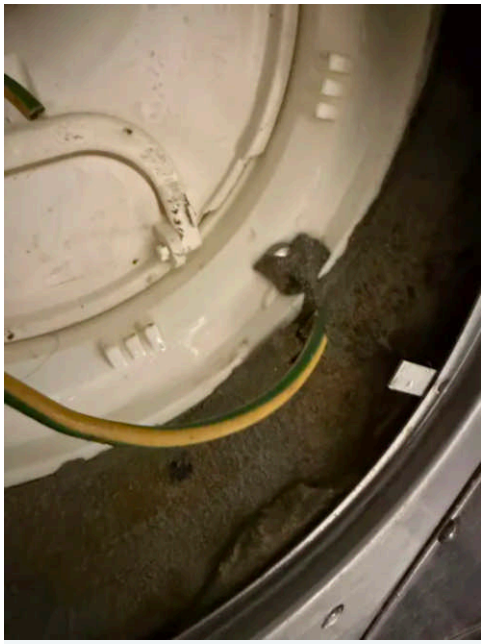
Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om membran og tettesjikt er korrekt utført, og eventuelle skjulte feil kan ikke utelukkes. Forholdet gis TG2.

6.24 Våtrom: Bad i 2.etasje



Sluk på bad i 2.etasje



Utetthet rundt jording i sluk.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Badet har Mørke 20x20cm fliser på gulv og lyse 20x25cm fliser på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Registrerte avvik

- Dør i våtsone har malingsavskalling.

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagt gulv med mørke fliser i format 20x20 cm og flislagte vegger med lyse fliser i format 20x25 cm. Himlingen har malt overflate, og det er gulvvarme i rommet. Det er registrert hul-lyd under flis, men ingen tegn til riss/sprekker eller bom i flis.
Det er registrert løs slukrist i dusjsone og malingsavskalling på dør i våtsone. Det anbefales å feste slukrist tilstrekkelig, og utbedre/overflatebehandle dør med listverk for å kunne tåle fuktbelastningen, for å hindre at fukt kan trenge inn i treverket og over tid gi grunnlag for videre nedbrytning av dørkonstruksjonen.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
- Fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk
- ikke tilstrekkelig fall til sluk og stedvis flatt gulv.

Oppsummering fallforhold	TG-3

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør, og gulvet har stedvis utilstrekkelig fall til sluk samt partier med flatt gulv.

TG-3 settes grunnet plaslist omkring våtsone danner en fysisk hindring som medfører at lekkasjevann ikke ledes fritt til sluk.
Det er også manglende fall, som innebærer at vann kan bli stående på gulvet og renne ut av rommet, da det ikke er registrert tettesjikt ved oppkant ved dørterskel. Dette øker risikoen for at fukt trenger ut av våtsonen ved en eventuell lekkasje.
Det må dannes tilstrekkelig tilkomst for lekkasjevan, og utbedring av fallforhold bør påregnes for å sikre tilfredsstillende vannavledning til sluk.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Kostnadsestimat gjelder kun for utbedring av TG-3 forhold: hindring av lekkasjevann mor dusjsone og sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse

Type sluk	Plast

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Konstatert feil / feil utførelse av membran ved sluk
- Ikke tettesjikt ved rørgjennomføring i gulv ved oppvaskmaskin.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Våtrommet har et tettesjikt med ukjent utførelse og sluk i plast.
TG-3 settes grunnet utetthet tettesjikt rundt jording i sluk, og fare for lekkasje og fukt i underliggende konstruksjon.
Tettesjiktet har også nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er ikke synlig oppkant med tettesjikt ved rørgjennomføring i gulv for oppvaskmaskin. Manglende og feil utført tettesjikt gir økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, med fare for fukt- og følgeskader dersom forholdene ikke utbedres. Det anbefales videre undersøkelser og utbedring av tettesjikt ved sluk og rørgjennomføring.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Vegghengt klosett

Beskrivelse

Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjbatteri fra Oras. Baderomsinnredning bestående av 2 45cm brede høyskap med omrammede glassfronter og 60cm bredt servantskap med glatte hvite fronter med hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur fra Oras.

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne
- Manglende laminering på nedre del av front til høydre. Slitasje i servant (riss).

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Badet er utstyrt med servant med ettgreps armatur, dusjhjørne med glassdører og veggmontert wc med innebygget sisterne, samt baderomsinnredning med høyskap og servantskap.

Det er ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen, noe som gjør at en begynnende lekkasje kan pågå uoppdaget over tid. Videre registreres manglende laminering på nedre del av front til høyre, samt slitasje med riss i servanten.
Sanitært utstyr fungerer til dagens bruk, men utbedring/oppgradering av registrerte avvik bør påregnes.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Registrerte avvik

- Ikke tilfrdsstillende avtrekk fra elektrisk styrt vifte.

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Ved test med papir registreres det ikke tilfredsstillende trekk.
Manglende avtrekk fører til at fuktig luft ikke ledes tilstrekkelig ut av rommet og boligen.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekk for å unngå at fuktskader, kodens og sopp-/muggvekst oppstår over tid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	**Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om membran og tettesjikt er korrekt utført, og eventuelle skjulte feil kan ikke utelukkes. Forholdet gis TG2.

6.25 Utvendig trapp. TG-3

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig tretrapp fra balkong i 2.etasje som er festet langs yttervegg.

råteskade i trapp

Oppsummering **TG-3**

Det er etablert en utvendig tretrapp fra balkong i 2. etasje, festet langs yttervegg.

Det er registrert råteskade i trappen. Råteskade svekker trekonstruksjonen. Råteskadet trevirke må skiftes ut for å unngå at skadeomfanget øker og bæreevnen reduseres, med økt risiko for svikt over tid.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260504
Addresse	Bestumveien 5 B		
Postnr.	0281	Sted	OSLO
Selgers navn	Håkon Høimyr		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August/september 2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

4476949

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fliser på bad i utleiedel er i dårlig forfatning.

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameie har pumpekum.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Avløp fra halvtak over inngang fungerer ikke optimalt. Det har vært slik siden huset ble bygget.

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det forkommer lekkasjer fra vindu i kjøkken første etasje ved tungt regn og vind.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert elbillader i garsje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjonen ligger på boligmappa.no

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er bygget takterrasse som har ferdigattest.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel i underetasje.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en original del av tomannsboligen som har fullstendig ferdigattest.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest ligger i eiendomsregisteret.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I forbindelse med utbygging av Fornebubanen ble det foretatt målinger utvendig og innvendig for å dokumentere eventuelle endringer i forbindelse med tunnel sprengning. Jeg tror sprengningsarbeidene er avsluttet og det ser ikke ut til å ha påvirket bygget

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Alle i sameiet har ansvar for garasjeanlegget under fellesareal mellom de to bygningene.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.10.2026

Signert av *Håkon Høimyr*

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Bestumveien 5B, 0281 OSLO**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342831**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81828482**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **182**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **141,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **141,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **137,16**

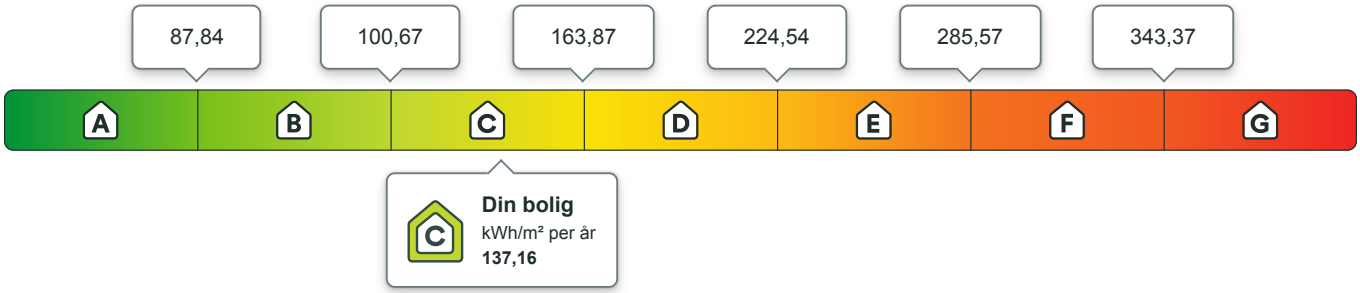
Bestumveien 5B, 0281 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 339,03	**137,16**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bestumveien 5B, 0281 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bestumveien 5B, 0281 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AKH AS
Klostergata 7A
1532 MOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.05.2021
Konrad Halvorsen	200606869 - 38 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tommy Monge	

Adresse:	BESTUMVEIEN 5	Eiendom:	6/182/0/0
Tiltakshaver:	Byggentreprenøren AS	Søker:	NB Norske Bolig Arkitekter AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Bestumveien 5 B og C – Hus A

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 § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Vi legger til grunn at det er gitt ferdigattest i sak 200613038, og at nødvendig sluttdokumentasjon er vurdert i forbindelse med denne saken. Dette fordi prosjektet kan ses samlet.

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.

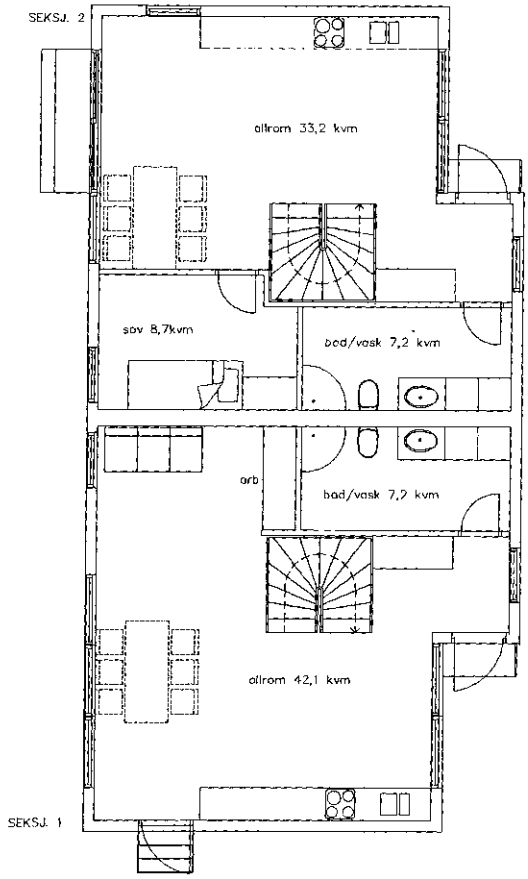
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

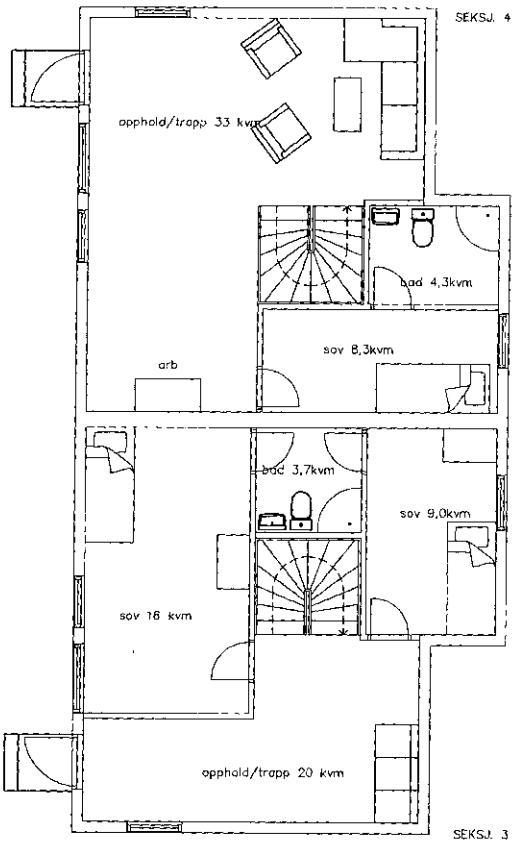
Vennlig hilsen

Tommy Monge - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Byggentreprenøren AS, Postboks 6608 Etterstad, 0607 OSLO

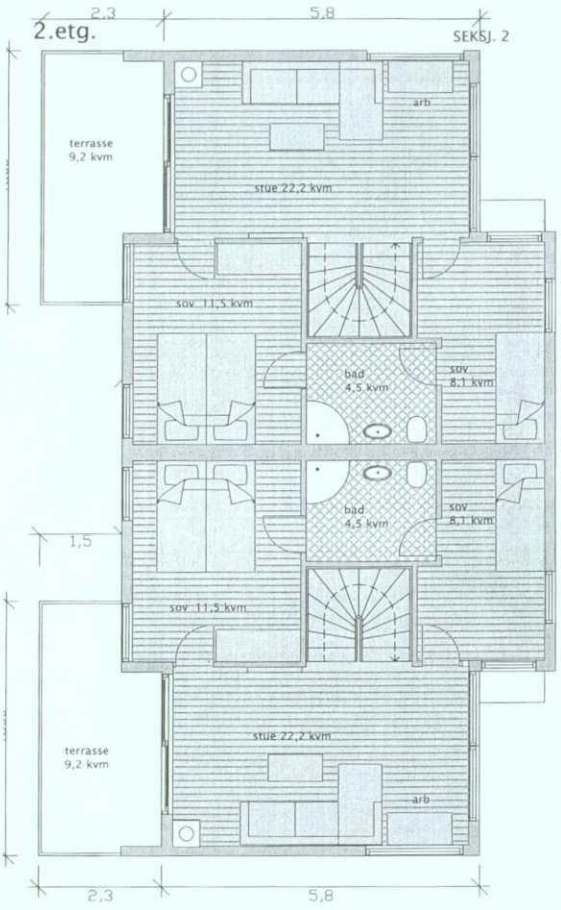


hus A, 1 etg.



hus B, u.etg.

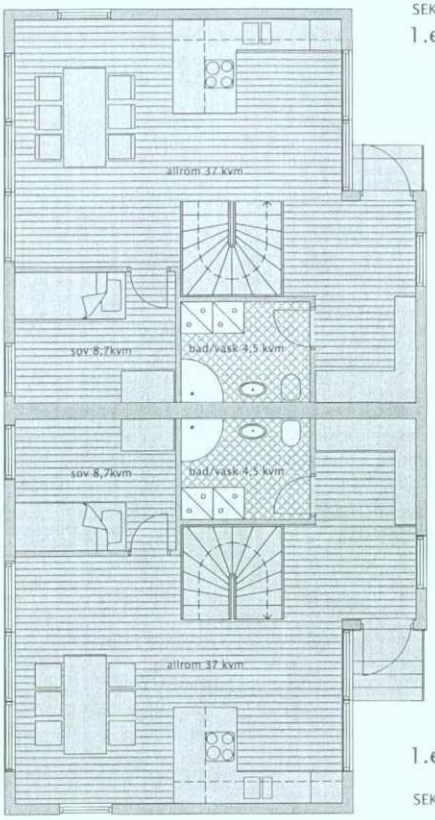
PROSJEKT: BESTUMVEIEN 5		PROSJEKT NR: 0610	NB ARKITEKTER AS
PLANER		TEGNING NR: E 8	RISVEIEN 1 D 0274 OSLO TLF. 22 49 13 00 FAX 22 49 14 20
DATO: 161106	SIGN.: TF	M/L: 1/100	REVISJON NR:



2.etg.

SEKSJ. 1.

hus A, 2 etg.



hus B, 1. etg.

VEGGER DØRER 18 04 07 EH

PROSJEKT: BESTUMVEIEN 5		PROSJEKT NR.: 0610	NB ARKITEKTER AS
HUS A PLAN 2. ET. HUS B PLAN 1. ET.		TEGNING NR.: E 9	RISVEIEN 1 0 0374 OSLO TLF 22 49 13 00 FAX 22 49 14 20
DATO: 161106	SIGN.: TF	MÅL: 1/100	REVISJON NR.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Dato: 03.07.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201515881-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Guro Langemyhr	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BESTUMVEIEN 5 B-E	Eiendom:	6/182/0/0
Tiltakshaver:	KNUT LYNGSTAD	Adresse:	BESTUMVEIEN 5 C, 0281 OSLO
Søker:	RAMSFJELL ARKITEKTER AS	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bestumveien 5 B-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for takterrasser, mottatt 06.06.2017.

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 201515881			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	11.11.2015	1/13
Snitt	E07	11.11.2015	1/18
Fasade nordøst og sørvest	E05	11.11.2015	1/19
Fasade nordvest og sørøst	E06	11.11.2015	1/20
Takplan og plan 2. etasje	E04	09.05.2016	3/5

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.07.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
KNUT LYNGSTAD, BESTUMVEIEN 5 C, 0281 OSLO, lyngstad@russedress.no

Oslo

Utskriftsdato: 01.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 01.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-6/182 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bestumveien 5B 0281 OSLO
Fakturamottaker:	Bestumveien 5 A-E Sameiet v/ Hf Eiendom As, Nedre Vollgate 11 0158 OSLO
Eiernavn:	Bestumveien 5 A-E Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 01.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-6/182/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bestumveien 5B 0281 OSLO
Fakturamottaker:	Høimyr Håkon Bestumveien 5b 0281 OSLO
Eiernavn:	Høimyr Håkon

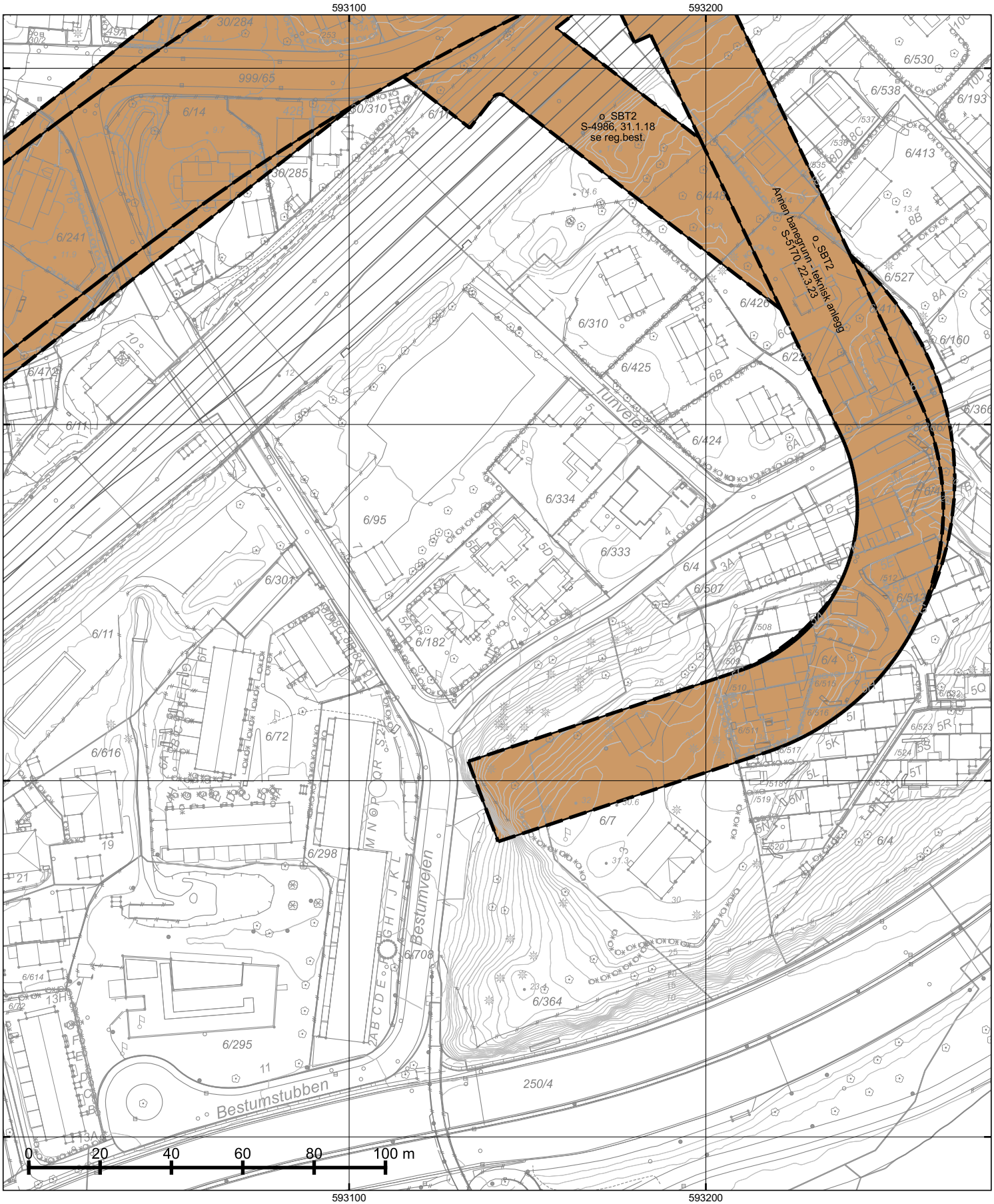
Kommunale avgifter	NOK 23 176,47
Eiendomsskatt	NOK 2 864,00
Totalt	NOK 26 040,47

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 864,00
Renovasjonsgebyr	9 773,87
Vann- og avløpsgebyr	13 402,60
Totale avgifter	**26 040,47**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

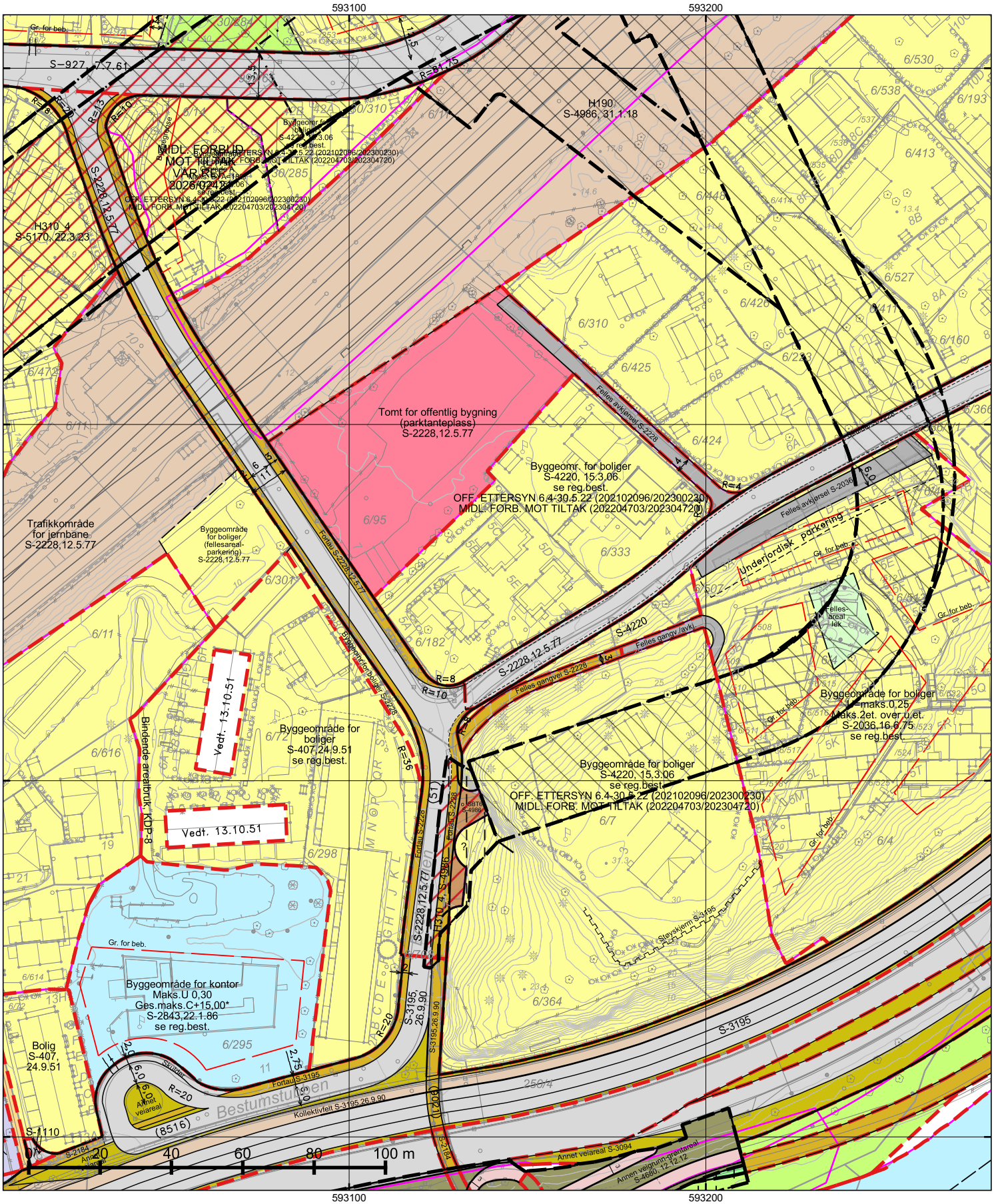
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162487/ 86539043
Adresse: Bestumveien 5
Gnr/Bnr: 6/182
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162487/ 86539043
Adresse: Bestumveien 5
Gnr/Bnr: 6/182

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 450 - Småbåthavn
- 452 - Lek/opphold/sport

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

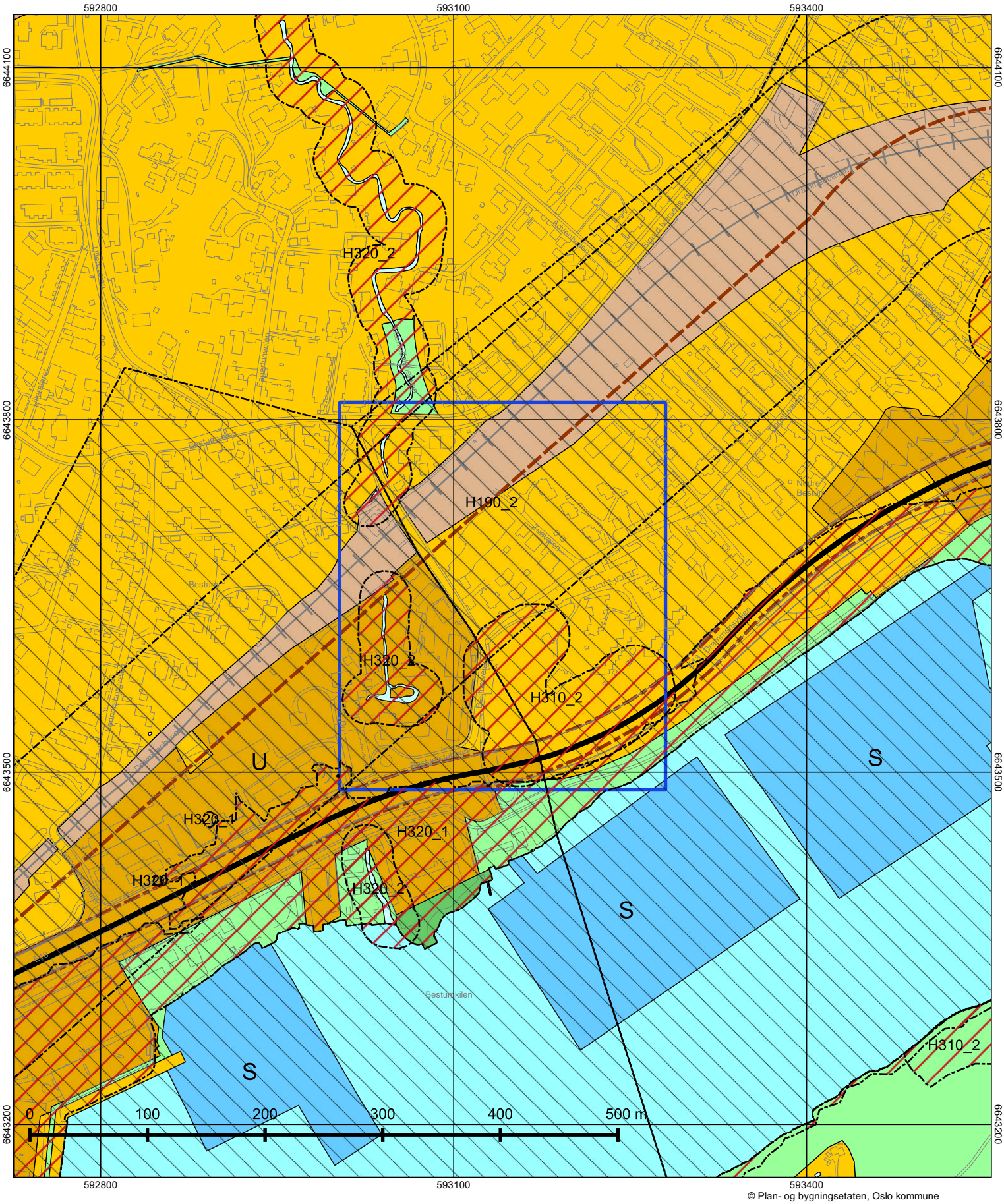
- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162487/86539043
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

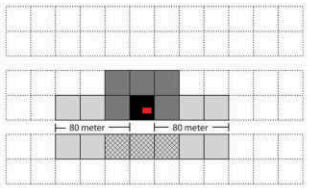
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

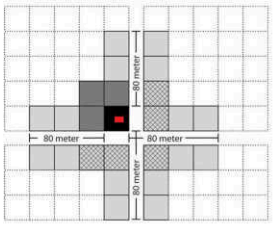
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

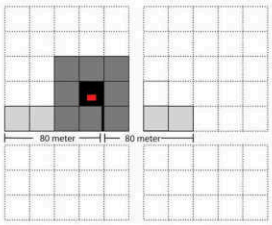
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



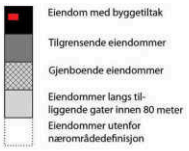
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

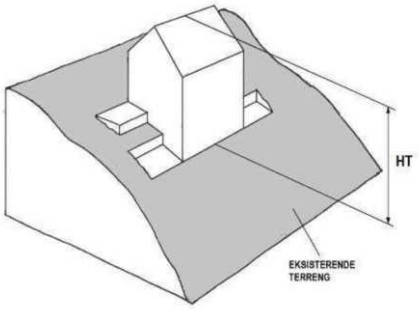
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

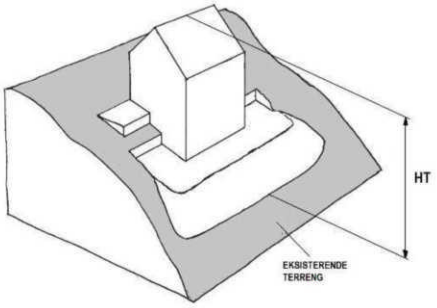
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-2228

Reguleringsplan for del av Drammensbanen med sporarrangement for vendig/oppstilling av togsett mellom Skøyen og Bestun stasjoner samt tilstøtende veier m.v.

S-2228 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.05.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701336
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 25
Knytning(er) mot andre planer: 12294

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bestumveien 5 B, 0281 Oslo
Gnr. 6, Bnr. 182, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260504

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 907 25 950

E-post: henrik.erland.morud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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