

aktiv.







Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Kristoffer Ottesen

**Mobil** 465 03 502

**E-post** kristoffer.ottesen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelfomasjon

**Prisant.:** Kr 11 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 305 690,-  
**Total ink omk.:** Kr 11 955 690,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 000,-  
**Selger:** Tove Ingeborg Sand

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1925  
**P-rom/BRA:** 170/171 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1162.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 151, bnr. 310  
Gnr. 151, bnr. 84  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1008230118

# Velkommen til Erlandstuveien 25!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å ønske deg velkommen til Erlandstuveien 25.

Dette er en flott 5-roms leilighet i 4-mannsbolig med praktikantdel i underetasjen som benyttes til utleie. Boligen innehar en sentral og meget god intern beliggenhet på Ekeberg. Barnevennlig, rolig område med kort vei til flotte friluftsområder som Brannfjell og Ekeberg, gangavstand til skole, barnehage samt offentlig kommunikasjon.

Nøkkelpunkter:

- Flott hage
- Praktikantdel med god standard
- Nyere kjøkken og bad
- Barnevennlig
- Nærhet til "alt"

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	20
Boligsalgsrapport .....	55
Budskjema .....	90

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 171kvm

P-rom 170kvm

BTA 198

### Arealbeskrivelse

#### Bruksareal

-1. underetasje: 81 kvm Trappegang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad.

1. etasje: 90 kvm Vindfang, gang, entre, trappegang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue.

#### Primærrom

-1. underetasje: 81 kvm Trappegang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad.

1. etasje: 89 kvm Vindfang, gang, entre, trappegang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue.

#### Sekundærrom

1. etasje: 1 kvm Bod ved trapp med sikringskap.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1162.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet hage med plen, busker og frukttrær. Gruset innkjørsel.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og svært attraktivt boligområde på Bekkelaget i bydel Nordstrand, ca. 5 km fra Oslo sentrum. Fra boligen er kort gangavstand til bussholdeplass og ca. 600 meter til trikkeholdeplass på Sportsplassen. På Holtet, som ligger i kort gangavstand finner man blant annet delikatessforretningen Jacobs, Åpent bakeri, apotek og Best Helse. Det er flotte rekreasjons- og turmuligheter i nærområdet ved bl.a. Ekebergsletta, Brannfjell og Østensjøvannet. Nærhet til både Østmarka med milevis av stier og lysløyper samt Oslofjorden som byr på flere populære strender. Videre er det også nærhet til Lambertseter senter med et godt utvalg av butikker samt bibliotek og Symra Kino.

### Fritidsaktiviteter



Området byr på et godt og allsidig idrettsmiljø som består av bl.a. av håndball, fotball, langrenn, alpint og allidrett - både Bækkelaget sportsklubb og KFUM (Kåffa) har variert og godt tilbud til alle aldersgrupper. Sats treningsssenter ved Karlsrud og Lambertseter, med bl.a. barnepass og badstue. Treningsssenteret Best Helse på Holtet, samt EVO treningsssenter ved Sæterkrysset. Nærhet til Østensjøvannet og Østmarka som er et eldorado for alle turinteresserte.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Nærområdet har et godt utvalg av private og kommunale barnehager. Boligen har tilhørighet til populære Bekkelaget barneskole og Brannfjell ungdomsskole. I nærområdet har du Lambertseter, Kongshavn og Holtet VGS.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste offentlige kommunikasjon er buss, stoppet Bekkelagshjemmet ligger ca. 400 meter unna. Videre ligger trikkestasjon Sportsplassen ca. 600 meter fra eiendommen (linje 13 og 19), trikken bruker ca. 15 minutter til sentrum. Karlsrud T-banestasjon ligger ca. 2,3 km unna og bruker ca. 23 min til sentrum (linje 1 og 4). Se forøvrig [www.ruter.no](http://www.ruter.no) for reiseruter.

### **Bygningssakkyndig**

Glenn Andre Lislrud

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Selger har fått utarbeidet en eierskifterapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet. TG 2.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på den opprinnelige delen av grunnmur, samt mangler ved innpussing av utvendig isopor og mangler ved topplist.

Terrengforhold. TG 2.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av noe begrenset fall på terreng fra grunnmur.

Balkonger, verandaer og lignende. TG 2.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende høyde på rekkverk, samt skjevheter og slitasje.

Bad 1.etasje Overflate vegger og himling. TG 2.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende ventilering av bad, samt alder og manglende dokumentasjon på bad.

Bad 1.etasje Overflate gulv. TG 2.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av sprekker i fuger rundt rør og generell alder på badet.

Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk. TG 2.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende kjennskap og dokumentasjon på tettesjikt.

Bad underetasje Overflate gulv. TG 2.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dør, samt noe svakt fall på baderomsgulv.

Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk. TG 2.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende kjennskap og dokumentasjon av tettesjikt(membran)

WC og innvendige vann- og avløpsrør. TG 2.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av kondens på vannrør ved bereder, manglende lekkasesikring på kjøkken i underetasje, manglende spalte for lekkasjevann toalett 1.etasje, samt delvis manglende dokumentasjon på anlegg.

Varmtvannsbereder. TG 2.

Tilstandsgrad 2 er vurdert ut fra alder og manglende lekkasesikring på varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. TG 2.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av avdekket mangler, manglende dokumentasjon, samt høy alder på eldre deler av anlegg.

Takstmannens vurdering ved TG3.

Ventilasjon. TG 3.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av at det ikke er noen ventilering av 1.etasje.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Har dessverre ikke tilgjengelig faktura på arbeidet.

Arbeid utført av: Mur-puss & fliseksperter.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Det har fungert bra siden oppgradering. Ifølge takstmann er det avvik på sluk.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Delvis. Deler av underetasje er ikke byggemeldt.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Omlegging og bytting av vann- og avløpsrør i kjeller februar 2013.

Arbeid utført av: Yaman rør.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ved rydding av bøker ble det oppdaget "majorstubble" i en relativt ny bokhylle. Det er gjennomført bekjempelse etter anbefaling og råd fra Anticimex, fhi og andre kilder. Billene har ikke vært sett siden (sept 2023).

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja

Beskrivelse: For ca 3 år siden. Dette ble behandlet ved Anticimex i hele huset, med god effekt.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Varmekabler i gulv, kjeller, nye kontakter i hele huset, benkelys mv.

Arbeid utført av: Elektrikergruppen.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner



(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Gjennomført ved Elektrikergruppen.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Terrasse på sørsiden.

Arbeid utført av: Allsidige bygg.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Underetasje.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Det er bygget ut ca 30 kvm pr etasje i hele 4-mannsboligen i 2011.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Godkjent i 2022.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse: I underetasje i naboileiligheten, samtidig som det ble oppdaget i denne enheten, for ca 3,5 år siden. Kan ha kommet i forbindelse med oppussing. Behandlet ved Anticimex i hele huset, med god effekt.

Tilleggs kommentar:

Det er satt opp en bod i hagen, hvor det er god oppbevaringsplass.

### **Innhold**

5-roms leilighet i 4-mannsbolig beliggende på Ekeberg. Inneholder entré, stue, kjøkken, 2 bad, 4 soverom, gang stue/kjøkken og en herlig balkong. Det er også parkering og bod.

Kvaliteter:

- Praktikantdel med god standard
- Nyere kjøkken
- Nyere bad
- Flott hage
- Påbygg

### **Standard**

Fin og praktisk del av en 4 mannsbolig. Boligen har siden 2011 gått igjennom store oppussinger og endringer. Det meste av bolig har normal slitasje siden oppussing/ ombygging. 4 mannsbolig opprinnelig bygget i 1925. Bolig fikk tilbygg på nordside i kjeller og 1 etasje i 2010-2013. Senere ble det påført en 2 etasje på dette tilbygget. Aktuell seksjon ligger med inngang i 1 etasje og innvendig trapp ned til kjeller som er bygget opp som egen boenhet.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Vesentlige endringer etter byggeår.

Følgende er opplyst av selgere:

2006: Vedovn stue

2011-2013: drenert ved grunnmur utvendig

2011-2013: Kjeller bygget om, pigget gulv og innredet

2011-2013: Tilbygg kjeller og 1 etasje

2012: Nytt bad i 1 etasje

2013: Nytt VVS anlegg i kjeller

2013: Bad og kjøkken i kjeller

2015: 1 etasje pusset opp med nye overflater

2015: Nytt kjøkken 1 etasje

2018: Ny felles avløpspumpe i pumpekum

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Radonmåling**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Boligen blir oppvarmet av panelovner, varmekabler i underetasje og på bad 1 etasje og vedovn i gang underetasje og i stue

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 12 351

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

De totale kommunale avgiftene for 4-mannsboligen er kr. 49 407,56,- for 2023. Disse deles likt på 4. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt

Kr 5 492



## **Eiendomsskatt år** 2023

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2023 er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Eiendomsskatt per år for 2023:

5,71 mill. eller lavere. Eiendomsskattegrunnlag 4 mill. eller lavere. Ingen eiendomsskatt.

6 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,2 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 600 kr.

7 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,9 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 2.700 kr.

8 mill. Eiendomsskattegrunnlag 5,6mill. Estimert eiendomsskatt per år: 4.800 kr.

10 mill. Eiendomsskattegrunnlag 7 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 9.000 kr.

15 mill. Eiendomsskattegrunnlag 10,5 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 19.500 kr.

20 mill. Eiendomsskattegrunnlag 14 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 30.000 kr.

De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

### **Formuesverdi primær**

Kr 2 082 398

### **Formuesverdi primær år**

2021

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 7 496 632

### **Formuesverdi sekundær år**

2021

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken).

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel fyring, strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2023 er 3 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Eiendomsskatt per år for 2023:

5,71 mill. eller lavere. Eiendomsskattegrunnlag 4 mill. eller lavere. Ingen eiendomsskatt.

6 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,2 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 600 kr.

7 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,9 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 2.700 kr.

8 mill. Eiendomsskattegrunnlag 5,6mill. Estimert eiendomsskatt per år: 4.800 kr.

10 mill. Eiendomsskattegrunnlag 7 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 9.000 kr.

15 mill. Eiendomsskattegrunnlag 10,5 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 19.500 kr.

20 mill. Eiendomsskattegrunnlag 14 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 30.000 kr.

### **Info vannavgift**

Vannavgiften inngår i de kommunale avgiftene.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmeistring samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

55/218

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 000

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Erlandstuveien 25

### Organisasjonsnummer

997 648 935

### Om sameiet

Sameiet består av de 4 leilighetene i 4-mannsboligen.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld for sameiet.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Dag Andreas Holthe-Hanssen

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 310, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune. Gårdsnummer 151, bruksnummer 84 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/151/310/2:

25.10.1989 - Dokumentnr: 73471 - Erklæring/avtale

PANTERETT TIL SAMEIET

SOM SIKKERHET FOR FELLESGIFTER

FOR:NOK 10,000

ANFØRT PRIORITET: INNENFOR 90% AV LÅNETAKST

13.10.1988 - Dokumentnr: 69714 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/218



EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

25.10.1989 - Dokumentnr: 73471 - Erklæring/avtale  
PANTERETT TIL SAMEIET  
SOM SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTER  
FOR:NOK 10,000  
ANFØRT PRIORITET: INNENFOR 90% AV LÅNETAKST

13.10.1988 - Dokumentnr: 69714 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 55/218  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 4. juli. 1924. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest for tilbygg bolig, mottatt 27.05.2022.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.07.1924.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke relevant.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke relevant.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.



**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

11 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

291 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 650 000,00))

305 690,- (Omkostninger totalt)

11 955 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 305 690,-

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

[kristoffer.ottesen@aktiv.no](mailto:kristoffer.ottesen@aktiv.no)

Tlf: 465 03 502

Even Vestreng

Eiendomsmeglerfullmektig

[Even.vestreng@aktiv.no](mailto:Even.vestreng@aktiv.no)

Tlf: 980 92 775

**Ansvarlig megler**

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

[klaus.westersund@aktiv.no](mailto:klaus.westersund@aktiv.no)

Tlf: 926 10 585

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44  
0552 OSLO

**Salgsoppgavedato**

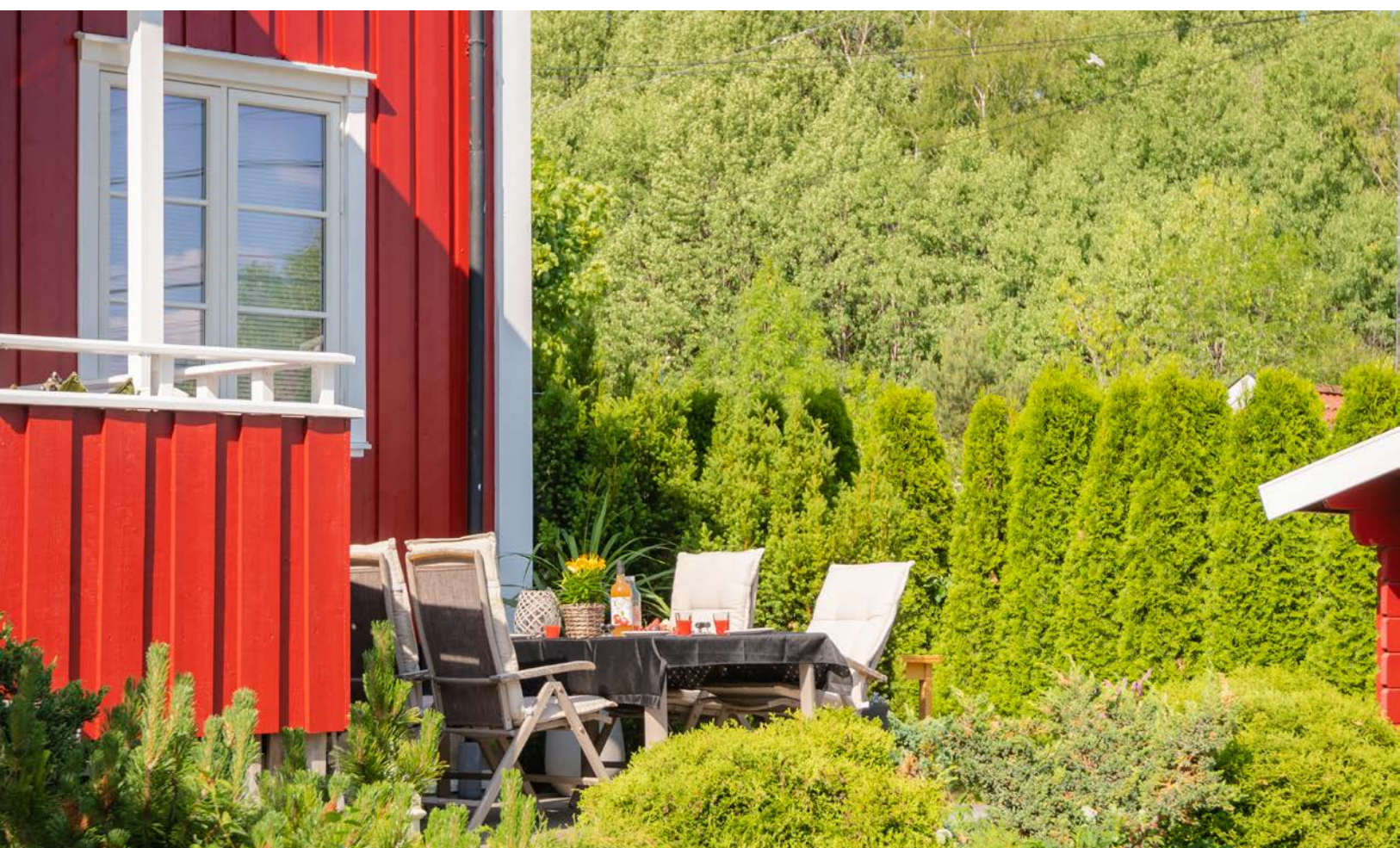
16.04.2024



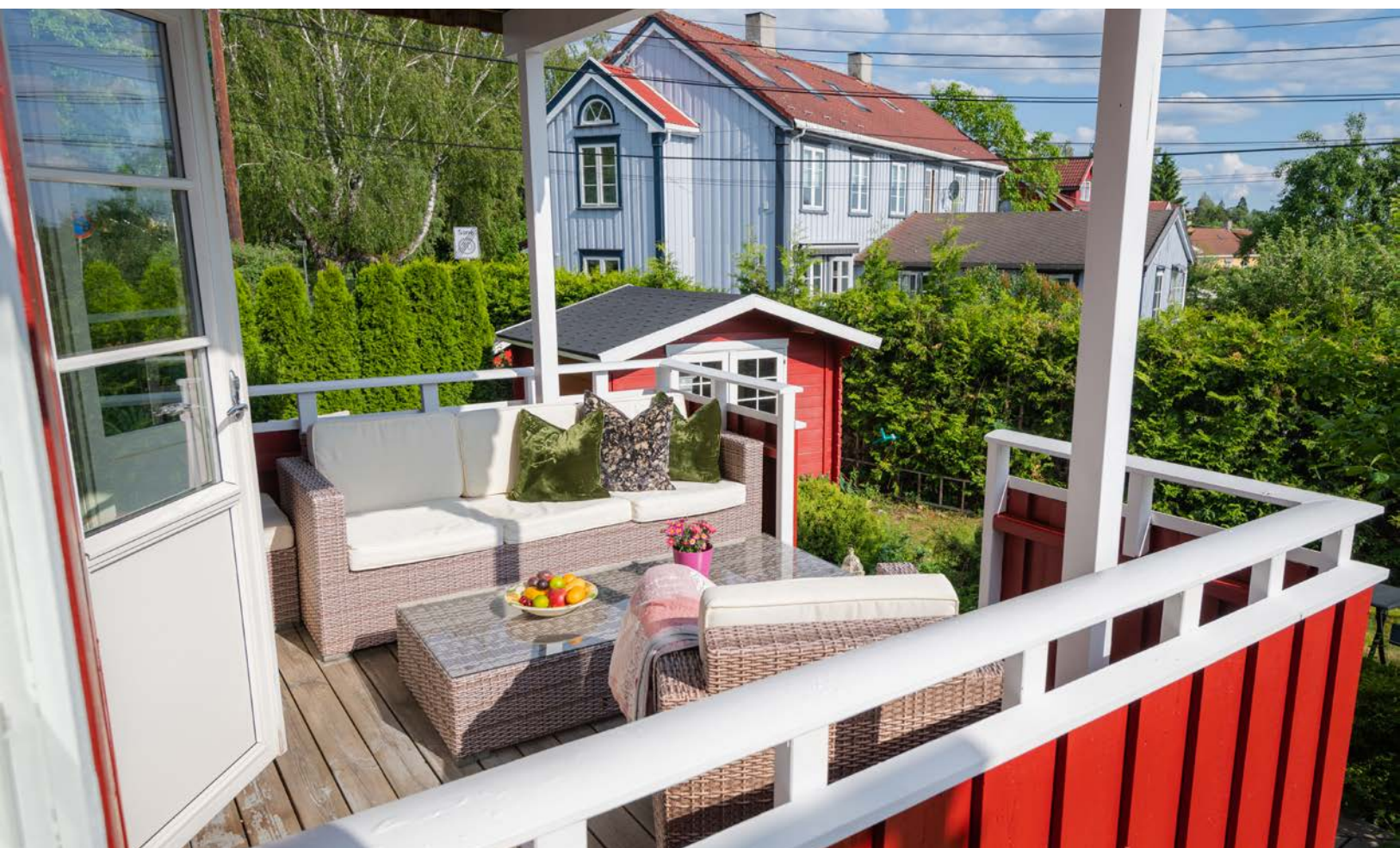












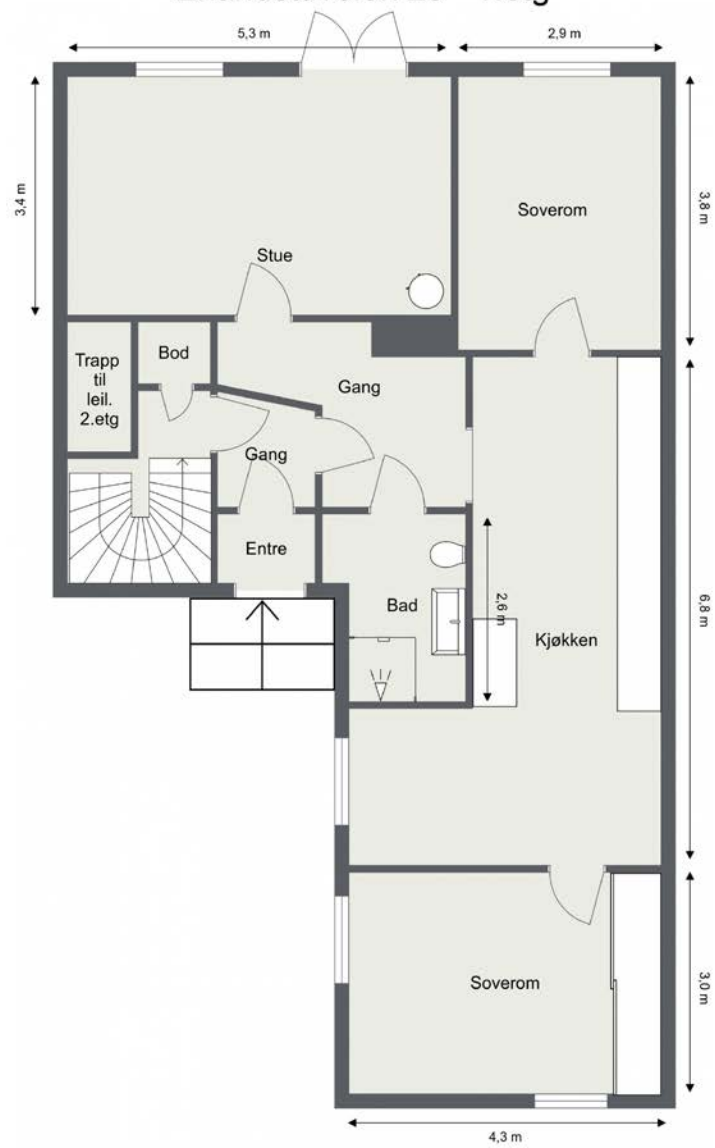






Din BoligBistand AS

### Erlandstuveien 25 - 1.etg



Planskisse er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

























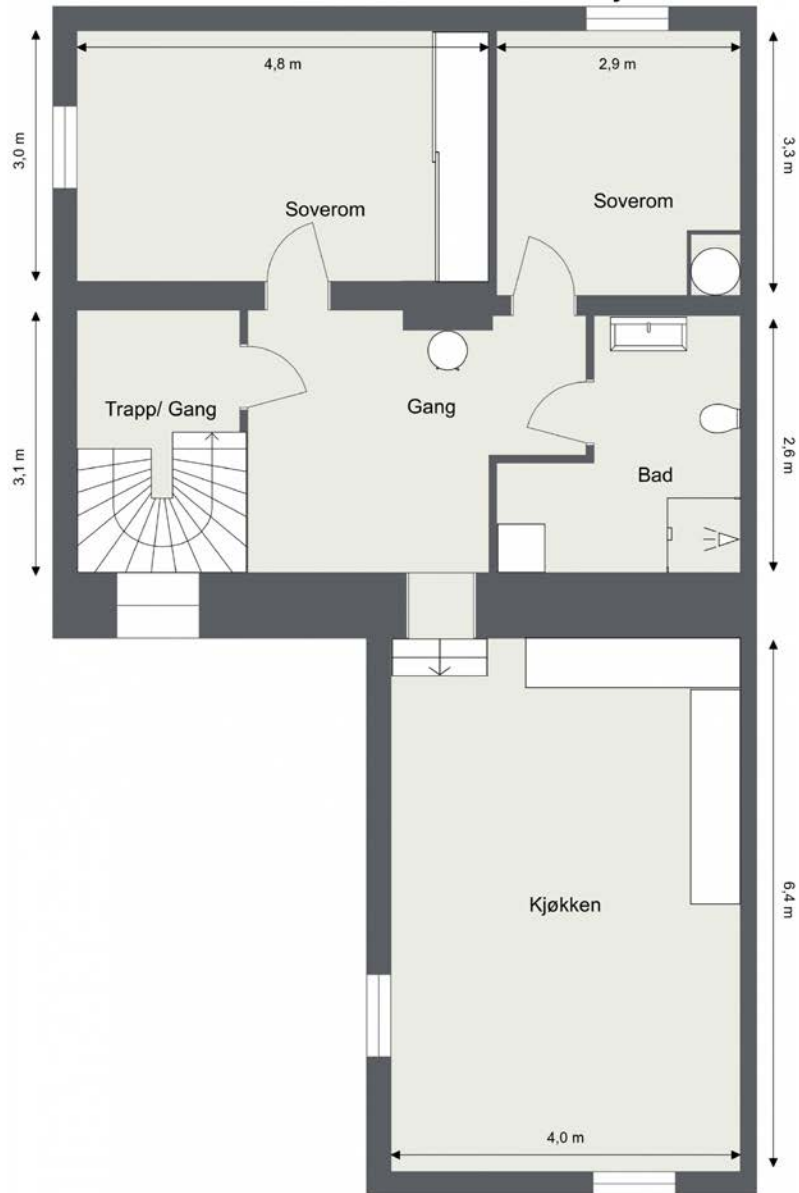






Din BoligBistand AS

Erlandstuveien 25 -Underetasje





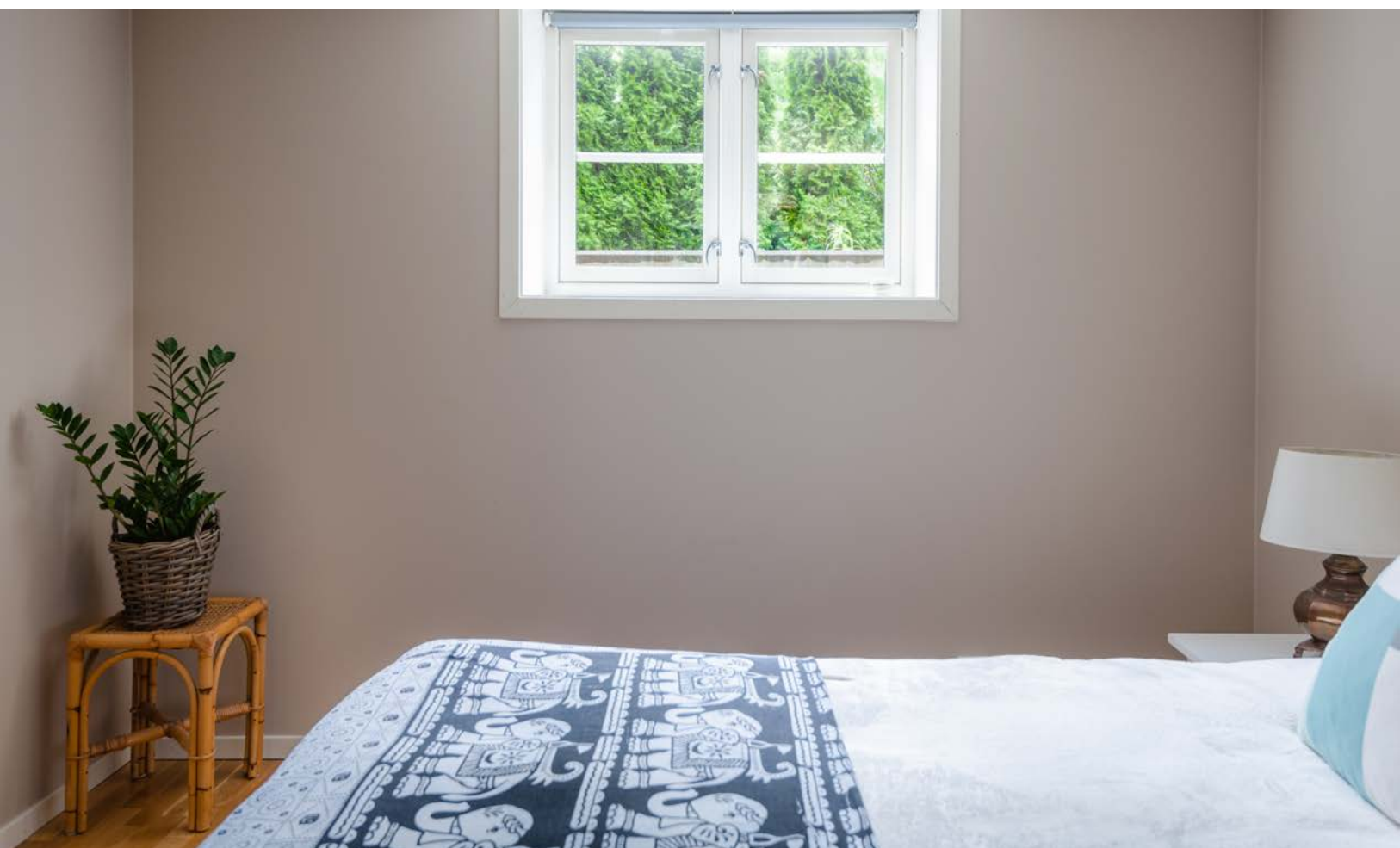






































# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008230118	
<b>Selger 1 navn</b>	
Tove Ingeborg Sand	
<b>Gateadresse</b>	
Erlandstuveien 25	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1178
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008230118

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har dessverre ikke tilgjengelig faktura på arbeidet.
Arbeid utført av	Mur-puss & fliseksper

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Det har fungert bra siden oppgradering. Ifølge takstmann er det avvik på sluk.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Delvis. Deler av underetasje er ikke byggemeldt.
-------------	--

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omlegging og bytting av vann- og avløpsrør i kjeller februar 2013.
Arbeid utført av	Yaman rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ved rydding av bøker ble det oppdaget "majorstubble" i en relativt ny bokhylle. Det er gjennomført bekjempelse etter anbefaling og råd fra Anticimex, fhi og andre kilder. Billene har ikke vært sett siden (sept 2023).
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse	For ca 3 år siden. Dette ble behandlet ved Anticimex i hele huset, med god effekt.
-------------	--

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmekabler i gulv, kjeller, nye kontakter i hele huset, benkelys mv.
Arbeid utført av	Elektrikergruppen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse	Gjennomført ved Elektrikergruppen.
-------------	------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Terrasse på sørsiden

Arbeid utført av

Allsidige bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Underetasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er bygget ut ca 30 kvm pr etasje i hele 4-mannsboligen i 2011.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Godkjent i 2022.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja



28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

I underetasje i naboeligheten, samtidig som det ble oppdaget i denne enheten, for ca 3,5 år siden. Kan ha kommet i forbindelse med oppussing. Behandlet ved Anticimex i hele huset, med god effekt.

Document reference: 1008230118

## Tilleggs kommentar

Det er satt opp en bod i hagen, hvor det er god oppbevaringsplass.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

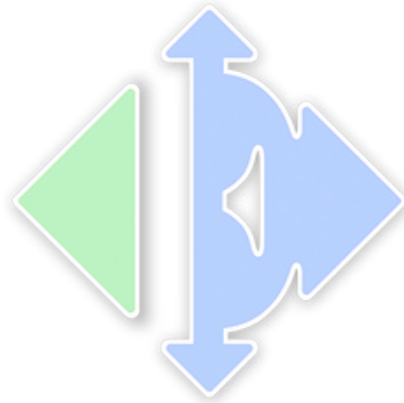
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Ingeborg Sand	c1a9065635118a31e8ca52b 5f55184ff2857bd5c	15.04.2024 19:08:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008230118

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Selveierleilighet (i småhus)  
Erlandstuveien 25  
1178 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Glenn A. Lislrud**

Dato: 28/07/2023

Jernbanegata 13B  
Sarpsborg 1706  
97071990  
glenn@dinboligbistand.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

### EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:151, Bnr: 310, Snr; 2
<b>Hjemmelshaver:</b>	Tove Ingeborg Sand
<b>Tomt:</b>	Felleseie tomt på 1 162 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Ikke opplyst
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant
<b>Byggeår:</b>	1925

### BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	16.06.2023
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Boligen er kontrollert i dagslys, gode tilkomstmuligheter for vurdering av bygningsdeler. Boligen er normalt møblert på befaringsdagen og selger var tilstede.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Tove Ingeborg Sand
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Tove Ingeborg Sand
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter

### OM TOMTEN:

Pent opparbeidet hage med plen, busker og frukttrær. Gruset innkjørsel.



# EIERSKIFTERAPPORT™

## OM BYGGEMETODEN:

4 mannsbolig opprinnelig bygget i 1925. Bolig fikk tilbygg på nordside i kjeller, 1 etasje og 2 etasje i 2010-2011. Aktuell seksjon ligger med inngang i 1 etasje og innvendig trapp ned til kjeller som er bygget opp som egen boenhet. Opprinnelig tykk grunnmur oppført i betong. Nyere grunnmur er bygget i Thermomur.

Etasjeskille, yttervegger og takverk er oppført i trekonstruksjon. Utvendig er boligkledd med stående malt tømmermanspanel.

Det må forventes at utførelse og byggemåte på bygg vil avvike fra dagens byggemåte og det må forventes skjevheter og avvik på bygget tatt alder i betraktning.

---

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin og praktisk del av en 4 mannsbolig. Boligen har siden 2011 gått igjennom store oppussinger og endringer. Det meste av bolig har normal slitasje siden oppussing/ombygging.

---

## ANNET:

### OPPVARMING:

Panelovner  
Varmekabler i underetasje og på bad 1 etasje  
Vedovn i gang underetasje og i stue

### BRANN OG SIKKERHET:

Brannvarslere i kjeller er ikke fastmontert.  
Det er montert brannvarsler i 1 etasje  
Det er slukkeutstyr i begge etasjer  
Anbefales at batterier byttes i alle varslere og at disse funksjonstestes

### FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader er ikke opplyst, men vil komme frem i meglers salgsoppgave.

---

## DOKUMENTKONTROLL:

### KILDER:

Oslo kommunes digitale arkiver  
Eiendomsverdi.no  
Det er levert egenerklæring fra selger  
Det er ikke svart ut på spørreskjema fra takstmann  
Dokumenter oversendt fra selger

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

### 1.ETASJE:

VINDFANG: 1,7 kvm

Tregulv, trepanel på vegger og i tak

GANG: 1,7 kvm

Tregulv, trepanel på vegger, slette malte tak

ENTRÈ: 5,8 kvm

Tregulv, trepanel på vegger, slette malte tak

KJØKKEN: 21,1 kvm

Tregulv/parkettgulv, slette malte vegger og tak

STUE: 18,4 kvm

Tregulv, slette malte vegger og tak

SOVEROM: 11,6 kvm

Tregulv, slette malte vegger og tak

SOVEROM: 13,1 kvm

Parkettgulv, slette malte vegger og tak

BAD: 4,1 kvm

Fliser på gulv og vegger, malte slette tak

Takhøyde i 1.etasje er ca 2,4 meter

Takhøyde på bad er ca 2,3 meter

### UNDERETASJE:

TRAPPEGANG: 6,2 kvm

Fliser på gulv, malte vegger, malte slette tak

GANG: 10,9 kvm

Fliser på gulv, malte vegger, malte slette tak

KJØKKEN/STUE: 25,5 kvm

Parkettgulv, malte vegger, malte slette tak

SOVEROM: 15 kvm

Parkettgulv, malte vegger, malte slette tak

SOVEROM: 9 kvm

Parkettgulv, malte vegger, malte slette tak

BAD: 5,5 kvm

Fliser på gulv og vegger, malte slette tak

Takhøyde i underetasje er ca 2,08- 2,44. Noen områder har opphøyet gulv.

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for gi en indikasjon av arealet i rommene.

---

### FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende er opplyst av selgere:

- 2006: Vedovn stue
  - 2011-2013: drenert ved grunnmur utvendig
  - 2011-2013: Kjeller bygget om, pigget gulv og innredet
  - 2010-2011: Tilbygg kjeller, 1 etasje og 2 etasje
  - 2012: Nytt bad i 1 etasje
  - 2013: Nytt VVS anlegg i kjeller
  - 2013: Bad og kjøkken i kjeller
  - 2015: 1 etasje pusset opp med nye overflater
  - 2015: Nytt kjøkken 1 etasje
  - 2018: Ny felles avløpspumpe i pumpekum
-



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

**Måleverdige arealer:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**Markedsføring:**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

**AREALER BOLIG:**

Etasje:	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>	Total BRA m <sup>2</sup>	Total BTA m <sup>2</sup>
1.Etasje	89	1	90	99
Underetasje	81	0	81	99
Sum bygning	170	1	171	198

**AREALER GARASJE/UTHUS:**

Type:	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>	Total BRA m <sup>2</sup>	Total BTA m <sup>2</sup>
Sum bygning(er)				

**P-ROM:**

1.etg: vindfang, gang, entre, trappegang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue

Underetasje: trappegang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad

**S-ROM:**

1.etg: Bod ved trapp med sikringsskap

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med lasermåler på stedet. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal på tomt er hentet fra eiendomsverdi.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Bolig bærer preg av normal slitasje siden oppføring og oppussing.  
Det aller meste av bolig innvendig er pusset opp i tidsperioden 2012-2015

Det kan nevnes at parkettgulv på kjeller i underetasje har mye slitasje og skader på overflater på område hvor spisestue er plassert.

**GARASJE / UTHUS:**

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Glenn A. Lislrud**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

28/07/2023



Glenn A. Lislrud

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Opprinnelig bolig har tykk støpt grunnmur. Tilbygg har grunnmur av 350mm thermomur, iht fremlagt beskrivelse fra selger. Det er antatt at bygge er fundamentert på bærende masser, men det er ikke utført noen geologiske undersøkelser ved utførelse av denne tilstandsrapporten.

Det er opplyst at det er drenert utvendig langs grunnmur i perioden 2010-2013.

Ved østvegg er det synlig at det har blitt etterisolert på utside av grunnmur i forbindelse med drenering. Denne isolasjonen er ved lyssjakt ikke tilstrekkelig inndekket og dermed er isopor eksponert for vær og vind.

Det er noen mangler ved topplist på dreneringsplast og stedvis er det beslag montert mot grunnmur med glippe mot mur.

Innvendig ser det ut som de fleste vegger ikke har påført vegg, noe som begrenser muligheten for innvendig fuktskader i konstruksjon.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Rundt bolig er det i hovedsak singlet gårdsplass. Det er registrert noe lite helning fra grunnmur noen steder.

På sørside av bolig er det markterrasse og veranda slik at det er ikke mulig å kontrollere fallforhold fullt ut.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigs mulig vekk fra for å unngå unødvendig fuktbelastninger på konstruksjonen.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.



Bolig er kledd med stående malt tømmermannspanel av nyere dato. Vegger ser ut til å være etterisolert fra utsiden i senere år uten at dette er bekreftet av selger eller dokumentert.

Kledning er godt vedlikeholdt.

Det er registrert musebånd på kontrollerte områder.

Tilbygg er iht til fremlagt informasjon bygget opp med 200mm reisverk og 50mm innvendig påføring.

Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

**Merknader:** -Det registreres at det er løs vindsperrer noen steder ned mot grunnmur. Vindsperre ser ut til å være klemt tilstrekkelig, men løs vindsperre nedenfor klemområde kan skape sjenerende blafrelyder.

-Ved inngangsparti er bunnstokk i nedkant av kledning ikke festet og ligger løs på trapp.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med treramme og 2 lags glass. Datostempling fra 2011-2015.

Vinduer med treramme og 2 lags glass i underetasje har datostempling fra 2011, utenom 2 vinduer som er av eldre type.

Ytterdør er av eldre type.

Vinduene er funksjonstestet og har ingen synlige feil eller mangler. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, tilstand og forventet normal levetid på nyere vinduer.

Eldre kjellervinduer og ytterdør vurderes til tilstandsgrad 2

**Merknader:** - Kjellervinduer ikke godkjent for rømning pga størrelse og avstand fra gulv. Dette er nevnt under lovlighet senere i rapport.

- Det er ikke oppbrett på beslag over og under vindu.

### 4. Tak

#### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Bygningsdelen er ikke i direkte tilknytning til den aktuelle seksjonen og dermed ikke vurdert.

#### Merknader:

#### TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Bygningsdelen er ikke i direkte tilknytning til den aktuelle seksjonen og dermed ikke vurdert.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen er ikke i direkte tilknytning til den aktuelle seksjonen og dermed ikke vurdert.

#### Merknader:

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.  
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda på 9,7 kvm som er overbygg fra balkong over. Utgang fra tofløyet balkongdør i stue. Det er også en egen markterrasse nedenfor veranda.

**Merknader:** -Rekkverk har høyde på 90 cm. Dagen forskrift krever høyde på minimum 100cm og er har dermed ikke tilfredsstillende høyde.

-Gulvbord i trapp har noen sprik og avvik  
-Det er noen skjevheter på veranda og gulv er noe slitt.

Til info:

-Utforming av rekkverk på oppføringsåret den gang gjeldende TEK, stilte det andre krav i forhold til sikring og utforming. Tilstandsrapporter i dag skal utarbeides etter dagens regelverk og sikkerhet, samt utforming skal måles mot gjeldende krav.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1.etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad fra 2012 med vegghengt toalett, servantinnredning med speil og lys, dusjhjørne og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin

Fordelerskap for vann er plassert over toalett

Det er ikke avtrekk på bad eller tilstrekkelig luftespalte under dør.

Det opplyses at oppbygging av bad er utført av fagkyndig, med det er ikke fremlagt full dokumentasjon på bad

**Merknader:**

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er påvist sprekker i fuger.  
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sluk i nedsenket dusjområde og under vaskemaskin

Sluk i dusj er type hjelpesluk. Hovedsluk er plassert under vaskemaskin.

-Avløp fra vask og vaskemaskin er ført rett ned i gulv og det er noen sprekker i fug rundt rør.

-Silikon mellom vegg og toalettskål er sprukket opp.

Det er målt 4,5 cm høydeforskjell fra topp sluk til flis ved dør. Høydeforskjell er dermed tilfredsstillende.

Det er målt 1:100 fall mot sluk på hele gulvet og fall er dermed tilfredsstillende.

---

#### Merknader:

##### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke synlig membran i sluk og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det opplyses om at arbeidet med tettesjikt er utført av fagkyndig.

Det er boret hull bak dusjnise fra tilstøtende spisestue. Det er ikke tegn fukt i vegg.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende kjennskap og dokumentasjon på tettesjikt.

---

#### Merknader:

##### 7.2 Bad underetasje

##### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad fra 2013.

Bad inneholder servantinnredning med speil og lys over, vegghengt toalett, dusjhjørne og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i vegg på bad.

Selger informerer om at bad er bygget opp av fagkyndig, men arbeidet er ikke dokumentert.

---

#### Merknader:

##### TG 2 7.2.2 Overflate gulv



Ikea kjøkken med hvit laminatbenkeplate  
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, kjøl/frys og platetopp.  
Vegghengt ventilator over platetopp. Det er ifølge selger montert kullfilter på ventilator. Direkte utlufting er alltid anbefalt.

Det er montert komfyrvakt over platetopp.  
Det er montert lekkasjesikring på vanninstallasjon i kjøkkenbenk.

Kjøkken har normal slitasje siden montering.

**Merknader:** -Stikkontakt til platetopp er plassert i vaskeskap, men platetopp er plassert i motsatt ende av kjøkken. Derfra er det trukket en type skjøtekontakt som kommer opp under sokkel. Dette ser ut til å ikke være en godkjent løsning og det anbefales at dette kontrolleres med fagkyndig elektriker. Avvik er vurdert i punkt 11.1 som omhandler elektrisk anlegg.

## 8.2 Kjøkken underetasje

### TG 1 8.2 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2013 med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn og kjøl/frys.  
Ventilator over platetopp plasser i veggskap. Ventilator har ikke utlufting til det fri, men ifølge eier er det montert kullfilter. Det anbefales alltid at det føres rør ut til det fri.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasesikring på vanninstallasjon.

Kjøkken har normal slitasje siden montering.

### Merknader:

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Underetasje

#### TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjeller er innredet/totaloppusset i 2011-2013. De fleste vegger har ikke innvendig påføring. Kjellervegger bærer noe preg av alder, men grunnmur er stabil. Grunnmur i stue/kjøkken er en del av tilbygg som ble oppført i 2011. På østvegg er det tegn til at kjellervegger er isolert fra utside når ny drenering ble lagt

### Merknader:

#### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv ble pigget opp og nye gulv ble støp med varmekabler og radonsperre i 2011-2013.  
Det er ikke målt store planavvik på gulv.

**Merknader:****TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

De fleste yttervegger i kjeller er uten innvendig påføring. Det er kontrollert for fukt og fuktskader uten at dette er påvist. Kjeller er ventilert med lufteventiler i vegger og elektrisk avtrekksvifte på våtrom.

Det er noe tegn til kondens i skap med varmtvannsbereder, men dette er nevnt i punkt 10.1

**Merknader:****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011-2013  
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Det er WC med innebygget sistene.  
Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.  
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekransen er plassert i skap med varmtvannsbereder i underetasje. Skap er dårlig ventilert og det er kondens på rør og koblinger. Anbefales at det etableres lufteventiler i dette skapet.

Fordelerskap til vann på bad 1 etg er plassert over toalett og har nødvendig drenering av eventuelt lekkasjevann.

Vegghengt toalett i underetasje har nødvendig spalte for eventuelt lekkasjevann.  
Vegghengt toalett i 1.etasje har ikke nødvendig spalte for eventuelt lekkasjevann.

Det er montert automatisk lekkasjesikring på vanninstallasjoner på kjøkken i 1 etasje og i underetasje.

Arbeider med VVS er utført av fagkyndig rørlegger og delvis dokumentert ved faktura, men det er ikke fremlagt full dokumentasjon på anlegg.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av kondens på vannrør ved bereder, manglende spalte for lekkasjevann toalett 1.etasje, samt delvis manglende dokumentasjon på anlegg.

**Merknader:****TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederen er lekkasjesikret.

200 liter OSO varmtvannsbereder fra 2008, plassert i eget skap uten sluk på soverom i underetasje.

Bereder er lekkasjesikret med automatisk fuktsensor.

Skap hvor bereder er plassert er veldig varmt på befaringsdagen, grunnet størrelse på skap og manglende ventilering.  
 Dette resulterer i kondens på vannrør som er plassert i samme skap.  
 Anbefales at skap ventileres.

Bereder fra 2008 har noe begrenset gjenværende levetid.

Tilstandsgrad 2 er vurdert ut fra alder.

#### Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Det er ikke kjennskap til om det finnes noen eldre nedgravd oljetank på tomten.

#### Merknader:

**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Underetasje er ventilert med lufteventiler i vegger og elektrisk avtrekksvifte på våtrom.

1. etasje har ingen lufteventiler i verken vinduer eller vegger og det er ikke noen avtrekksvifte på våtrom.

Kjøkkenventilator på kjøkken i 1. etasje ser ikke ut til at har rør som er trukket ut av bolig og dermed er det trolig montert kullfilter på ventilator.

Kjøkkenventilator i underetasje har ikke rør ut og det er usikkert om det er montert kullfilter.  
 Det anbefales alltid at ventilatorer fra kjøkken har rør ut til det fri, men montering av kullfilter som et minimum.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av at det ikke er noen ventilering av 1. etasje.

#### Merknader:

### 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

**TG 2** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring



Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 20.06.2008

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1925

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod ved trappegang.

Store deler av anlegg er oppgradert i perioden 2012-2015.

Siste utførte el-kontroll fra det lokale el tilsyn ble utført i 2008, men har liten relevans for anlegges siden det meste er endret siden den tid.

Følgende avvik er observert ved visuell kontroll på befaringsdag:

-Ikke montert komfyrvakt på kjøkken i underetasje

-Det er brukt en type skjøteledning fra komfyrstikk som er plassert på andre siden av rommet. Dette er trolig ikke en godkjent løsning

-Det er på befaringsdagen mye bruk av skjøteledninger, spesielt i kjeller. Det er etter befaringsdagen montert flere stikkontakter i kjeller.

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegg ved oppgraderingstidspunkter, men det er foretatt en kontroll av anlegg fra Elektriker Gruppen med tilhørende samsvarserklæring datert 21.06.2023. Samsvarserklæring omfatter: VISUELL KONTROLL OG MÅLING AV ELEKTRISK ANLEGG, FESTET DIVERSE KABLER OG STIKK

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av avdekket mangler, noe begrenset dokumentasjon, samt høy alder på eldre deler av anlegg.

---

**Merknader:** Anlegget er kun visuelt besiktiget av takstmann. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

## Vær oppmerksom på:

---

Egenerklærings skjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## Tilleggsopplysninger:

---

### LOVLIGHETER/ENDRINGER:

Vinduer i stue og soverom i kjeller har ikke tilstrekkelig størrelse for rømming i åpen posisjon. Avstand fra underkant av vindu og ned til gulv er 130-162 cm. Med høyder på over 100cm er det krav til fastmontert anordning for å lette rømming og det er ikke montert.

Alternativ rømningsvei i kjeller er dermed ikke godkjent.

Trapp ved inngangsparti har ikke tilstrekkelig rekkverk.

Rekkverk på veranda har ikke tilstrekkelig høyde

Innvendig trapp har ikke tilfredsstillende høyde på rekkverk og mangler håndrekke på en side

Det er ikke byggesøkt eller godkjent ekstra boenhet i kjeller. Kjeller fremstår i dag som en egen boenhet med intern forbindelse.

### FERDIGATTEST:

Det er gitt ferdigattest på tilbygg av bolig, datert 20.06.2022

### TEGNINGER:

Det foreligger tegninger etter tilbygg av bolig i 2010. Plantegninger har kun mindre vesentlig avvik. Avvik gjelder romfordeling ved bad/Wc i underetasje, samt gang og bad i 1 etasje.

## Anbefalte ytterligere undersøkelser:

---

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på den opprinnelige delen av grunnmur, samt mangler ved innpussing av utvendig isopor og mangler ved toppliste.
1.3	Terrengforhold
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av noe begrenset fall på terreng fra grunnmur.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende høyde på rekkverk, samt skjevheter og slitasje.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende ventilering av bad, samt alder og manglende dokumentasjon på bad.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av sprekker i fuger rundt rør og generell alder på badet.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende kjennskap og dokumentasjon på tettesjikt.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dør, samt noe svakt fall på baderomsgulv.
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende kjennskap og dokumentasjon av tettesjikt(membran)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av kondens på vannrør ved bereder, manglende spalte for lekkasjevann toalett 1.etasje, samt delvis manglende dokumentasjon på anlegg.
10.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 er vurdert ut fra alder.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av avdekket mangler, noe begrenset dokumentasjon, samt høy alder på eldre deler av anlegg.



Takstmannens vurdering ved TG3:	
10.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av at det ikke er noen ventilering av 1.etasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

# Erlandstuveien 11

Nabolaget Holtet - vurdert av 177 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Bekkelagshjemmet Linje 19N, 74	5 min 0.4 km
Sportsplassen Linje 13, 19	6 min 0.5 km
Brattlikollen Linje 1, 2, 4	17 min 1.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	8 min 3.4 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	12 min 7.3 km

## Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 601 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 808 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 195 elever, 18 klasser	24 min 1.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 621 elever, 34 klasser	24 min 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 613 elever, 36 klasser	4 min 0.3 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	24 min 1.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

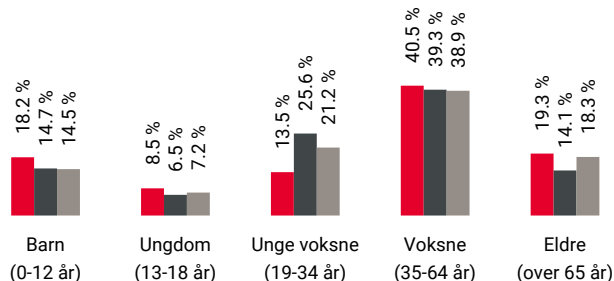
Veldig bra 90/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holtet	3 391	1 390
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Frierveien barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 0.4 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.5 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	6 min 0.6 km

## Dagligvare

Joker Holtet	9 min
PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Jacobs Holtet	12 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



### Matvareutvalg

Stort mangfold 92/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

## Sport

⚽ KFUM-hallen	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Holtet v.g. skole	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
🏊 Best Trening	13 min	🚶
🏊 Mudo Nordstrand	23 min	🚶

## Boligmasse



- 28% enebolig
- 31% rekkehus
- 13% blokk
- 28% annet

«Flott sted å bo med nærhet til by og marka.»

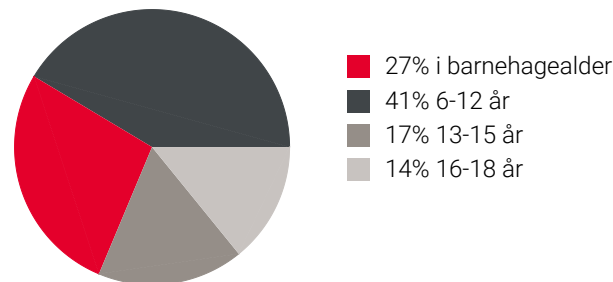
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Sæter Torg	7 min	🚶
📍 Apotek 1 Holtet	14 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

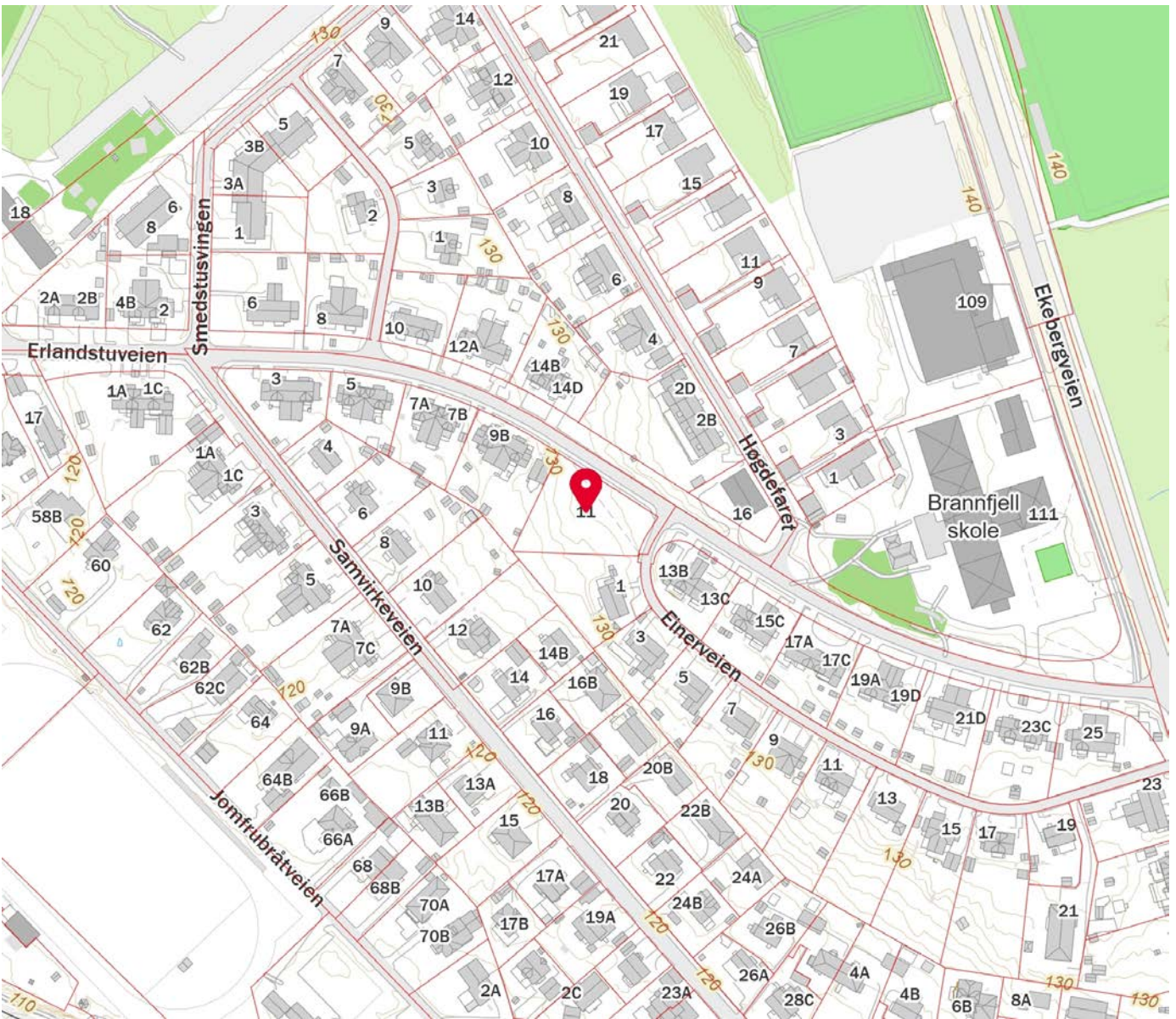
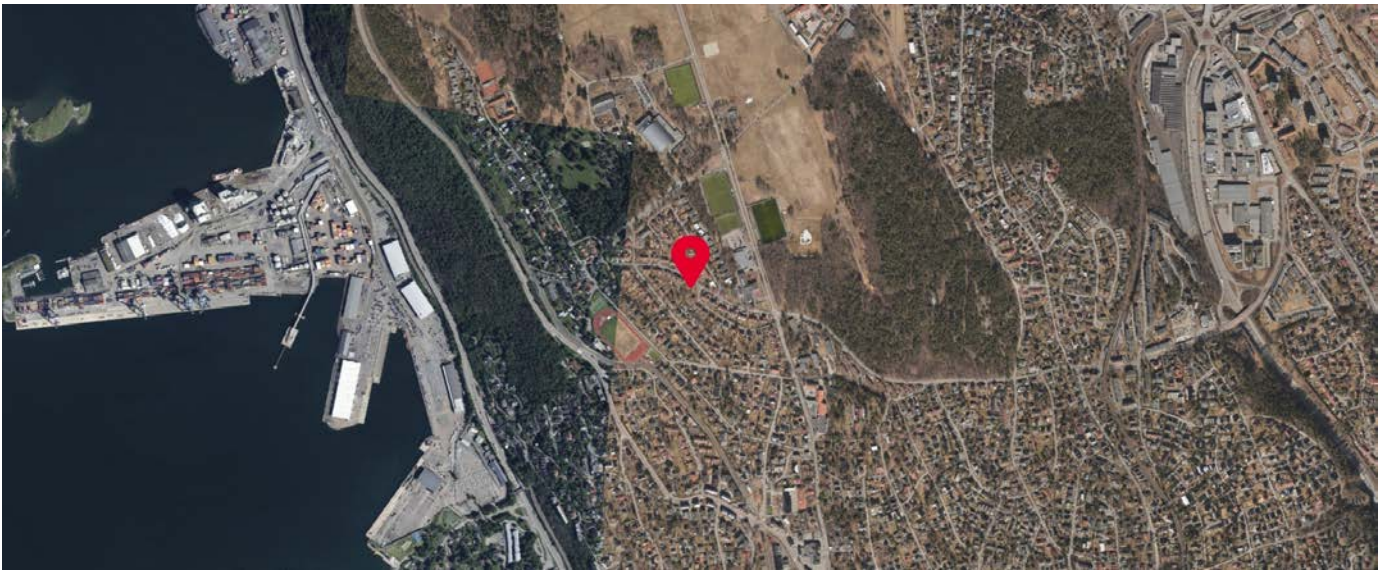
47%

- Holtet
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

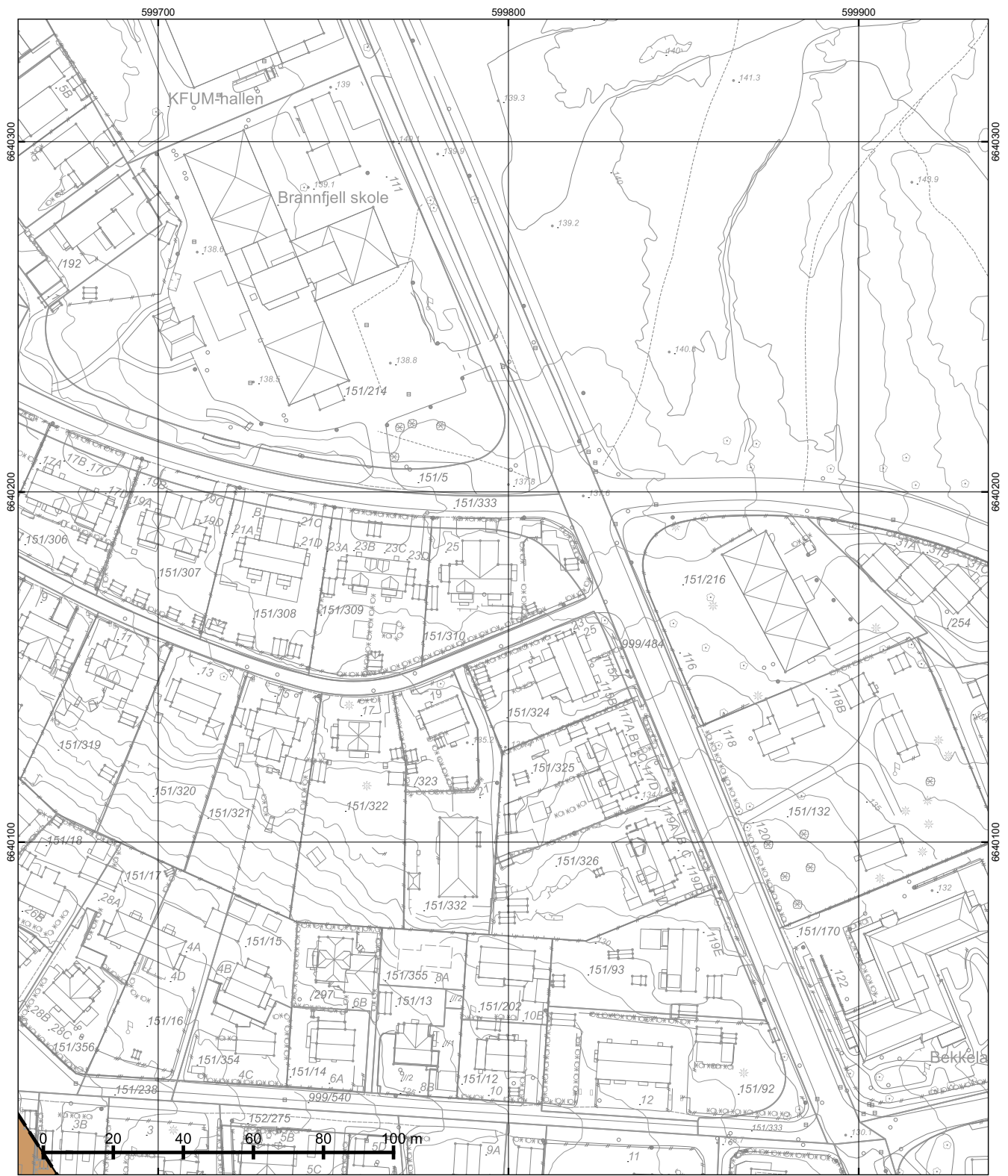
		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 06.06.2023  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 120173/ 86472645

Adresse: ERLANDSTUVEIEN 25

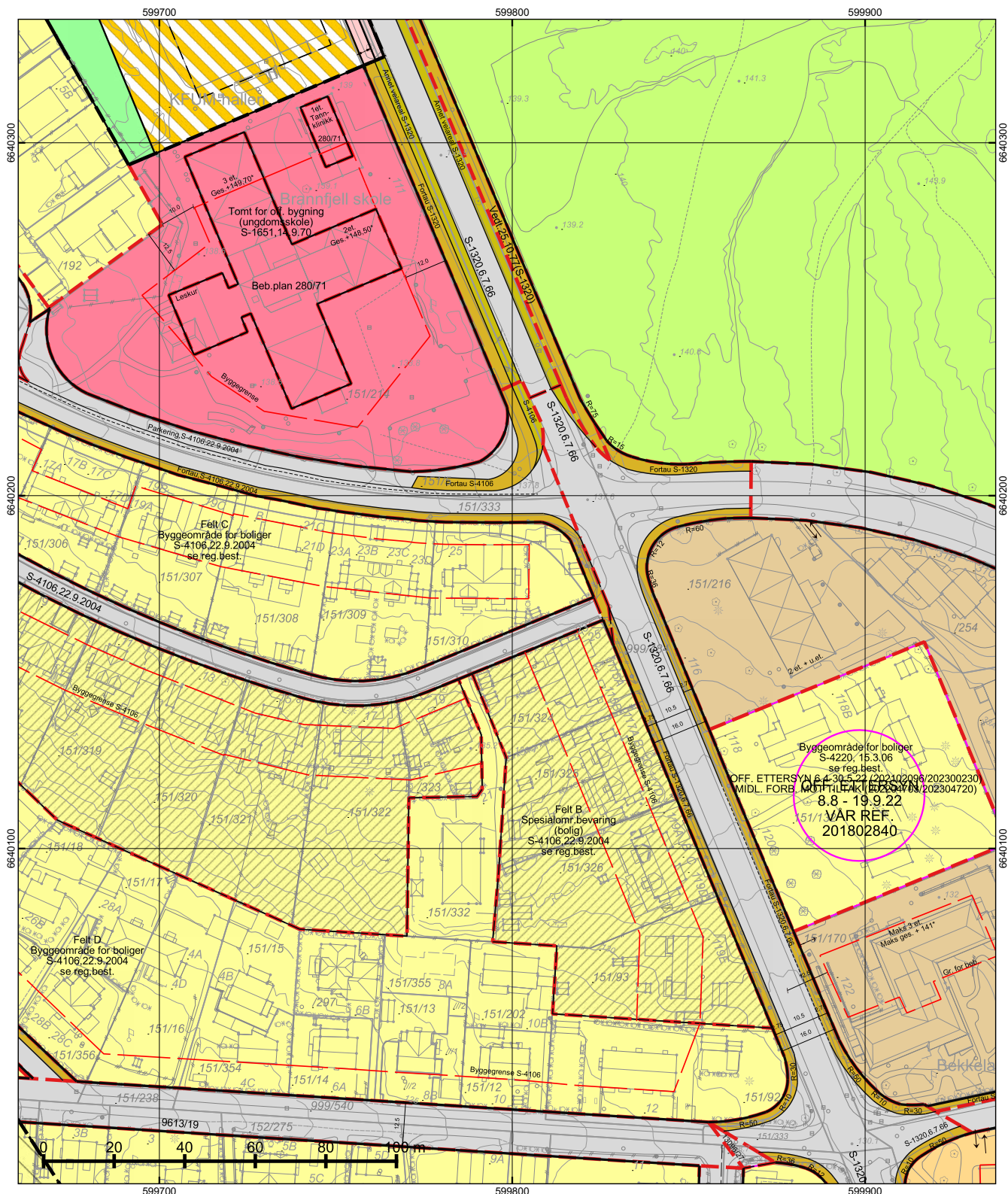
Gnr/Bnr: 151/310

Deres ref.: 44474/ REBO@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. 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 bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 06.06.2023  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvvidistans 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.



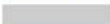

PlottID/Best.nr: 120173/ 86472645	Deres ref.: 44474/ REBO@MSAKTV
Adresse: ERLANDSTUVEIEN 25	Kommentar:
Gnr/Bnr: 151/310	

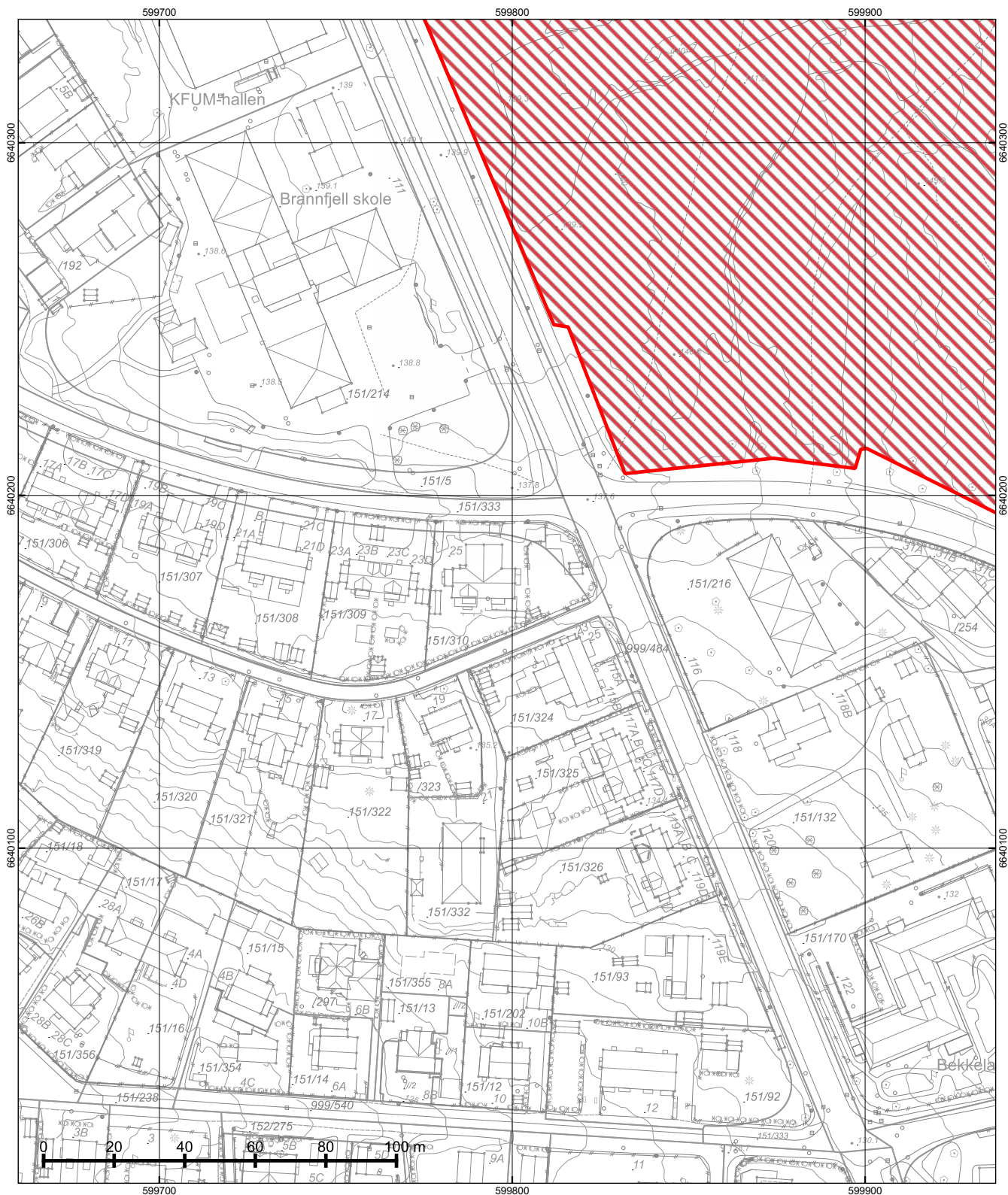
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2021 - Trasé for jernbane
	3060 - Vegetasjonsskjerm
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring
	Avkjørsel



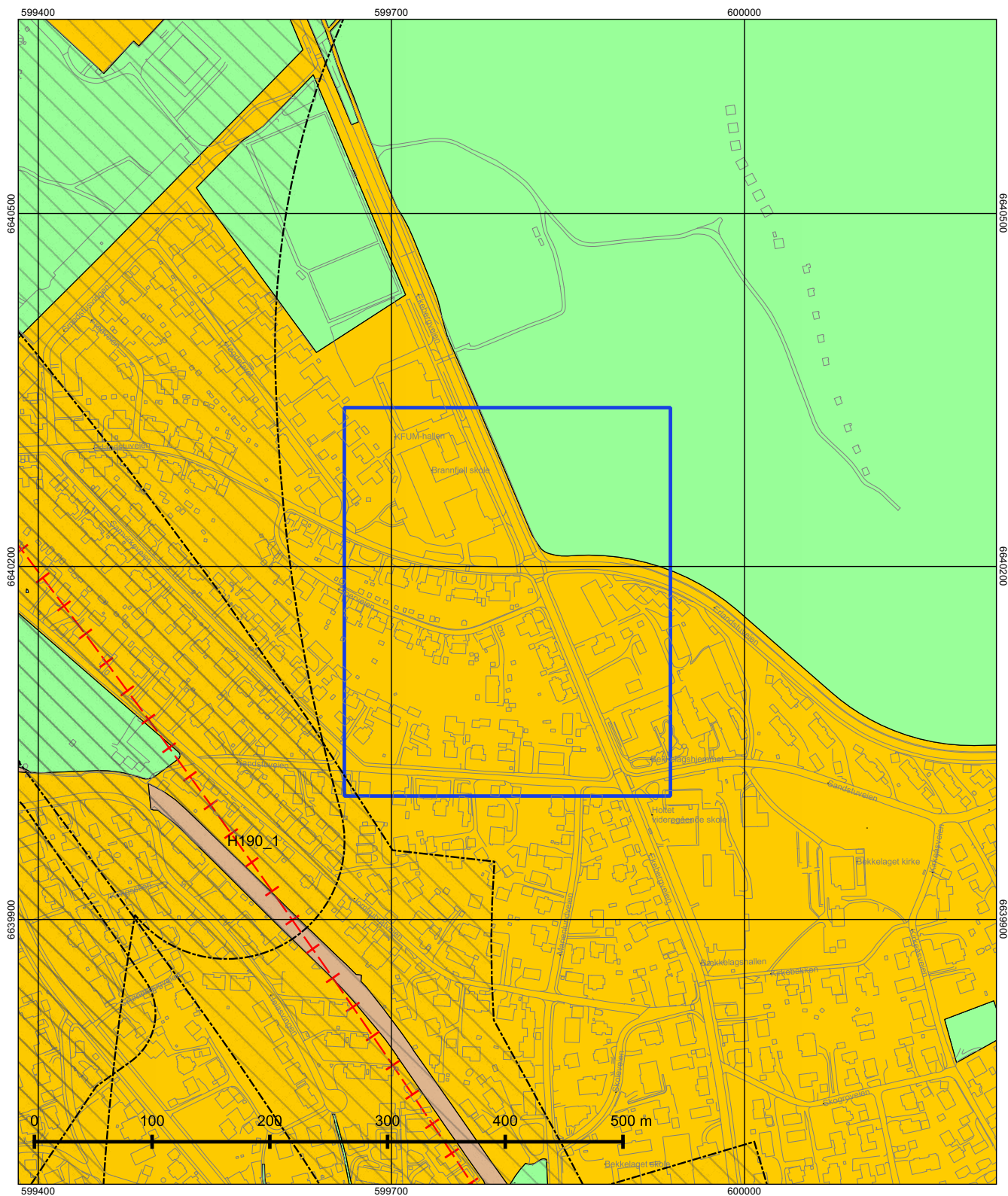
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 06.06.2023  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høyde referanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 120173/ 86472645	Deres ref.: 44474/ REBO@MSAKTV
Adresse: ERLANDSTUVEIEN 25	Kommentar:
Gnr/Bnr: 151/310	

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





Oslo

Dato: 06.06.2023

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 120173/86472645

Deres ref.: 44474/ REBO@MSAKTV

## 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekning fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Erlandstuveien 25  
1178 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Oppdragsnummer: 1008230118

Telefon: 465 03 502  
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

16.04.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre