NORDVIK

Erlandstuveien 10

2 soverom | 91 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Erlandstuveien 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
71	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden anledning i Holtet Hageby! Sjarmerende bolig o/2 plan m/privat solrik hage. Peis. Tilbaketrukket & barnevennlig

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**188 630,-**
Totalpris	**7 678 630,-**
BRA-i	**91 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1924**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Erlandstuveien 10!

En attraktiv & sjarmerende bolig beliggende høyt & fritt m/gode solforhold & flott utsikt.

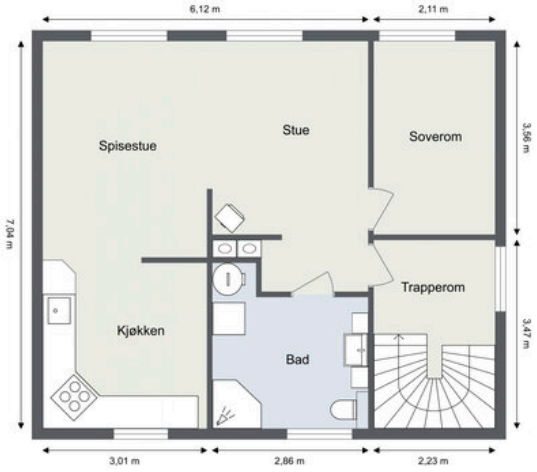
Boligen går o/2. etasje & loft, & har en gjennomtenkt planløsning m/store, lyse rom & gode vindusflater som gir et flott naturlig lysinnslipp. Ute finner du en frodig privat hage m/flere hyggelige soner. Her bor du rolig & trafikkskjermet med nærhet til "alt"!

Høydepunkter:
- Bolig o/2 plan på solrik hjørnetomt (95m² BRA)
- God intern beliggenhet i Holtet Hageby
- Tilbaketrukket & rolig
- Solrik privat hage m/flere soner
- Utsikt fra loft med stort potensial
- God planløsning m/mange muligheter
- Store lyse vindusflater m/godt naturlig lys
- Meget barnevennlig & trafikkskjermet gate
- Bekkelaget skolekrets
- Kort vei til skoler, kollektivtilbud & servicetilbud.

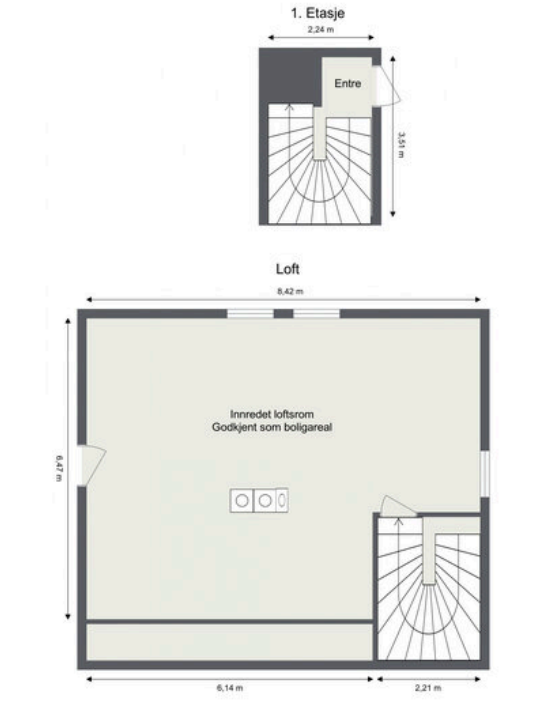
Planløsning

2. Etasje
-

Tyder



Tyder



1. etasje og loft
-


TOMATO
SOUP






PHILLIES


















































Fredveien











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0220/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Erlandstuveien 10, 1178 OSLO
Gnr 151, bnr 76, snr 3 / Gnr 151, bnr 84 (ideell andel 1/180) i Oslo kommune

Selgere
Amalie Willoch Njaastad
Thea Willoch Njaastad

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 691 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1924

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 95 kvm

Beskrivelse:

Boligen
1. etasje:
BRA-i: 4 kvm. Entré
Total BRA: 4 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, Trapperom, Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 59 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Boligareal
Total BRA: 28 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 4 kvm.

Ikke målbare arealer:

Totalt gulvareal for loftet er oppmålt til 56 kvm (GUA).

Innhold
1. etasje, 4 m² BRA-I: Entré
2. etasje, 59 m² BRA-I: Bad, Trapperom, Stue/kjøkken, Soverom
3. etasje, 28 m² BRA-I: Boligareal

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Fra entréen går man videre opp til boligens hovedplan via original helsvingt tretrapp som gir boligen særpreg og karakter.

Trapperom
Mellomgang og trapperom i 2. etasje med adkomst videre til loftsetasjen. Trappeløpet er malt i 2025 og binder etasjene naturlig sammen.

Stue / Spisestue
Lys og romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord ved kjøkkenet. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp, og vedovn med glassdør skaper

en lun atmosfære i oppholdsrommet. Planløsningen gir en åpen og sosial forbindelse mellom stue, spisestue og kjøkken.

Kjøkken
Lyst og stilrent kjøkken med profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, keramisk platetopp og oppvaskmaskin. Over benkeseksjonen er det stålplate på vegg. Gulvet på kjøkkenet ble skiftet i 2017, og platetoppen ble byttet i 2020.

Bad
Flislagt bad med dusjkabinett, servant i helstøpt plate, veggfestet toalett med innebygget sisterne samt opplegg for vaskemaskin. Badet har elektriske varmekabler i gulv og baderomsinnredning med både benkeskap og veggskap. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på badet.

Soverom
Soverom med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblering. Rommet har vindu som gir godt med dagslys og en rolig plassering i boligen.

Loftstue / innredet loftsrom
Innredet loftsrom godkjent som boligareal med svært gode møbleringsmuligheter. Loftsetasjen har oppmålt gulvareal til hele ca. 56 m². Etasjen ble innredet og utvidet med arker i 2014 i forbindelse med omfattende loftsutbygging. Rommet egner seg godt som ekstra stue, hjemmekontor, potensielt soverom/gjesterom eller kombinert oppholdsrom. Det er i følge eier etablert vanntilførsel til loftsetasjen og derav potensial for å eventuelt sette inn kjøkken el. baderom (Det er ikke gjort noen undersøkelser på om dette lar seg gjøre og kjøper overtar eventuell all risiko og ansvar) Originale malte tregulv bidrar til å gi loftsetasjen en lun og karakterfull atmosfære.

Ekstern bod / lagring
Praktisk utvendig bod på ca. 4 m² med gode oppbevaringsmuligheter. Boden ble pusset opp utvendig i 2020.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: 2. etasje: Laminat i alle rom. Loft: Originale gulvbord.
Vegger: 2. etasje: Sparklet og malte plater. Loft: Sparklet og malte plater.
Himling: 2. etasje: Malt panel. Takessplater i trappegangen. Loft: Sparklet og malte plater.
Dører: Profilerte malte innvendige dører.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Stålplate på vegg over benkeskap. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskemaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra eldre dato.

Våtrom:
Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Flislagte overflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap. Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Stoppekran for varmt og kaldt vann i fordelerskapet. Stoppekranen for kaldt vann stopper vannet til badet, og varmtvannet til kjøkkenet.
- Hovedstoppekran for boligen i kjeller (naboens seksjon).
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato fra hovedstoppekranen og opp til denne seksjonen.
- Kaldt vann til kjøkkenet i kobber, med egen stoppekran i kjøkkenbenken.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, montert i badet, skiftet i 2005.
- 2. etasje: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Friskluftsventil på yttervegg i stuen og kjøkkenet. Loft: 2 ventiler i vinduer.
- Sikringstavle med automatsikringer, montert i entreen. Elektrisk gulvvarme i badet. Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
Flislagt gulv på betong med plastsluk, klemring og synlig membran. Det er registrert svakt fall mot sluk etter dagens forskriftskrav, noe som kan føre til at overflatevann ikke ledes godt nok til sluket og gir økt fuktbelastning på konstruksjonen. Tilstandsgrad er også gitt med bakgrunn i alder på det vanntette sjiktet og økt risiko for lekkasjer over tid.

Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
Badet har flislagte vegger. Tilstandsgraden er satt ut fra alder på membran og konstruksjon sammenlignet med forventet levetid. Det påpekes at konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant i helstøpt plate, vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert noe krakelering i servant. Tilstandsgrad er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje på sanitærutstyret.

Yttervegger
Ytterveggene er oppført i lafteplank og kledd med stående malt trepanel. Konstruksjonen regnes generelt som en risikokonstruksjon med tanke på mulig fuktproblematikk bak kledningen. Kledningen har noe slitasje, og det bør påregnes vedlikehold som maling og utskifting av enkelte bord ved fremtidig fasadeoppgradering.

Ytterdører
Isolert ytterdør med glassfelt fra 1984. Døren er av eldre dato og har forventet slitasje og noe redusert funksjon knyttet til varmetap og isolasjonsevne.

Vinduer
Vinduene i 2. etasje er med tolags isolerglass av eldre dato, i tillegg til originale vinduer som nylig er pusset opp og malt. Vinduene har redusert isolasjonsevne og høyere varmetap sammenlignet med moderne vinduer. Ett av glassene har sprekk. De originale vinduene er vedlikeholdt og derfor ikke vurdert strengere, men det må påregnes videre slitasje og mulig utskifting på sikt.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Boligen har pusset og malt dobbel teglsteinspipe fra byggeåret samt brannmur mellom stue og spisestue. Det opplyses at eldre teglsteinspiper ofte vil ha behov for rehabilitering med innvendige rør på sikt, og at dette kan bli nødvendig ved fremtidige tilsyn.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Boligen har eldre kobberrør fra hovedstoppekran og opp til seksjonen, samt kaldtvannsledning i kobber til kjøkkenet. Røropplegget har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid, noe som gir forhøyet risiko for vannlekkasjer over tid.

Varmtvann
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2009 er plassert på badet. Berederen har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid, og det påpekes økt risiko for redusert funksjon, høyere strømforbruk og lekkasjer som følge av normal aldring.

Etasjeskiller
Det er målt skjevheter på ca. 17 mm i stuen og ca. 29–30 mm på loftet. Skjevhetene ligger innenfor intervallet som etter NS 3600 gir tilstandsgrad 2. Dette kan medføre merkbar skjevhet i gulvene.

Overflater på innvendige gulv
Laminatgulvene i 2. etasje har noe buling i skjøtene. Dette opplyses å være vanlig ved bruk av for mye vann under vask.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking bad (Bad / 2. etasje)
Hulltaking er ikke utført da bygningen er av eldre dato, og erfaringsmessig sett er det ofte massive vegger som gjør det krevende å bore, og man oppnår ikke ønsket resultat.

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

Parkering
Gratis gateparkering i området (ikke beboerparkering).

Modernisering og påkostninger
2026:
- Inngangsdør, vinduskarmer og gulv på loftet ble malt i 2026.
2025:
- Malt innvendig trappeløp
2024:
- Glass i peisen skiftet
2023:
- Malt stue, kjøkken og det minste soverommet.
- Elektriker montert lamper og stikk. I tillegg ble det gjort feilsøking på varmekablene i baderomsgulvet og termostaten til disse ble skiftet. Det ble også gjort en kontroll av sikringsskapet.
2021:
- Brann- og redningsetaten kontrollerte peis og pipe
2020:
- Huset ble malt utvendig
- Pusset opp utvendig bod
- Lagt utvendig beleggningsstein, i regi og bekostet av nabo.
- Skiftet platetopp
2017:
- Nytt gulv i kjøkken.
2014:
- Lagt om hele yttertaket, bygget ut arker, innredet loftsetasje til boligareal. Prosjektet ble gjort sammen med tilstøtende naboseksjon. Prosjektet ble byggesøkt og godkjent i Oslo kommune.
2010:
- Det ble lagt drenering og knotteplast rundt huset.
2005:
- Boligen ble delt og seksjonert til dagens løsning.
- Full el sjekk og utbedring av feil.

Eldre opplysninger fra eier:
- Badet er sannsynligvis fra ca. år 2000-2003.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Varmtvannsbereder på badet ble installert i 2009 av Comfort Karlsrud. Skiftet fra frittstående badekar til frittstående dusjkabinett på omtrent samme tidspunkt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Membran ble ikke berørt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Baderommet ble bygget før nåværende eiers overtakelse, antakelig mellom 2000 og 2003.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av tak og bygging av ark. BASE Arkitekter AS. Utført av Tømrermestrene Isager og Olander AS (998510201). Utført i 2014. Godkjent av Oslo kommune. Bod restaurert, inkl. takbytte, i 2020. Fasade malt i 2020. Glass i peisen skiftet i 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grunnmur rundt hele huset ble drenert og isolert mot fukt i 2010.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Se 4.1 (tidligere eier).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Full elsjekk i 2005 (tidligere eier).

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av tak og bygging av ark. BASE Arkitekter AS. Utført av Tømrermestrene Isager og Olander AS (998510201). Utført i 2014. Godkjent av Oslo kommune.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. salg 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmålt til tilstandsrapport ifm. salg 2026.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Fundamenter, drenering og terreng:
Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Drenering av bygningen er utført i 2010. Terreng bestående av gårdsplass og plenarealer.

Utvendige bygningsdeler:
Yttervegger i lafteplank, kledd med stående malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med takstein i betong. Takrenner og nedløpsrør i metall. Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 1984. Branndør mellom loftsetasjene. Rømning mellom naboseksjon. 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, av noe eldre dato. Vinduer med tolags isolerglass, montert i 2014 på loftet. Vindu i trappegang i 2. etasje. Er originalt dobbelt. 2. etasje:

Ildsted/pipeløp:
Pusset og malt dobbel tegssteinspipe fra byggeåret. Brannmur mellom stue og spisestue. 2. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Trapper:
Originale helsvings trapper i malt tre. Vanger, trinn og rekkverk i malt tre. Trappene er fra byggeåret, og skjevheter og normal slitasje må påregnes.

Utebod:
Utebod i trekonstruksjon i hagen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme i badet. Peis.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 6737,40 kWh inkl nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Estimat for kommunale avgifter totalt for sameiet i 2026:
Feie- og tilsynsgebyr: kr 474,-
Renovasjonsgebyr: kr 10 972,72,-
Vann- og avløpsgebyr: kr 34 636,04,-
Totale avgifter: kr 46 082,76,-

Kommunale avgifter fordeles mellom seksjonseierne.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 275 972,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 103 888,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameie Erlandstuveien 10, orgnr. 932793482

Om sameiet
Styreleder informerer om følgende:
Sameiet har ikke regnskap eller budsjett fordi seksjonseiere ikke betaler månedlig husleie. Det betales for hver enkelt faktura som kommer inn. Hver eier betaler sin del av fakturaen. Det er en faktura for forsikring i året, og fire fakturaer for kommunale avgifter. Alle andre kostnader som dukker opp, betales av hver seksjon.

Selger opplyser om følgende:
Felleskostnader dekkes når de oppstår, ellers er eneste som betales til sameiet forsikring og kommunale avgifter som betales hvert kvartal. Disse varierer noe, i 2025 var beløpene: 1. Termin 2870, 2. Termin 2877, 3. Termin 2707,42, 4. Termin 2707,5. Inkl forsikring endte kostnadene i 2025 totalt på 17313,92.

I sameiets vedtekter står det hva sameiet dekker og hva som er hver enkelt andels ansvar.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Se særlig punkter om vedlikeholdsansvar.

Dyrehold
Normalt dyrehold tillates, men det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring

IF
Polisenr. SP5429586.3.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 918 kvm (Eiertomt)
Seksjonen har fått tildelt hage og uteareal iht. sameiets vedtekter.

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

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et særdeles barnevennlig og attraktivt boområde, kun få meter fra de unike friområdene rundt Ekebergsletta og Ekebergskogen. Her bor man med en sjelden kombinasjon av nærhet til natur, ro og rekreasjon, samtidig som sentrum er lett tilgjengelig med et bredt kollektivtilbud og kort reisevei til byen. Området oppleves stille og trygt, omgitt av grønne omgivelser og flotte turmuligheter året rundt.

I nærområdet finnes et rikt utvalg av aktiviteter for hele familien, blant annet lysløype, idrettsanlegg, fotballbaner, minigolf, 18 hulls frisbeegolfbane, husdyrpark, ridesenter, skulpturpark, caféer og flotte turveier med utsikt over Oslofjorden. Turstier leder videre til populære utfartsmål som Ekebergrestauranten, samtidig som Brannfjellskogen byr på rolige skogsturer, fine piknikområder og naturopplevelser rett utenfor døren. Området rundt Kongsveien og Ekebergskråningen gir også vakre utsiktspunkter over fjorden og byen.

Kun et par minutters gange unna ligger Sportsplassen idrettsbane med fotballbane, løpebane og skøytebane vinterstid. I tillegg finnes et bredt aktivitetstilbud i nærområdet med blant annet Bekkelaget Tennisklubb, Bækkelaget Sportsklub, KFUM hallen, Ekeberghallen og flere treningssentre. Ekebergsletta, Ekeberg minigolfsenter, EKT besøksgård og ridesenter samt populære friområder som Hundesletta ligger også i kort avstand fra boligen.

På varme dager er veien kort til sjøen og Bekkelagsbadet, et moderne bade og parkanlegg åpnet i 2019. Her finner du stupetårn, sandvolleyballbane, parkouranlegg, ballbinge, utedusj og amfi for arrangementer. Området er tilrettelagt for grilling og hyggelige sommerdager ved vannet.

Daglige ærend gjøres enkelt med kort vei til Holtet, som byr på et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet Jacobs, Joker med søndagsåpent, Åpent Bakeri, Lofthus Samvirkelag, Kaffebrenneriet, sushirestaurant, blomsterbutikk, Jernia, treningssenter, apotek og legesenter. En kort kjøretur unna ligger også Sæter og Lambertseter Senter med et bredt utvalg av butikker, caféer og servicetilbud.

Området er svært familievennlig med flere barnehager og kort vei til populære skoler som Bekkelaget skole, Ekeberg skole og Brannfjell skole.

Offentlig kommunikasjon er meget god, med få minutters gange til Sportsplassen holdeplass med trikkelinje 13 og 19, samt buss 74. Trikken bruker omtrent 10 til 12 minutter til Jernbanetorget, og det er også fine gang og sykkelforbindelser mot sentrum via Sørenga og fjordbyen.

Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere fasiliteter og avstander.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1925. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for innredning av bad/wc datert 24.10.1980
- Ferdigattest for innredning av bad/wc datert 31.10.1980
- Ferdigattest for påbygg og bruksendring av loft datert 10.06.2015
- Ferdigattest for tilbygg (vindfang) datert 05.02.2025

Boligen er en 1/4 av arealet til en opprinnelig 4-mannsbolig. Boligen var opprinnelig korsdelt, men på et tidspunkt de 2 naboseksjoner slått sammen til 1. Bygningen er derfor nå en hel 3- mannsbolig.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for bolig, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. i reguleringsplan, S-4106, vedtatt 22.09.2004.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Erlandstuveien 12 A og C - innsetting av takvinduer og etablering av ny interntrapp
Saksnummer: 2025/08721 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025

Erlandstuveien 5 - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/21044 - Byggesak
Mottatt sak: 03.11.2025

Erlandstuveien 7 B - påbygg og fasadeendring bolig
Saksnummer: 2025/08059 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025

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

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

301/151/76/3:
13.09.1966 - Dokumentnr: 12929 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1988 - Dokumentnr: 20251 - Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2026 - Dokumentnr: 383941 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.03.1988 - Dokumentnr: 20279 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/218
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum

Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto kveld & dagbilder - Megler betaler. (Rabattert kr. 16500,-) kr. 0,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca.(Direkte faktura til selger) kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 184 465,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2026

Megler
Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Erlandstuveien 10

Nabolaget Holtet - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	**12 min** 1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	**14 min** 1.2 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl... 176 elever, 19 klasser	**21 min** 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	**5 min** 0.4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**21 min** 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**5 min** 2.7 km

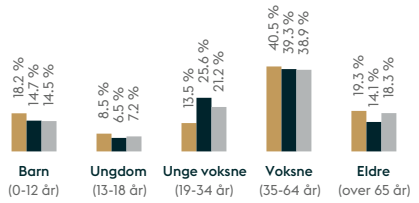
Offentlig transport

Sportsplassen Linje 13, 19	**5 min** 0.4 km
Sportsplassen Linje 74	**6 min** 0.5 km
Brattlikollen Linje 1, 4	**19 min** 1.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**7 min** 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 5.9 km

Barnehager

Frierveien barnehage (1-5 år) 68 barn	**3 min** 0.3 km
Sportsplassen barnehage (1-5 å... 30 barn	**5 min** 0.4 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

KFUM-hallen	4 min
Ekebergsletta	7 min
Best Trening	15 min
Mudo Nordstrand	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ERLANDSTUVEIEN 10, 1178 OSLO

Gnr: 151 Bnr: 76 Seksjon: 3
301 Oslo kommune.
Selveierleilighet (i småhus)



Dato befaring:	14/04/2026
Utskriftsdato:	13/05/2026
Oppdragsnummer:	99284
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over totalt 3 etasjeplan med henholdsvis inngang i 1. etasje, samt boligetasjer i 2.- og loftsetasjen.

Standard

Boligen er godt vedlikeholdt med normalt god standard.

Huset malt utvendig i 2020. Tak er skiftet 2014 og påbygd med oppløft for å utvide boareal. Grunnen og grunnmuren rundt huset er drenert og forseglet 2010.

Oppgraderinger

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

2026:

- Inngangsdør, vinduskarmer og gulv på loftet ble malt i 2026.

2025:

- Malt innvendig trappeløp

2024:

- Glass i peisen skiftet

2023:

- Malt stue, kjøkken og det minste soverommet.
- Elektriker montert lamper og stikk. I tillegg ble det gjort feilsøking på varmekablene i baderomsgulvet og termostaten til disse ble skiftet. Det ble også gjort en kontroll av sikringsskapet.

2021:

- Brann- og redningsetaten kontrollerte peis og pipe

2020:

- Huset ble malt utvendig
- Pusset opp utvendig bod
- Lagt utvendig beleggningsstein, i regi og bekostet av nabo.
- Skiftet platetopp

2017:

- Nytt gulv i kjøkken.

2014:

- Lagt om hele yttertaket, bygget ut arker, innredet loftsetasje til boligareal. Prosjektet ble gjort sammen med tilstøtende naboseksjon. Prosjektet ble byggesøkt og godkjent i Oslo kommune.

2010:

- Det ble lagt drenering og knotteplast rundt huset.

2005:

- Boligen ble delt og seksjonert til dagens løsning.
- Full el sjekk og utbedring av feil.

Eldre opplysninger fra eier:

– Badet er sannsynligvis fra ca. år 2000-2003.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1924, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da

toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Yttervegger
- Ytterdører
- Vinduer
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Etasjeskiller
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Amalie Willoch Njaastad
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Amalie Willoch Njaastad og eiers far Olav Njaastad ,Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveierleilighet (i småhus)
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 151 Bnr: 76 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	54 / 218
Hjemmelshaver:	Amalie Willoch Njaastad og Thea Willoch Njaastad
Adresse:	Erlandstuveien 10, 1178 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	10/05/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	21/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er hentet fra Saksinnsyn Oslo kommunes nettsider.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1924

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	4	0	0	0
2. etasje	59	0	0	0
Loft	28	0	0	0
Sum bolig:	91	0	0	0
Sum BRA:	91			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Entré		
2. etasje	Bad, Trapperom, Stue/kjøkken, Soverom		
Loft	Boligareal		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Totalt gulvareal for loftet er oppmålt til 56 kvm (GUA)

Utebod

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	4	0	0
Sum bolig:	0	4	0	0
Sum BRA:	4			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Boligen er en 1/4 av arealet til en opprinnelig 4-mannsbolig. Boligen var opprinnelig korsdelt, men på et tidspunkt ble de 2 naboseksjonene til side for denne boligen slått sammen til en seksjon. Bygningen er derfor nå en hel 3- mannsbolig.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

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

Utvendig drenering og terrengforhold

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

Drenering

Beskrivelse:	Eier opplyser at drenering av bygningen er utført i 2010. For å kontrollere dreneringens funksjon, kreves det en full vurdering av kjelleren i eiendommen. Denne ligger under naboens seksjon, og dette er derfor ikke vurdert.

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av gårdsplass og plenarealer.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

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

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i lafteplank, kledd med stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Laftede yttervegger som er kledd med panel eller lignende, er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader. Konsekvensen av eventuell fuktproblematikk kan innbære råte i treverk. Kledningen bærer preg av noe slitasje. Det bør påregnes oppmaling av fasader og utskifting av enkelte bord i forbindelse med overfalteoppgraderingen. Dette er normalt utvendig vedlikehold av eldre boliger.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein i betong.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 1984.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2



Ytterdører

Beskrivelse: Branndør mellom loftsetasjene. Rømning mellom naboseksjon.

Vinduer

Beskrivelse: 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, av noe eldre dato.
Originalt vindu i trappegang i 2. etasje. Vinduet er nylig pusset ned og malt.

Loft: Månevindu i loftstue fra byggeåret. Vinduet er nylig pusset ned og malt.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

De originale vinduene er nylig pusset opp, og derfor vurdert til TG 2 og ikke TG 3. Det må likevel påregnes at disse har vesentlig slitasje, og påregnes at disse kanskje må byttes på sikt. Det er sprekk i ett glass på vinduet i 2. etasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, montert i 2014 på loftet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: 2. etasje: Profilerte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt dobbel tegssteinspipe fra byggeåret.
Brannmur mellom stue og spisestue.

Tilstandsvurdering: Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering med innvendige rør.
Dette anbefales på alle eldre teglsteinspiper, da det kan være risiko for at det blir nødvendig og pålagt i forbindelse med evt. tilsyn. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: 2. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Stoppekran for varmt og kaldt vann i fordelerskapet. Stoppekranen for kaldt vann stopper vannet til badet, og varmtvannet til kjøkkenet.

Opplegg for rør i rør systemer, og avløpsrør til loftet. Dette er ikke i bruk, men ligger i rørsjakten bak inspeksjonsluken.
Rørene er tiltenkt bad eller lignende på loftet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Hovedstoppekran for boligen i kjeller (naboens seksjon). Stoppekranen er nå merket, for at denne skal være enkel å finne for ny eier.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato fra hovedstoppekranen og opp til denne seksjonen.
Kaldt vann til kjøkkenet i kobber, med egen stoppekran i kjøkkenbenken.

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, montert i badet, skiftet i 2009.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: 2. etasje:
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Friskluftsventil på yttervegg i stuen og kjøkkenet.

Loft:
2 ventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
2. etasje:
Stue/kjøkken.
Loft:
Hele rommet.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i stuen og ca. 29-30 mm på loftet.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:	Originale helsvings trapper i malt tre. Vanger, trinn og rekkverk i malt tre. Trappene er fra byggeåret, og skjevheter og normal slitasje må påregnes.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Stålplate på vegg over benkeskap. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskemaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	2. etasje: Laminat i alle rom.
Tilstandsvurdering:	Det er noe buling i skjøter på laminaten. Forholdet er vanlig og kommer av for mye bruk av vann ved vasking. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Loft: Originale malte gulvbord.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	2. etasje: Sparklet og malte plater. Loft: Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	2. etasje: Malt panel. Takessplater i trappegangen. Loft: Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Sikringstavle med automatsikringer, montert i entreen. Elektrisk gulvvarme i badet. Elektrisk oppvarming med panelovner. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Varierende alder. - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke kjent.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

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

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

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

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin Dusjkabinettet ble montert i ca. 2009.
Tilstandsvurdering:	Noe krakelering i servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje på sanitærutstyret.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da bygningen er av eldre dato, og erfaringsmessig sett er det ofte massive vegger som gjør det krevende å bore, og man oppnår ikke ønsket resultat.
Tilstandsvurdering:	

TG: IU

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Utebod i trekonstruksjon i hagen.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

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

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

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

Rettigheter:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thea Willoch Njaastad	9578-5999-4-2874623	2026-05-10 11:40:39
Amalie Willoch Njaastad	9578-5999-4-3533090	2026-05-10 11:38:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0220/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erlandstuveien 10, 1178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Amalie Willoch Njaastad, Thea Willoch Njaastad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5429586.3.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsbereder på badet ble installert i 2009 av Comfort Karlsrud. Skiftet fra frittstående badekar til frittstående dusjkabinett på omtrent samme tidspunkt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Membran ble ikke berørt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Baderommet ble bygget før nåværende eiers overtakelse, antakelig mellom 2000 og 2003.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av tak og bygging av ark. BASE Arkitekter AS. Utført av Tømrermestrene Isager og Olander AS (998510201). Utført i 2014. Godkjent av Oslo kommune. Bod restaurert, inkl. takbytte, i 2020. Fasade malt i 2020. Glass i peisen skiftet i 2024.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grunnmur rundt hele huset ble drenert og isolert mot fukt i 2010.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Se 4.1 (tidligere eier).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Full elsjekk i 2005 (tidligere eier).

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av tak og bygging av ark. BASE Arkitekter AS. Utført av Tømrermestrene Isager og Olander AS (998510201). Utført i 2014. Godkjent av Oslo kommune.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike problemer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike feil.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. salg 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmålt til tilstandsrapport ifm. salg 2026.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Mangler ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike forhold.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike forhold.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til slike forhold.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0220/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Amalie Willoch Njaastad	**2026-05-10**	**Thea Willoch Njaastad**	**2026-05-10**

Identifikasjon

Amalie Willoch Njaastad

Identifikasjon

Thea Willoch Njaastad

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

Vedtekter for Sameiet Erlandstuveien 10

Vedtatt i sameiermøte den 26.02.2015 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Erlandstuveien 10, og har gårdsnummer 151 og bruksnummer 76 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.03.1988

Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 22.03.1988.

Punkt 1. Hver seksjonseier forplikter seg til å gjøre disse vedtektene kjent for neste eier samt hvis seksjonen blir utleid gjøre punktene 8, 9, og 10 kjent for leietaker.

Punkt 2. Drenering og andre reparasjonskostnader av grunnmuren, dekkes av sameiet. Det gjelder kun opprinnelig grunnmur ikke tilbygg og vindfang.

Punkt 3. Reparasjon og omlegging av tak er felles. Pipene som eksisterer pr dags dato (2 stk. original) har hver halvdel av huset ansvar for, vertikaldelt. Dvs. pipen som er over seksjon 2 og 4 blir kostnadsført / dekket og reparert av de to seksjonene sammen, pipen som er over seksjon 1 og 3 repareres vedlikeholdes og betales av respektive seksjoners eiere. Tak på arker, vindfang og tilbygg bekostes særskilt av eiere av disse.

Punkt 4. Utskifting, reparasjon og andre kostnader av all utvendig panel bekostes av sameiet, men dette gjelder ikke tilbygg, vindfang og arker. Disse repareres / vedlikeholdes og betales av respektive eiere.

Punkt 5. Alt avløp og rør under kjellergulvet er felles ansvar for hele huset. Alle andre vannrør og avløp behandles slik: Seksjon 2 og 4 har ansvar for felles rør som er i denne delen av bygningen og seksjonene 1 og 3 har tilsvarende ansvar for felles rør i sin del av bygningen.

Punkt 6. All reparasjon og vedlikehold av dører og vinduer er seksjonseiernes eget ansvar. Sameiet har ikke ansvar for disse.

Punkt 7. Gjerder og porter og uteareal er delt på midten av huset, repareres, vedlikeholdes og bekostes av eier av vedkommende seksjon. Seksjon 2 og 4 har ansvar for sin del og seksjon 2 og 3 sin andel. (se godkjent tegning vedlagt)

Punkt 8. For å ha en viss kontroll på hagen og uteareal, vil hver seksjon holde sin del av hage og utearealet ryddig og fritt for søppel og skrot. Ting som ikke tilhører hage / uteareal må ryddes bort av eier av tilhørende seksjon.

Punkt 9. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Punkt 10. Det skal være ro seksjonene og ellers på eiendommen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

Punkt 11. Hvert år holdes minst et sameiermøte for godkjenning av regnskap for sameiet samt for godkjenning av andre viktige saker. Oppgaver i driften av sameiet fordels år om annet på dette møtet.

Punkt 12. Hver seksjonseier betaler inn et månedelig beløp, for tiden 750,- pr seksjon, til en felleskasse for sameiets felles utgifter. Større kostnader enn dette kan dekke avtales fra gang til gang.

Seksjonseiernes underskrifter:

Seksjon 1, Torunn

Seksjon 2, Reza

Seksjon 3, Olav

Seksjon 4, Krsitin

Dato	Beskrivelse	Bi	Inntekt	Utgift	Div. inn	Seksj.1 Torunn Ødegård	Seksj.2 Berntsen / Kheradmandi	Seksj.3 Amalie Njaastad	Seksj.4 Bemtsen / Kheradmandi	Skatt & AVG	Forsikr.	Vedlikeh. UTG
13.01.2025	Overføring Innland 103 Nettbank fra Torunn @deg$rd	1	6152,00			6152,00						
13.01.2025	Kontoregulering 2596 Fra Reza Og Kristin	2	12304,00				6152,00		6152,00			
14.01.2025	Overføring innland nr. 204 Amalie Willoch Njaastad	3	6152,00					6152,00				
15.01.2025	Giro nr. 1251 If Skadeforsikring NufNettgiro	4		24608,00							24 608,00	
16.03.2025	Overføring innland nr. 116 Torunn @deg$rd	5	2870,00			2 870,00						
17.03.2025	Overføring innland nr. 1212 Amalie Willoch Njaastad	6	2870,00					2 870,00				
24.03.2025	Kontoregulering nr. 2610 Fra Reza Og Kristin	7	5740,00				2 870,00		2 870,00			
25.03.2025	Giro nr. 1252 Oslo Kommune Innkrevingsetaten	8		11479,87						11479,87		
30.04.2025	Overføring Innland 1232 Amalie Willoch Njaastad	9	2877,00					2877,00				
06.05.2025	Overføring Innland 128 Nettbank Torunn @deg$rd	10	2877,00			2877,00						
23.05.2025	Kontoregulering 2618 Fra Reza Og Kristin	11	5754,00				2877,00		2877,00			
26.05.2025	Giro 1254 Oslo Kommune Innkrevingsetaten Efaktura	12		11507,98						11507,98		
10.07.2025	Overføring Innland 150 Nettbank Torunn @deg$rd	13	2707,42			2707,42						
11.08.2025	Overføring Innland 1271 Amalie Willoch Njaastad	14	2707,42					2707,42				
22.08.2025	Kontoregulering 2629 Fra Reza Og Kristin	15	5414,84				2707,42		2707,42			
25.08.2025	Giro 1255 Oslo Kommune Innkrevingsetaten Efaktura	16		10829,67						10829,67		
18.10.2025	Overføring Innland 1291 Amalie Willoch Njaastad	17	2707,50					2 707,50				
24.10.2025	Kontoregulering 2640 Fra Reza Og Kristin	18	5415,00				2 707,50		2 707,50			
25.10.2025	Overføring Innland 173 Nettbank Torunn @deg$rd	19	2707,50			2 707,50						
29.10.2025	Giro 1257 Oslo Kommune Innkrevingsetaten Nettgiro	20		10829,67						10829,67		

Regnskap for 2025

Hilsen Reza

Protokoll for sameie Erlandstuveien 10

Møtet ble avholdt 7.12.2023 i Erlandstuveien 10

Tilstede: Torunn Ødegård, Amalie Willoch Njaastad og Reza Kheradmandi

Innkallingen til møtet ble godkjent.

Vedtak: Personene som er nevnt over skal sitte i styret for sameiet Erlandstuveien 10.

Valg av styreleder, Reza Kheradmandi. Vedtatt.

Valg av styremedlemmer: Torunn Ødegård og Amalie Willoch Njaastad.

Underskrifter:

Seksjon 1, Torunn Ødegård

Seksjon 2 og 4, Reza Kheradmandi

Amalie Willoch Njaastad

Protokoll for Sameiet Erlandstuveien 10.

Sameiet vil fra desember 2015 overføre felles formue; (pr dags dato **kr. 11323,85)** fra sameiets konto til en konto opprettet av Reza Kheradmandi (eier av seksjon 2 og 4).

Kontoen skal brukes til innbetaling til dekning av felleskostnader og bare brukes til sameiets midler. Bakgrunnen for overføringen er at banken nå krever registrering i Brønnøysundregisteret og sameiet mener kravene for å gjennomføre dette skaper unødvendig mye papirarbeid.

Sameiet vil samtidig redusere de månedlige fellesutgiftene til det minimum som er nødvendig for å dekke faste kostnader som forsikring og kommunale avgifter. Mer variable kostnader skal dekkes av den enkelte sameier når det er behov for det.

Eventuelle kostnader endringen vil medføre for Kheradmandi skal dekkes av sameiet.

Dersom sameiet senere finner det nødvendig skal det sørges for registrering i Brønnøysundregisteret og oppretting av egen bankkonto.

Oslo, 15.desember 2015.

Olav Njaastad	Torunn Ødegaard	Reza Kheradmandi og
Eier av seksjon 3	Eier av seksjon 1	Kristin Berntsen
		Eier av seksjon 2 og 4



PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I ERLANDSTUVEIEN 10

Ekstraordinært årsmøte I sameiet Erlandstuveien 10 ble det avholdt den 14. januar klokken 14 i Erlandstuveien 10

Til stede var

1. Torunn Ødegård (seksjon 1)
2. Amalie Willoch Njaastad (seksjon 3)
3. Reza Kheradmandi (seksjon 2 og 4)

Samtlige seksjoner var dermed representert.

Reza Kheradmandi ble valgt som møteleder. Torunn Ødegård ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Dagsorden og innkalling ble godkjent av årsmøtet.

Følgende ble behandlet:

Sak 1- Valg av styre

Det ble valgt følgende styre

Torunn Ødegård, Amalie Willoch Njaastad og Reza Kheradmandi

Sak 2 - Valg av styreleder

Reza Kheradmandi ble valgt til styreleder.

Torunn Ødegård/sign.

Reza Kheradmandi/sign.

Oslo

S-4106

Holtet bevaringsområde som reguleres til byggeområde for boliger, off.trafikkområde-kjørevei,parkering,fortau,annet veiareal, spesialområde bevaring(bolig) og felles lekeareal.

Vedtaksdato: 22.09.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200002888
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199801227, 200002888

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EIENDOMMENE INNENFOR GNR. 151, BNR. 12 M. FL. ALTERNATIV 2

§ 1. Planens hensikt
Hensikten med reguleringsplanen er å ivareta de kulturminneverdier som knytter seg til den bevarte del av trehusbebyggelsen i Holtet Haveby og samtidig legge til rette for begrenset økt utnyttelse ved på-, til- og ombygging.

§ 2. Planens avgrensning
Bestemmelsene gjelder for området vist på plankart merket ØEP– 2002–03 datert 13.03.2002 og revidert 09.12.2003.

§ 3. Formål
Området reguleres til følgende formål:

Byggeområde:	boliger (felt C, D)
Offentlig trafikkområde:	kjørevei, parkering, fortau, annet veiareal
Spesialområde:	bevaring – bolig (felt A, B)
Fellesområde:	felles lekeareal

§ 4. Byggeområde for boliger

§ 4.1 Tillatt type bebyggelse

Det tillates ikke ny frittliggende bebyggelse med unntak av oppføring av ny bolig på eiendommen gnr/bnr 151/13, 151/15, 151/16, 151/17 og 151/ 18.
Eksisterende bygninger tillates ikke på-, om - eller tilbygget mot gateløp, med unntak av tilbygg for inngangsparti til gnr/bnr: 151/65, 312, 314 (Felt C). Disse tilbyggene tillates bygget utenfor byggegrensen.
På bygningenes langside motsatt av inngangsfasaden tillates på-, om- og tilbygg under forutsetning av at tilbygget gis en utforming som er avstemt etter områdets karakter. Unntak fra dette er boligrekke gnr/bnr: 151/49, 151/305, 151/306, 151/307, 151/308, 151/309 og 151/310 der slik på-, om- og tilbygg tillates mot Erlandstuveien.
På bygningenes gavlfasade tillates det tilbygg for inngangsparti /bad /toalett i to etasjer med inntil 7,5 m2 pr etasje.
Det tillates oppført tilbygg på vestlig gavlfasade på eiendommen gnr/bnr 151/65. Tilbygget gis plassering og utførelse tilsvarende eksisterende tilbygg på naboseksjon.
Arker tillates kun der hvor det allerede er oppført på en av seksjonene.
I feltene C og D tillates oppført frittstående garasjer med inntil 20 m2 pr. boligenhet under forutsetning av at disse plasseres med hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur og slik at de bidrar til å skape gode uterom. Garasje tillates oppført med maksimal gesimshøyde på 2.5 m og mønehøyde 4 m.
I felt C og D kan frittstående bod oppføres utenfor byggegrense med maksimum 8 m2 grunnflate.

§ 4.2 Utnyttelse

FELT C og D
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %.
Maksimum gesimshøyde = 6.5 m, maksimum mønehøyde = 9.5 m.

§ 4.3 Plassering / utforming

Nye utbyggingstiltak skal ta hensyn til bygningenes opprinnelige symmetri. Tiltak på hver enkelt seksjon må vurderes i forhold til mulighet for tilsvarende tiltak på naboseksjon/nabobygg og hustype.
Der bygningene ikke allerede har tilbygg for inngangsparti skal nye utbyggingstiltak gis plassering og utførelse tilsvarende de eksisterende på naboseksjon og nabohus. Disse tilbyggene tillates bygget utenfor byggegrensen.
Dersom eksisterende bebyggelse rives eller fjernes skal ny bebyggelse ta hensyn til bygningenes opprinnelige symmetri. Tiltak på volumer, materialbruk og farger tilpasses eksisterende bebyggelse. Det skal legges vekt på at ny bebyggelse ivaretar og viderefører områdets kvaliteter.
Garasje skal ikke plasseres i forhage mot gate.
Bod kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.

§ 5. Spesialområde bevaring – bolig

§ 5.1 Eksisterende bygninger og bygningsmiljøet

Eksisterende bygninger tillates ikke fjernet eller revet med mindre fravær av verneverdi kan dokumenteres.
Det tillattes ikke endring av eksisterende fasader utover tilbakeføring til dokumentert opprinnelig utseende

og nødvendig vedlikehold.
Bygninger skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke svekkes, og at den enkelte eiendom ikke virker skjemmende i seg selv, eller i forhold til resten av bevaringsområdet.
Dersom bebyggelsen som følge av brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme utrykk, dimensjoner og etasjetall.
Alle tiltak på bygningenes eksteriør som omfatter mer enn ordinært vedlikehold skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 5.2 Tillatt type bebyggelse
FELT A
Det tillates oppført tilbygg på inntil 22 kvadratmeter i én etasje innenfor byggegrense som vist på reguleringskartet. Tilbyggene skal ha saltak med samme vinkel som taket på hovedvolumet. Tilbygget skal det utformes slik at det opprinnelige bygningsvolumet og husets karakteristiske trekk og kvaliteter ivaretas.
Tegninger for tilbygg skal forlegges Byantikvaren til uttalelse.
Det tillates oppføring av frittstående boder med maksimum 8 m2 grunnflate. Bod kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.

FELT B
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %.
Maksimum gesimshøyde = 6 m, maksimum mønehøyde = 9 m.
Eksisterende bygninger tillates ikke på-, om- eller tilbygget mot gateløp, med unntak av tilbygg for inngangsparti til gnr/bnr: 151/324 (felt B) som kan gis utførelse tilsvarende de eksisterende tilbygg på naboseksjonene. Dette tilbygget tillates bygget utenfor byggegrensen.
Det tillates på-, om- og tilbygg på bygningenes motsatte langside. Nye tiltak skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
På husets gavlfasade tillattes det tilbygg for inngangsparti /bad /toalett i to etasjer inntil 7,5 m2.
På-, om- og tilbygg skal gis en utforming mht. størrelse, volum, materialer, farger, vindusplassering, takutforming som harmonerer med eksisterende eldre bebyggelse.
Arker tillates kun der hvor det allerede er oppført på en av seksjonene.
Balkonger kan stikke ut over byggegrense med maks 80 cm.
Det tillates oppført frittstående bod utenfor byggegrense med maksimum 8 m2 grunnflate. Bod kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.

§ 6. Fellesområde
Eksisterende lekeplass skal beholdes. Arealet skal være felles for eiendommene som inngår i området tidligere kalt ”Holtet haveby” gnr/bnr: 151/49, 50, 65–71, 73–81, 83, 85–91, 93–99.

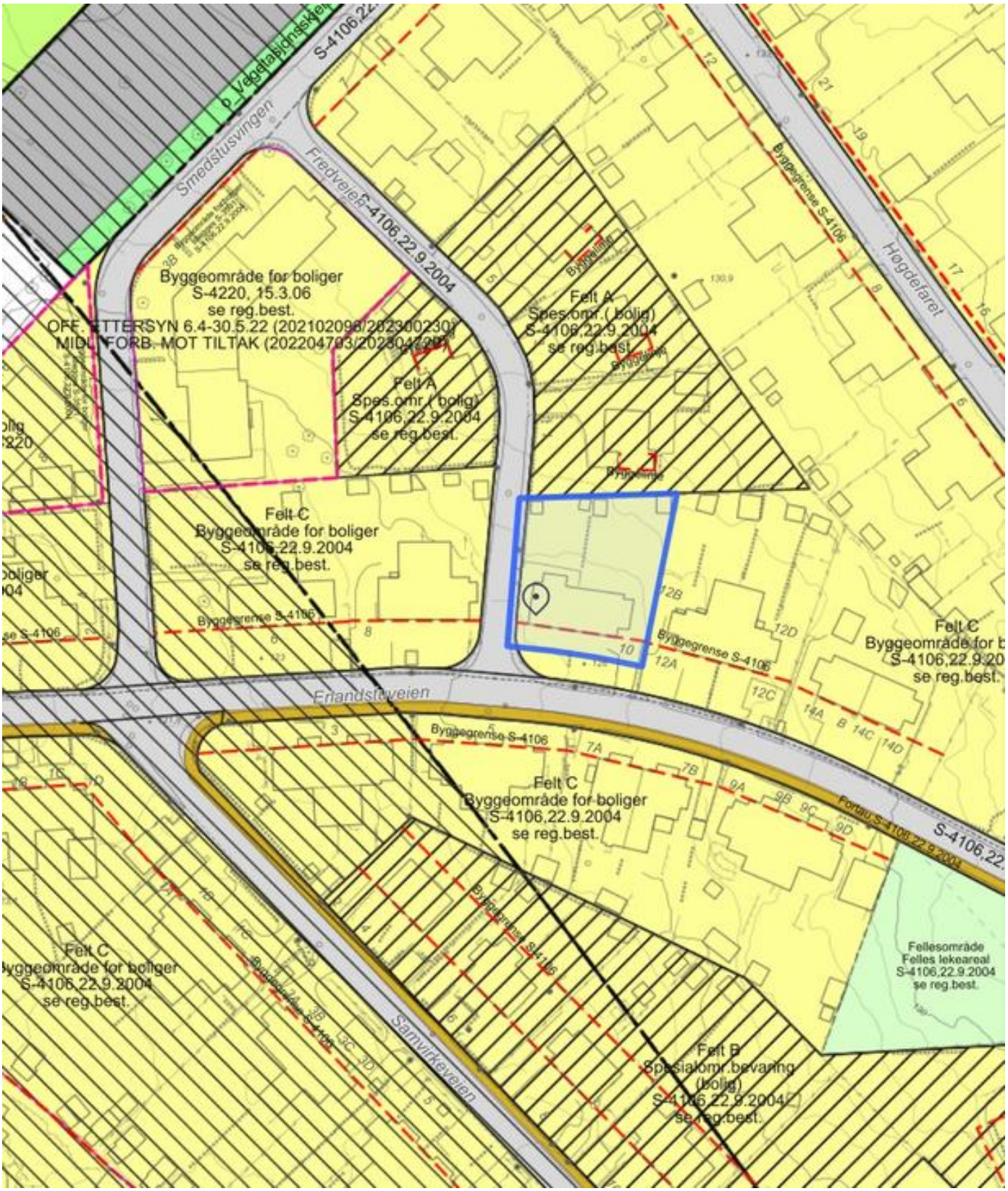
§ 7. Tekniske anlegg
Tekniske anlegg som antenneanlegg, kabelfester, belysningsarmatur, trafikkskilt, stolper, leskur, koblingsbokser og lignende skal ved oppsetting ta hensyn til verneverdiene.

§ 8. Parkering
Parkeringsplasser skal beregnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune.
Parkeringsplasser på bakkeplan skal regnes med i det bebygde areal med 15 m2 pr. plass.

§ 9. Gjerder
Gjerder skal tilpasses eksisterende når det gjelder størrelse, form, materiale og farge.

§ 10. Dokumentasjonskrav
Planer for på-, om- og tilbygg skal ha fasadeoppriss som også omfatter tilstøtende bebyggelse i den grad det er nødvendig for bedømmelsen av prosjektet.
Plassering av garasje og parkeringsplass skal medtas på tegninger.

§ 11. Støy
Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, må gjelde for nybygg i planområdet. Dersom rundskrivets laveste parvise grenseverdier for trafikkstøy overskrides for nybygg og tilhørende oppholdsareal, må støyskjermende tiltak iverksettes.


Smedslusvingen
Fredveien
S-4106,22.9.2004
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102098/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304228)
Felt A
Spes.omr.(bolig)
S-4106,22.9.2004
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for boliger
S-4106,22.9.2004
se reg.best.
Byggegrense S-4106
Haugdefaret
Friandsteveien
Samvirkeveien
Felt B
Spesialomr.bevaring
(bolig)
S-4106,22.9.2004
se reg.best.
Fellesområde
Felles lekeareal
S-4106,22.9.2004
se reg.best.

G.nr. 151	B.nr. 76
Kartblad	
Bilag nr.	/

Parcel 15

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

Kr. 5000. 1925
Dat. 2/10 25
Antal bilag 0.

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende Garasjebygn.

Eier:
Bygningsmen Kappa Bolig og Byggelskap

adr.

Anmelder:
arkitekt Rielland,
adr. Eugenegate 47.

Akers Helseraads stempel

Sted:
Ekeberg.
Parcel nr.: 18
av
Tomt nr.:
til

Vei 10/6-1927
Vann
Brønn

Ansvarshavende:
Tømmerm. Martin Strandli.
Rute 13. Frydenberg.
Adr.
vei inndekket
Veierklæring indkommet:
Gebyr: 15/6-1927 18/6-1927 anl. 139/1927
Færdigattest:

Akers Reguleringsvæsens stempel

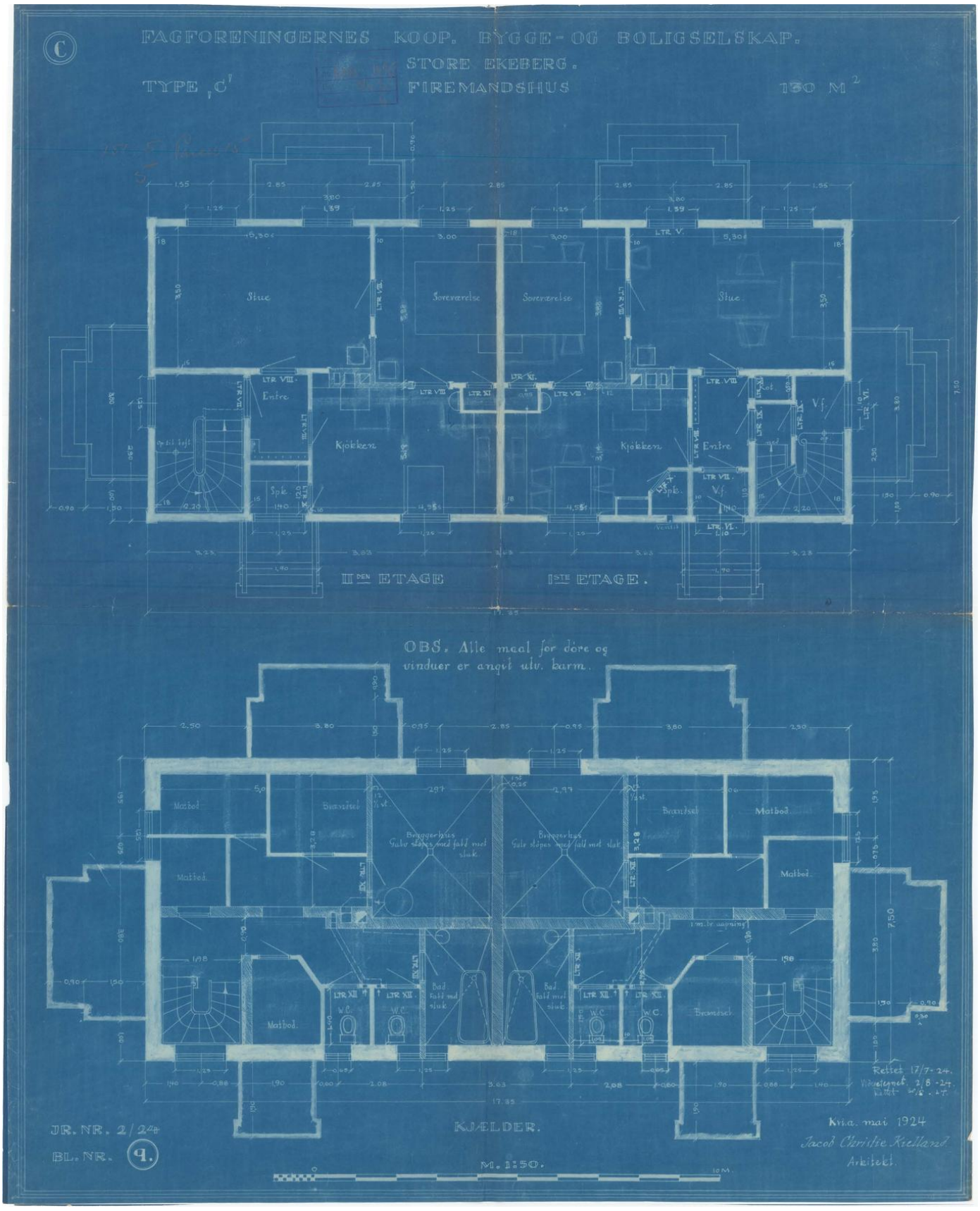
Bygningens beliggenhet som angitt paa kart pl. Lit 6 med rødt 17.5 m fra midt av regulert vei 706 godkjendes. Avstand til nabogrænde minste 6 m. Paaviser.

REGULERINGSSJEFEN
2/10 25
AKER

Overstrand
7 Bekk
Kfl. ved 4/6 20.

Til Kunde 10/10 K.

Sett pl. A 30 9/10


C
FAGFORENINGERNES KOOP. BYGGE- OG BOLIGSELSKAP.
STORE EKEBERG.
TYPE „C"
FIREMANDSHUS
130 M²
Stue
Soveværelse
Soveværelse
Stue
Entre
Kjøkken
Kjøkken
Entre
Vf.
Spk.
II DEN ETAGE
IST ETAGE.
OBS. Alle maal for døre og vinduer er angit utv. karm.
Matbod.
Brændsel
Bryggerhus Gulv skråes med fald mot sluk
Bad. fald mot sluk
W.C.
KJÆLDER.
M. 1:50.
JR. NR. 2/24
BL. NR. 9.
Kr.a. mai 1924
Jacob Christie Kielland
Arkitekt.
Rettet 17/7-24.
Viderettet 2/8-24.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
innredning bad/w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Erlandstuveien 10	Gnr. 151/bnr. 76	77/3785

Byggherre	Ansvarshavende
Ragnild Kranstad Erlandstuveien 10 OSLO 11	Tømmerm. Ivar Spolén-Nilsen Nordseterveien 32 OSLO 11

OF/LO

Dato 24. oktober 1980

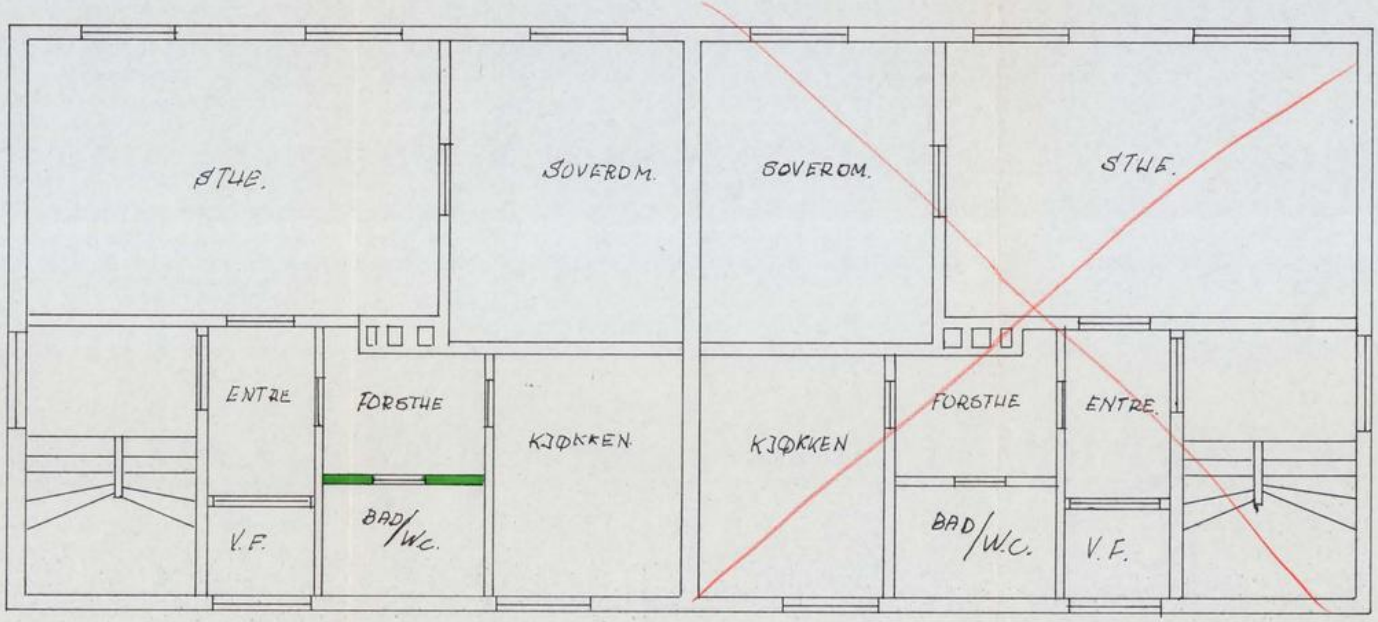
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

SKI. C-16 ANGVORD.



— Ny vegg.

HOLTET HAGEBYS BORETTSLAG.

Gertrud Nyström
Erlandstuveien 10

GNR. 151 BNR. 76
M. 1:50.

OSLO, 1 NOV. 77
Svein Spolen Nilsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning bad/w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	Nr.
Erlandstuveien 10	Gnr. 151/bnr. 76	77/3786

Byggherre	Ansvarshavende
Gertrud Mystrøm Erlandstuveien 10 OSLO 11	Tømmerm. Ivar Spolén-Nilsen Nordseterveien 32 OSLO 11

OF/LO

Dato
31. oktober 1980

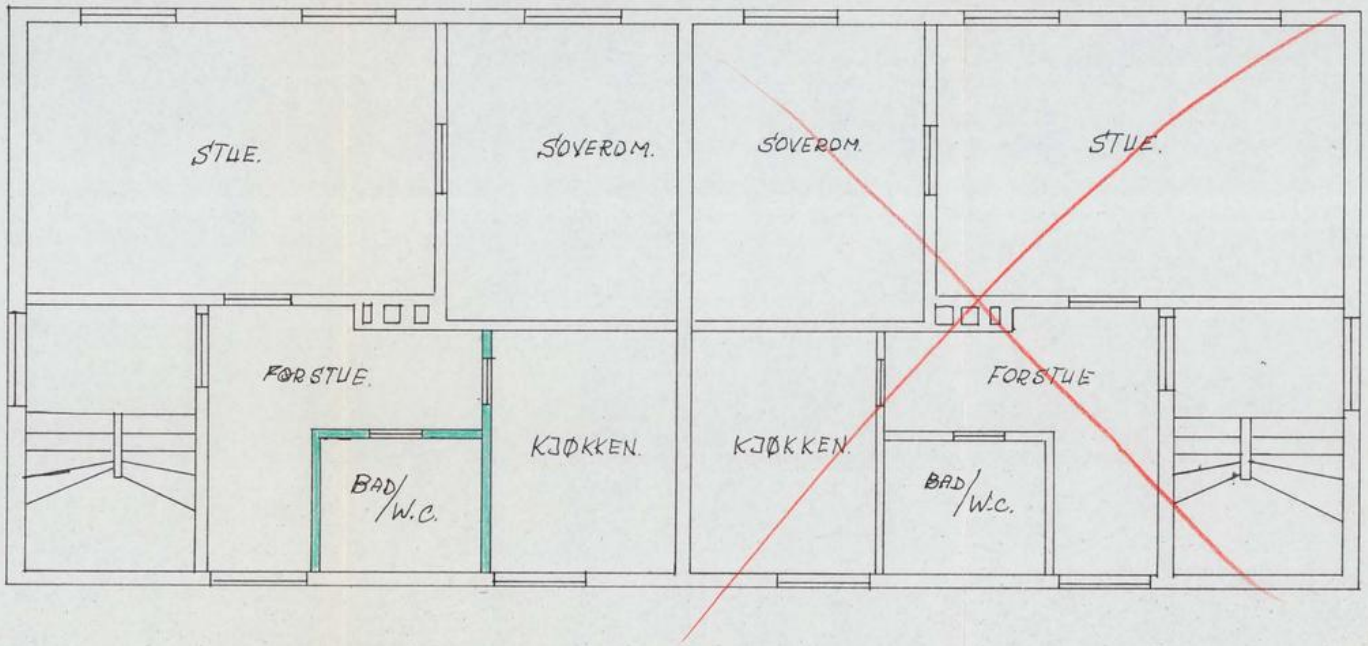
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

SKI. C-16. ANDVORD.



— Ny vegg.

HOLTET HAGEBYS BORETTSLAG.

Ragnhild Kranstad
Erlandsbuveien 10

GNR. 151 BNR. 76
M. 1:50

OSLO, 1 NOV. 77
Svein Spolen Nilsen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Torunn Ødegård
Erlandstuveien 10
1178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.02.2025
Torunn Ødegård	201012099 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Lytvynenko	

Adresse:	ERLANDSTUVEIEN 10	Eiendom:	151/76/0/0
Tiltakshaver:	Torunn Ødegård	Søker:	Torunn Ødegård
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest – Erlandstuveien 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg tomannsbolig - vindfang, mottatt 31.01.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201012099			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/3
Plan 1		15.06.2010	1/5
Fasader/snitt		15.06.2010	1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

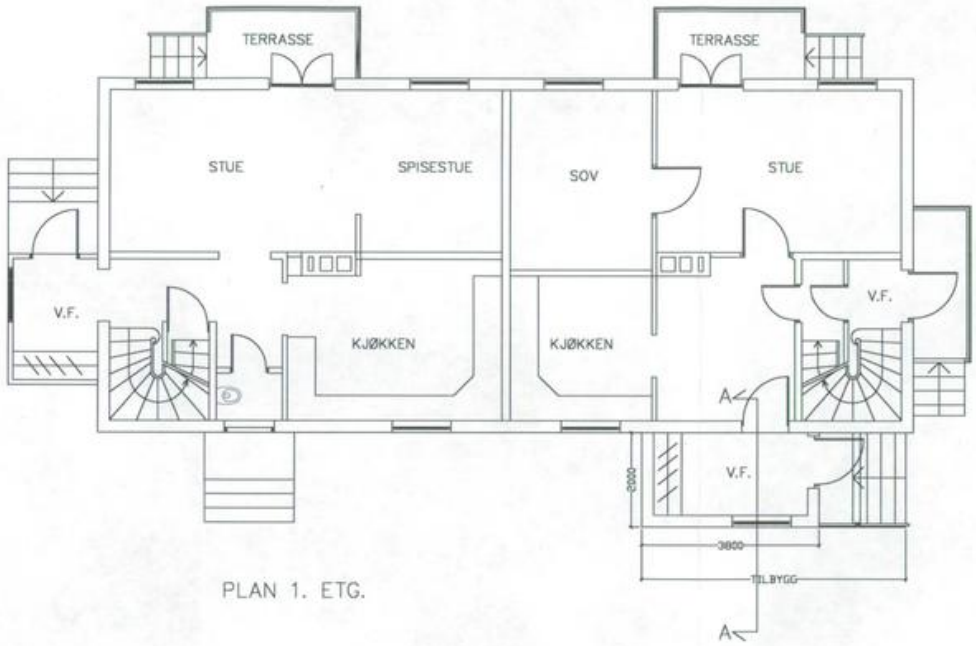
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør



PLAN 1. ETG.

A		
NO.	REV.	DATO. SIGN.

Torunn Ødegård
Tilbygg vindfang
gr.nr. 151 / 76
Erlandstuveien 10
1178 OSLO

Tiltak uten ansvarsrett		VEDLEGG: -
PLAN 1. ETG.	DATO: JUNI 10	SIGN. TEGN. -
	MÅL: 1:100	SIGN. REV. -

MDarkitektkontor
M. Daneshmand, Lijordveien 7, 1359 Eiksmarka
tlf 67 14 47 49 fax 67 14 63 79 mob 90133949
e-post: md.arkitekt@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Base Arkitekter AS
Grønnegata 1 B
0350 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201310441-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Peder Hagen	Dato: 10.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLANDSTUVEIEN 10	Eiendom:	151/76/0/0
Tiltakshaver:	Reza Kheradmandi og Olav Njaastad	Adresse:	Erlandstuveien 10, 1178 OSLO
Søker:	Base Arkitekter AS	Adresse:	Grønnegata 1 B, 0350 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - ERLANDSTUVEIEN 10

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 02.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201310441			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			I/12
Situasjonsplan	D1		I/13
Plan 1 og 2 etasje	A4.109	03.06.2013	I/19
Plan loft og tak	A4.110	03.06.2013	I/20
Snitt og fasade øst og vest	A4.108	03.06.2013	I/21
Fasade syd og nord	A4.107	03.06.2013	I/22

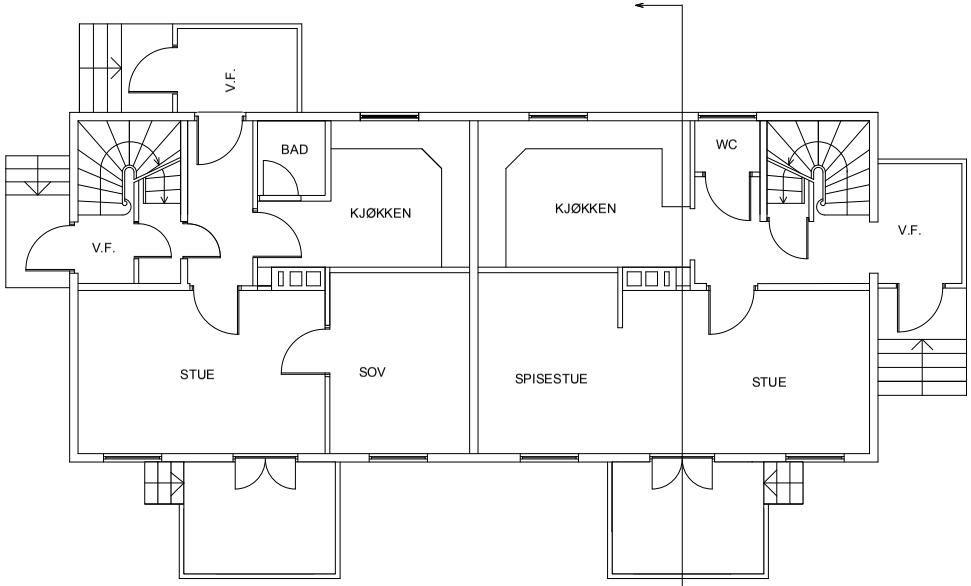
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2015 av:

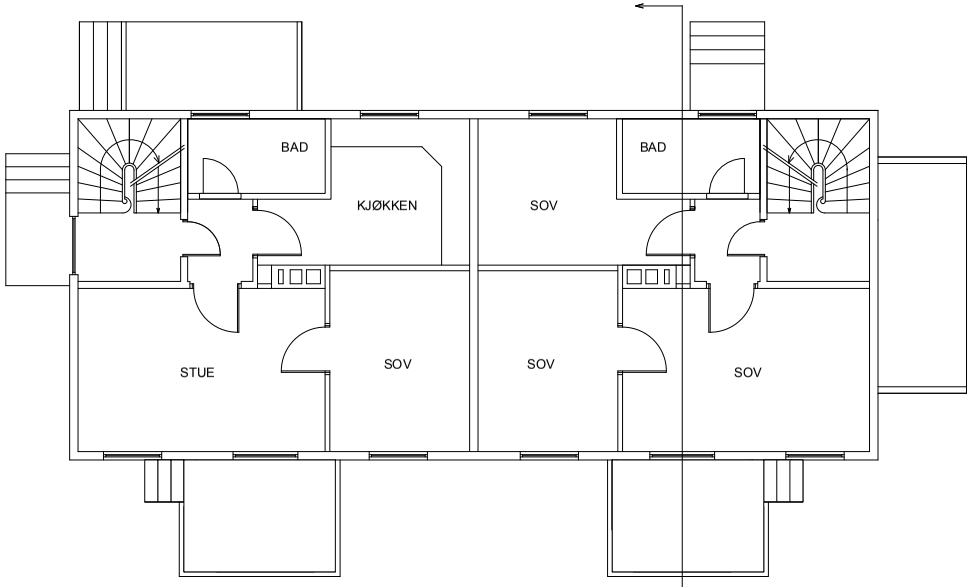
Ole Peder Hagen - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
Reza Kheradmandi og Olav Njaastad, Erlandstuveien 10, 1178 OSLO, olav.njaastad@gmail.com



NY 1. ETG.

SNITT



NY 2. ETG.

SNITT

nord

0 m 5 m

VED ARKFORMAT A3:
MÅLESTOKK 1:100

PLAN 1. ETASJE, NY PLAN 2. ETASJE, NY	A4.109
tegn. art.	tegn.nr. rev.

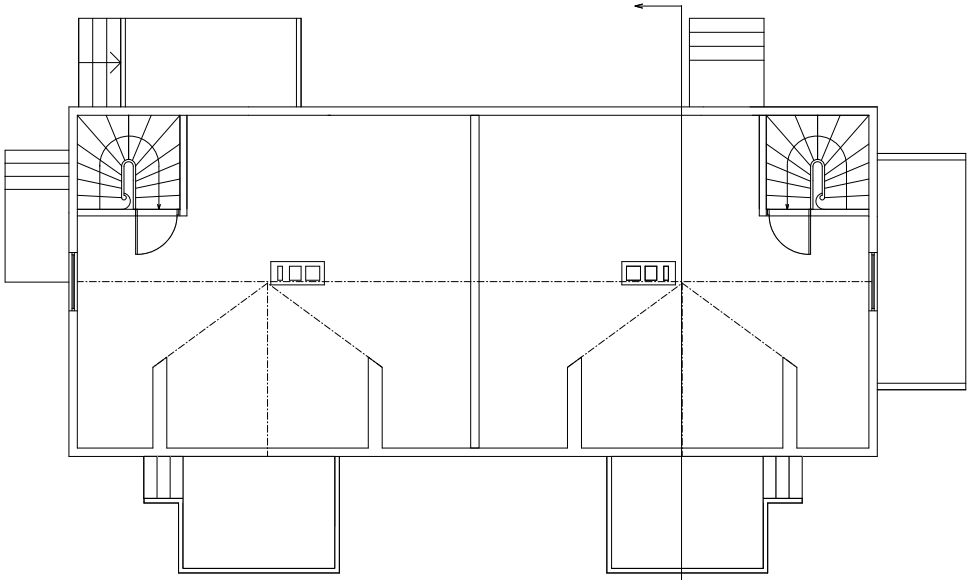
rev.	endringen gjelder	dato	utf.	kontr.

R.I.V.
R.I.E.
R.I.B.
ARK.

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 19, 0355 Oslo
T 22 85 09 30 www.baseark.no

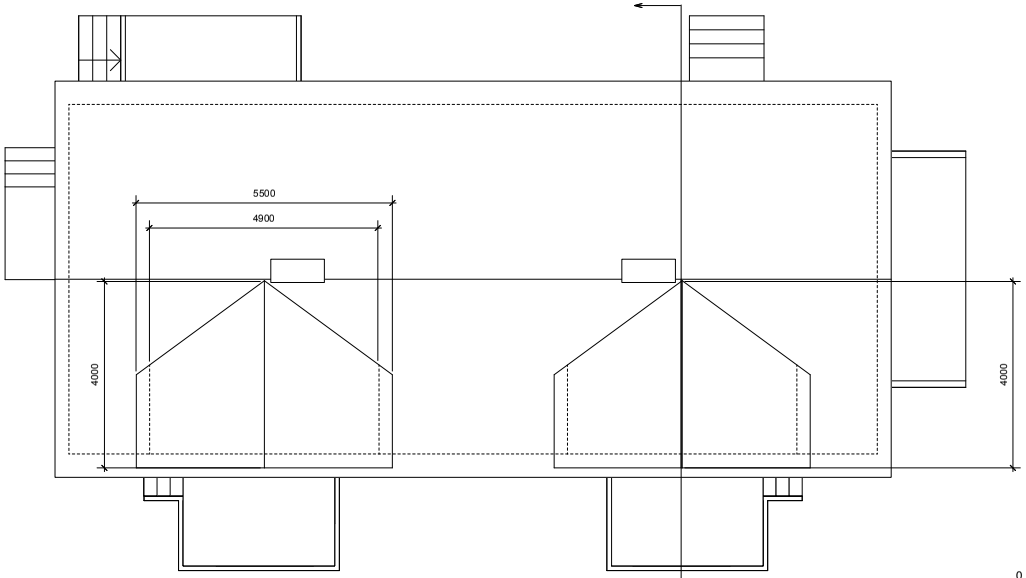
E-7

prosjekt:	Erlandstuveien 10, Oslo GNR. 151, BNR.76		
byggherre:	Reza Kheradmandi		
tegn. art.	PLAN 1. ETASJE, NY PLAN 2. ETASJE, NY		
mål	1: 50	dato 03.06.2013	filnavn *E10_tegninger_XX.vwx*
ansvarlig	mwf	kontr.	tegnet av. bl
status	SØKNADSTEGNINGER		
-	A4.109		
oppdr.nr	tegn.nr.		rev.



NY LOFTSETG.

SNITT



NY TAKPLAN

SNITT

nord

0 m 5 m

VED ARKFORMAT A3:
MÅLESTOKK 1:100

PLAN LOFT, NY TAKPLAN, NY	A4.110	
tegn. art.	tegn.nr.	rev.

rev.	endringen gjelder	dato	utf.	kontr.

R.I.V.

R.I.E.

R.I.B.

ARK: BASE ARKITEKTER AS
Grünerløkka 15, 0310 Oslo
T:22 95 09 30 www.baseark.no

E-8

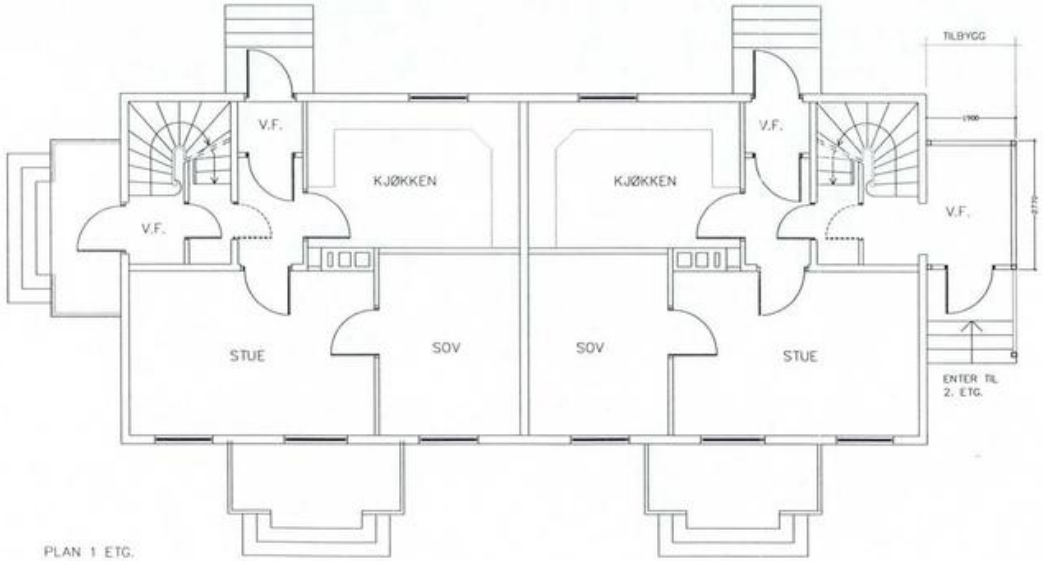
prosjekt:	Erlandstuveien 10, Oslo GNR. 151, BNR.76		
byggherre:	Reza Kheradmandi		
tegn. art.	PLAN LOFT, NY TAKPLAN, NY		
mål: 1: 50	dato: 03.06.2013	filnavn: *E10_tegninger_XX.vwx*	
ansvarlig: mwf	kontr.	tegnet av: bl	
status: SØKNADSTEGNINGER			
-	A4.110		
oppdr.nr	tegn.nr.	rev.	



FASAD MOT SYD



FASAD MOT ØST



PLAN 1 ETG.

KRISTIN BERNTSEN/REZA KHERADMANDI
ERLANDSTUV. 10 1178 OSLO

TILBYGG V.F. FOR 2. ETG.
OVER EKS. TRAPP

PLAN / FASADER

mål: 1:100

dato: 07.07.99

siv.ark. MASSOUD DANESHMAND
Ujordveien 7 1343 EIKSMARKA TEL: 67144749/90133949

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 04032015**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 199906805-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Erlandstuveien 10

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
x	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

1. **Melding etter §§85,86, 84**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

Kan ikke se ut fra VG-innsyn

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

70-0510

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 1 rev. 26.06.97

RAMMETILLATELSE & IGANGSETTINGSTILLATELSE

Mappenr.: 9906805 Type: 1. X 2. 3. 4.

Gnr: 151 Bnr: 716 Adr.: Erlandstuveien 10

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	Tiltakstype: FORHÅNDSKONFERANSE
			Eksp.	Anmodning om forhåndskonferanse mottatt
			Seksj.l.	Anmodning om forhåndskonferanse fordelt
			Saksb.	Bekreftet avtale om forhåndskonferanse sendt
			Saksb.	Avholdt forhåndskonferanse, dato:
			Saksb.	Referat utsendt
				REGISTRERING - SAKSFORBEREDELSE
9/3-95	CM		Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
			Seksj.l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken
			Saksb.	Ansvarlig søker godkjent i tiltakskl. 1 2 3 Avslag
			Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev
			Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato: OVA: SE:
				Byant. OBV BU
			Eksp.	Svarbrev sendt.
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
			Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
				VEDTAK
			Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
4/11-96	TJM	TJM	Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evnt. protest behandlet)
			Seksj.l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
			Seksj.l.	Rammetillatelse m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.
6.8	ABM		Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.
6.8	ABM		Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.
				Ved disp. fra arealplan - byråd/BUK:
			Eksp.	Sendt byråd/BUK. Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Regul.Unique.
			Saksb.	Partene underrettet. Vedtak: opprettholdt omgjort
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.

70-0510

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 2 rev. 26.06.97

RAMMETILLATELSE & IGANGSETTINGSTILLATELSE

Mappenr.: Type: 1. 2. 3. 4.

Gnr: Bnr: Adr.:

Dato: Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	Tiltakstype SØKNAD OM ENDRING
		Saksb.	1. Tillegg m/gebyr fra saksb. varsling kontrollert.
		Seksj.l.	1. Tillegg. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
		Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
		Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.
		Saksb.	2. Tillegg m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
		Seksj.l.	2. Tillegg. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
		Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
		Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.
			IGANGSETTINGSTILLATLSE
		Eksp.	Søknad om igangsettingstillatelse innregistrert
		Seksj.l	Søknad om igangsettingstillatels fordelt
		Saksb.	Tilskrevet ved mangler
		Saksb.	Kontrollplan prosjektering godkjent
		Saksb.	Kontrollplan for utførelsen godkjent
		Saksb.	Nødvendig uttalelse/samtykke gitt av andre etater
		Saksb.	Øvrige vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.
		Eksp.	Underretn. om igangsetting til protesterende.
		Saksb.	Igangsettingstillatelse gitt dato:
		Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarslig søker
			KLAGESAK
		Saksb.	Registrert 1. klage v/saksbeh.
		Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse
		Seksj.l	Oppsett. virkn. av klage gitt av seksj. Ja: Nei:
		Saksb.	Partene underrettet om beslutningen
		Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
		Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen
			FERDIGSTILLELSE
		Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfylt og sendt GAB.
		Eksp.	Anmodning om bruksbesiktigelse mottatt.
		Saksb.	Brukstillatelse gitt.
		Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.
		Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".
		Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.
		Saksb.	Anmodning om ferdigattest mottatt
		Saksb.	Alternativ ferdigbefaring avholdt
		Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.
		Saksb.	Ferdigattest gitt.
		Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.
		O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).
		Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.
		Saksb.	Sendt arkivet.

Tinglysingsstempel

Rett kopi bekreftes
Vigdis Gundersen
Heidi Karlsen

DAGBOKFØRT

22.MAR.88 020279

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom	Gnr. 151	Bnr. 76	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn Holtet Hageby Borettslag U.A.	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller meddelt at eierseksjonslovens

[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. § 5 nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 218	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	55	21		
2	B	55	22		
3	B	54	23		
4	B	54	24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		218	Sum teller skal stemme med nevner		

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

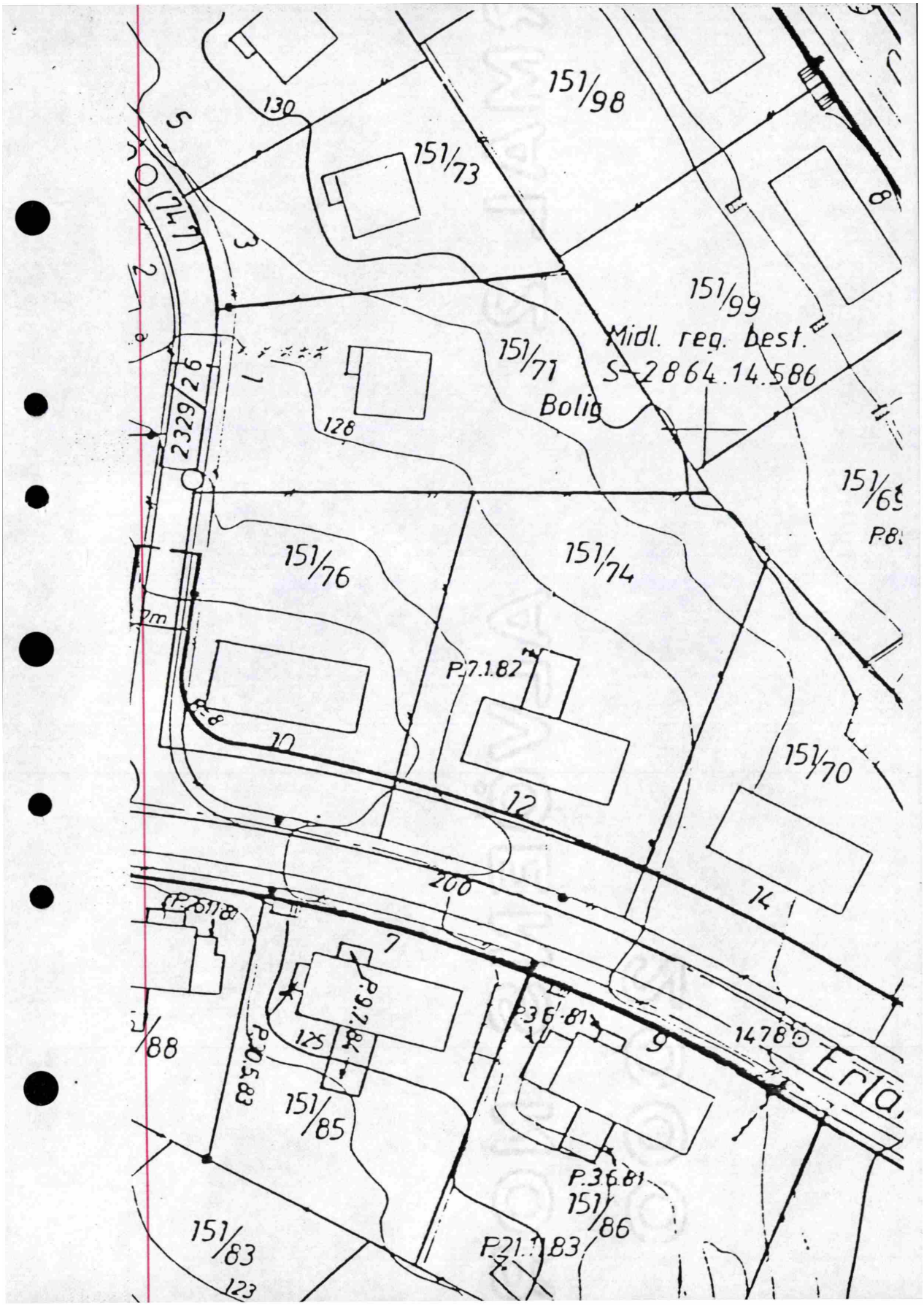
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

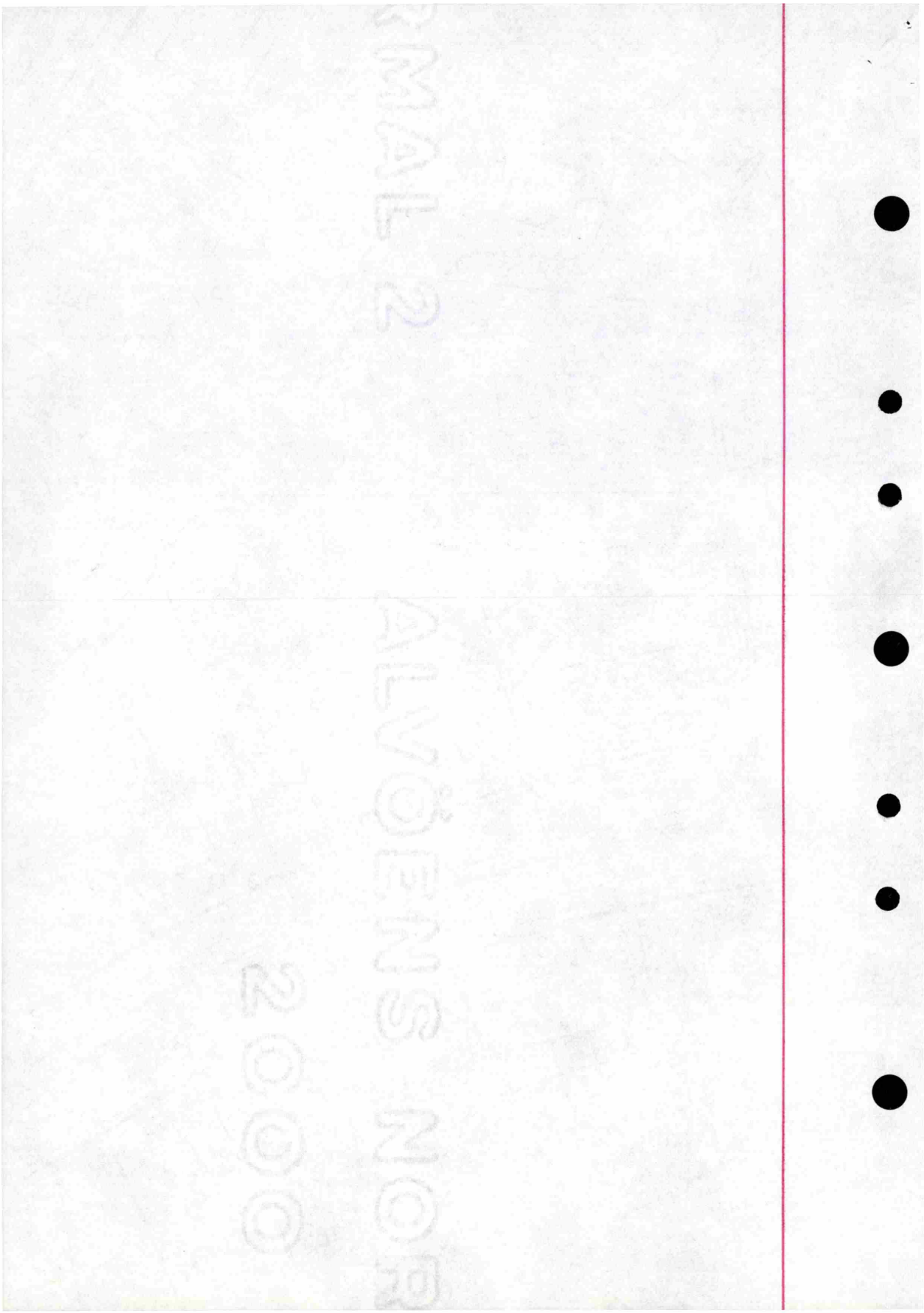
7. Supplerende tekst

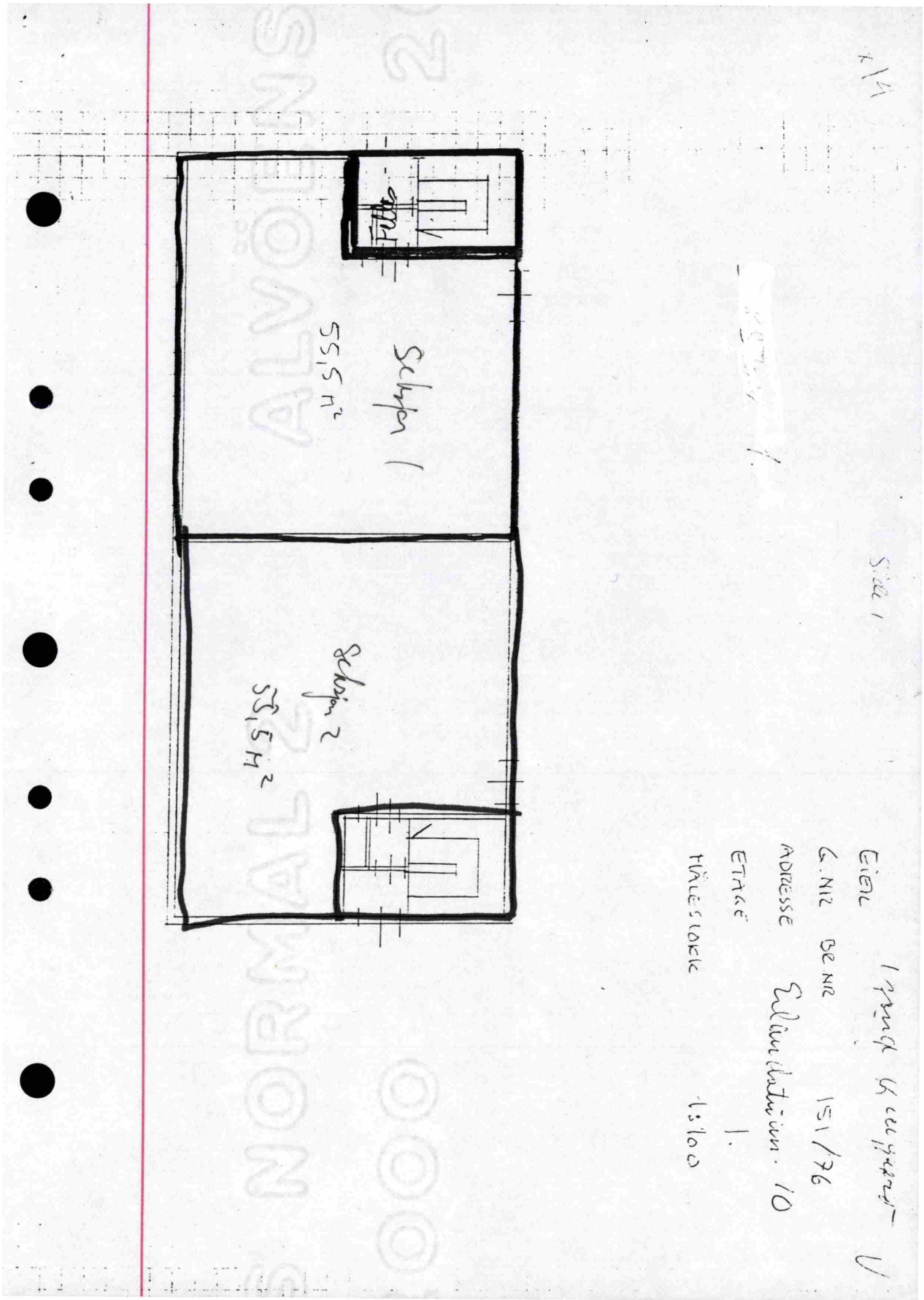
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
08.03.88.	HOLTET HAGEBY BORETTSLAG ti. q.
Sted: Oslo	

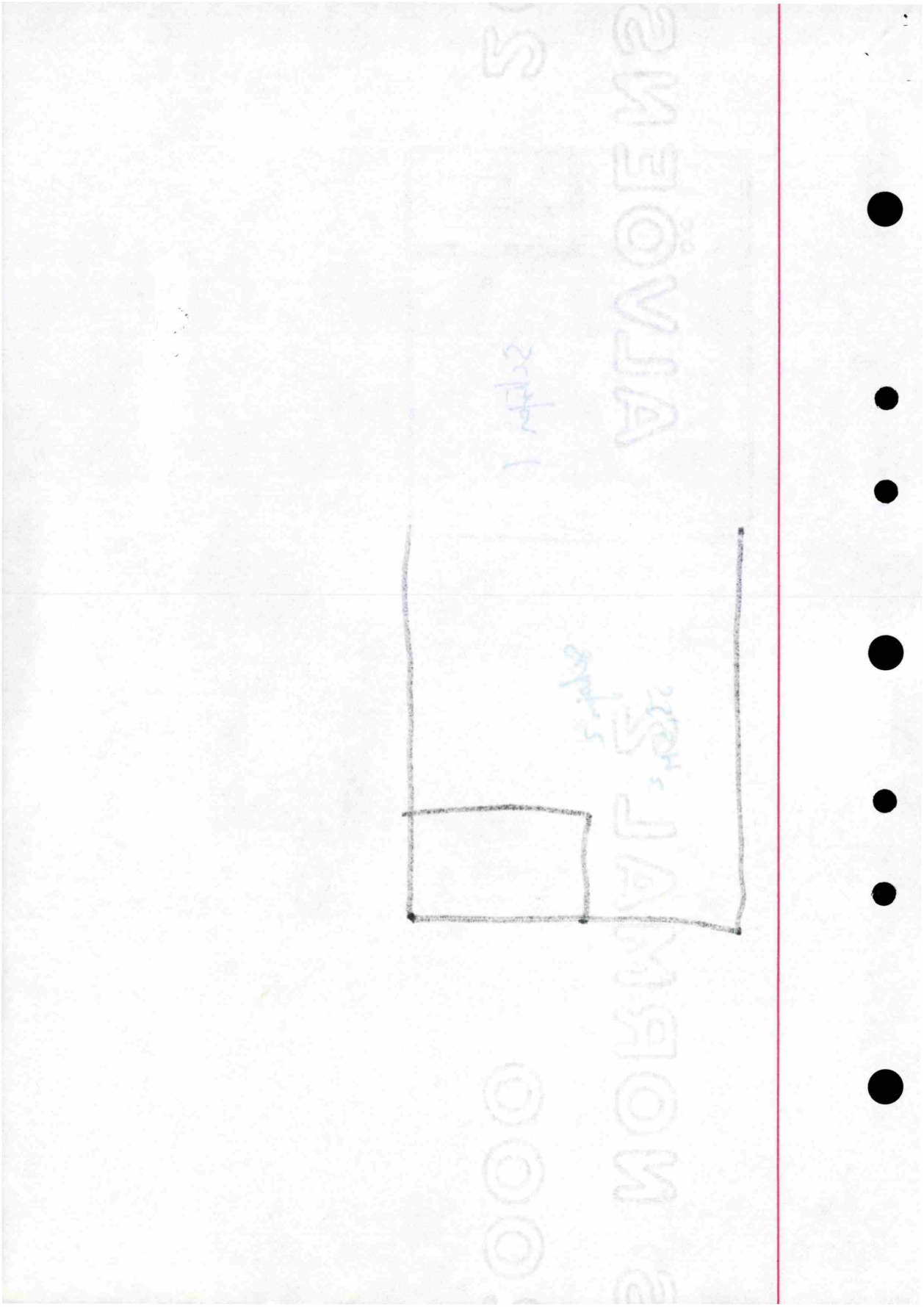
Dokumentet returneres til:

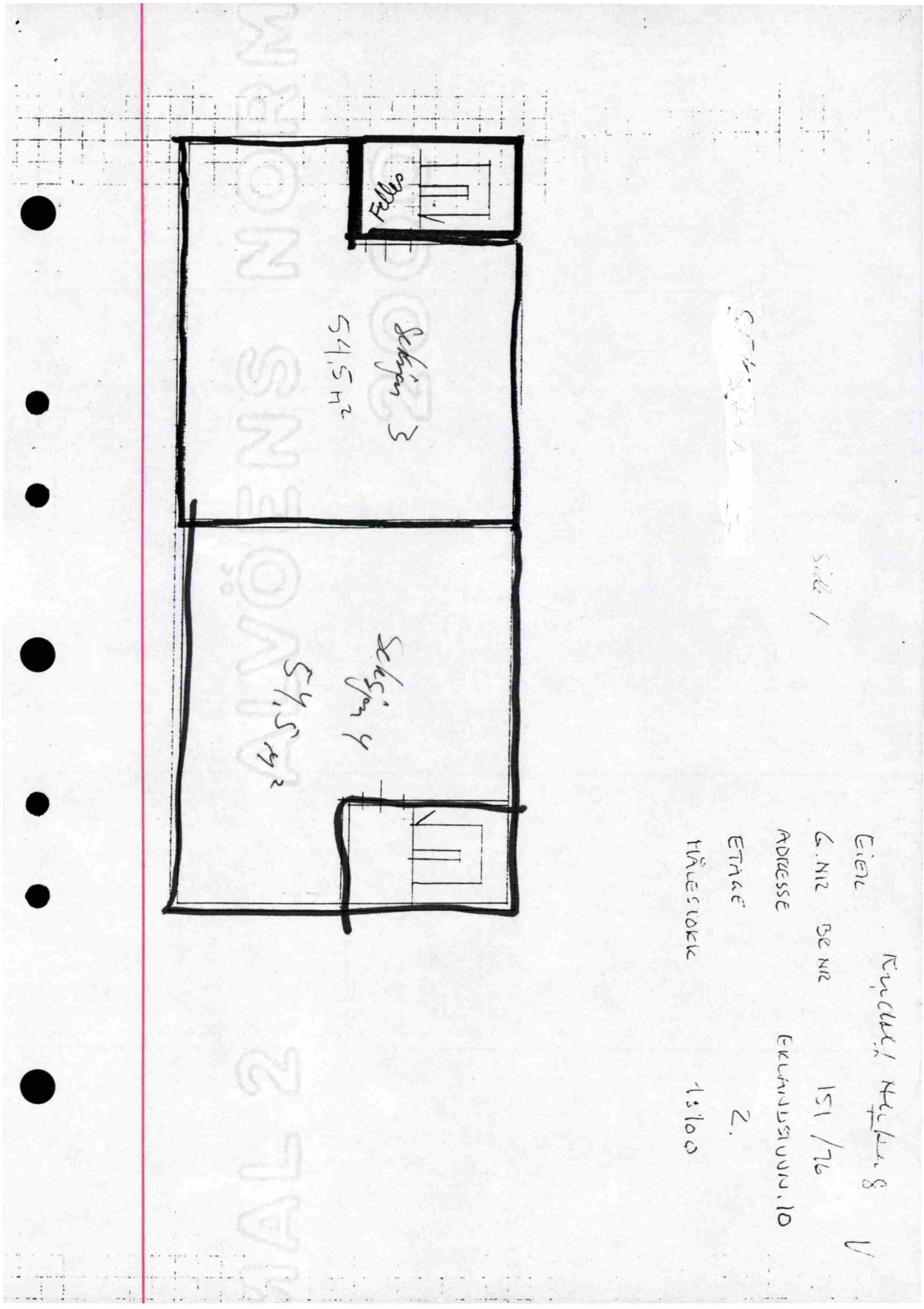
Navn	Adresse	Telefon
Eiendomsmarkedet AS	Prinsensgt. 22	42 02 11.

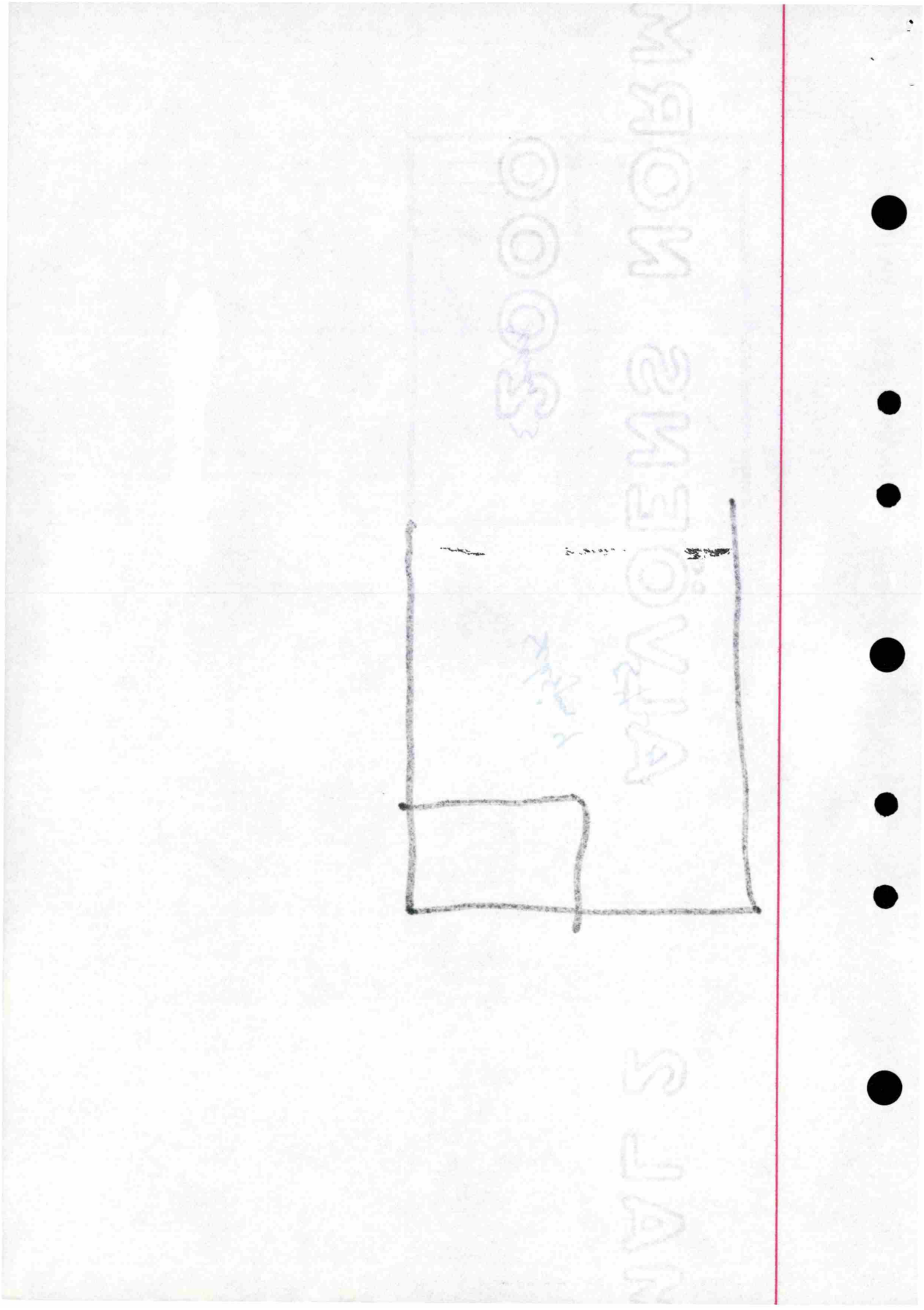

151/98
151/73
151/99
Midl. reg. best.
S-2864.14.586
151/71
Bolig
2329/26
151/76
151/74
151/70
P.7.1.82
P.3681
151/85
151/86
151/83
P.2183
P.5283
P.9.1.83
P.2681
1478
Erla
130
128
125
123
200
10
12
14
7
8
9

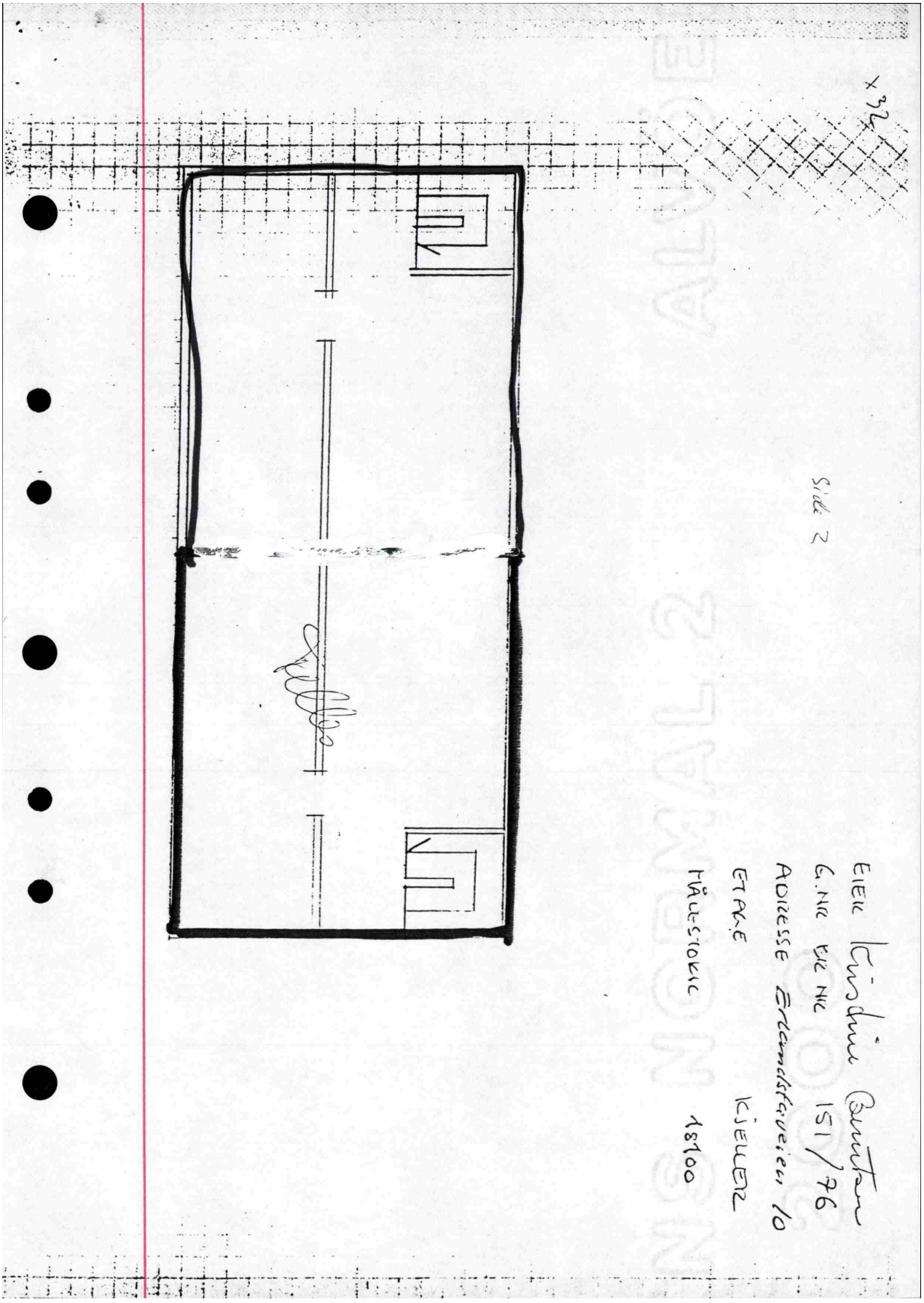


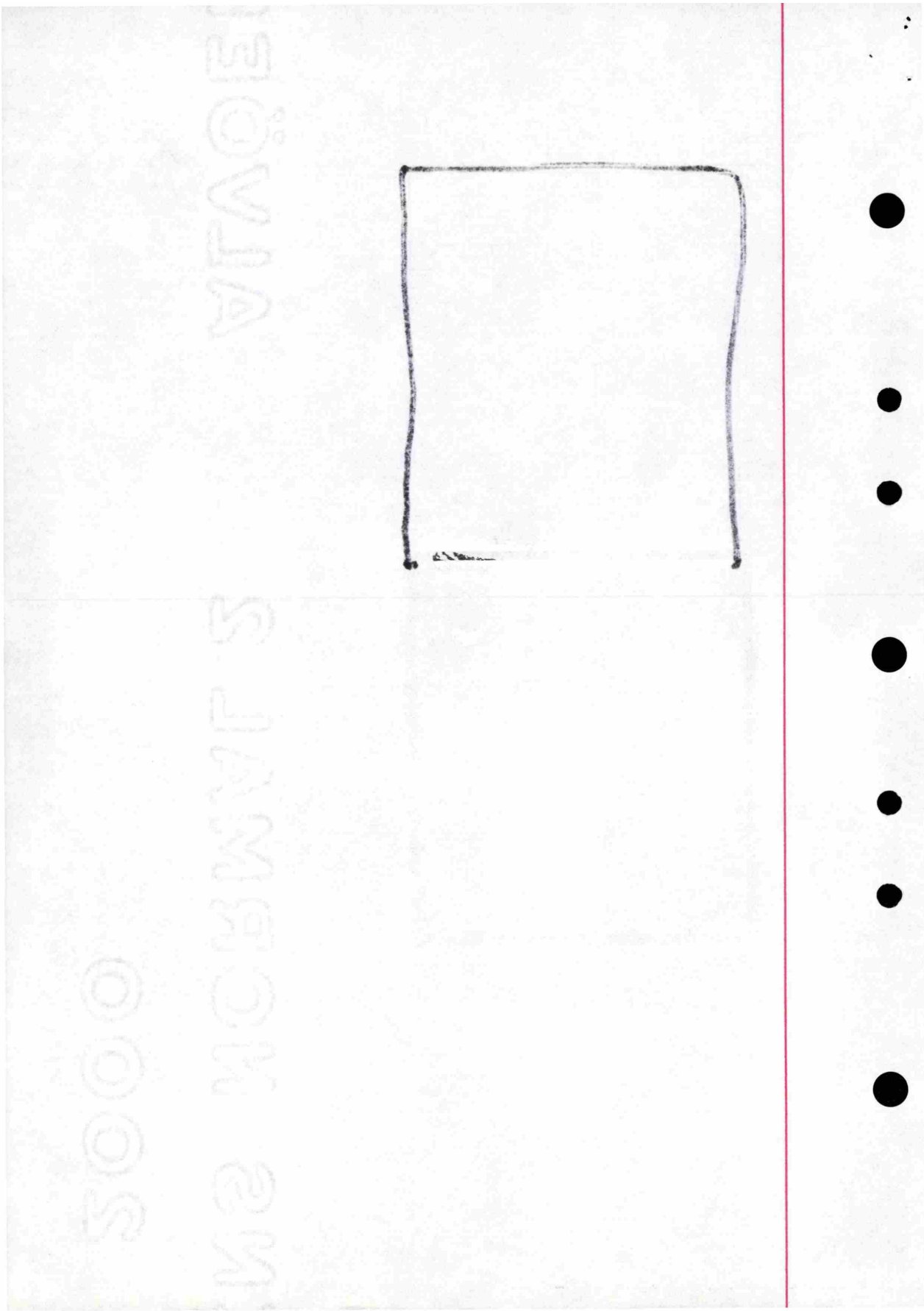

Schuppen 1
55,5 m²
Schuppen 2
55,5 m²

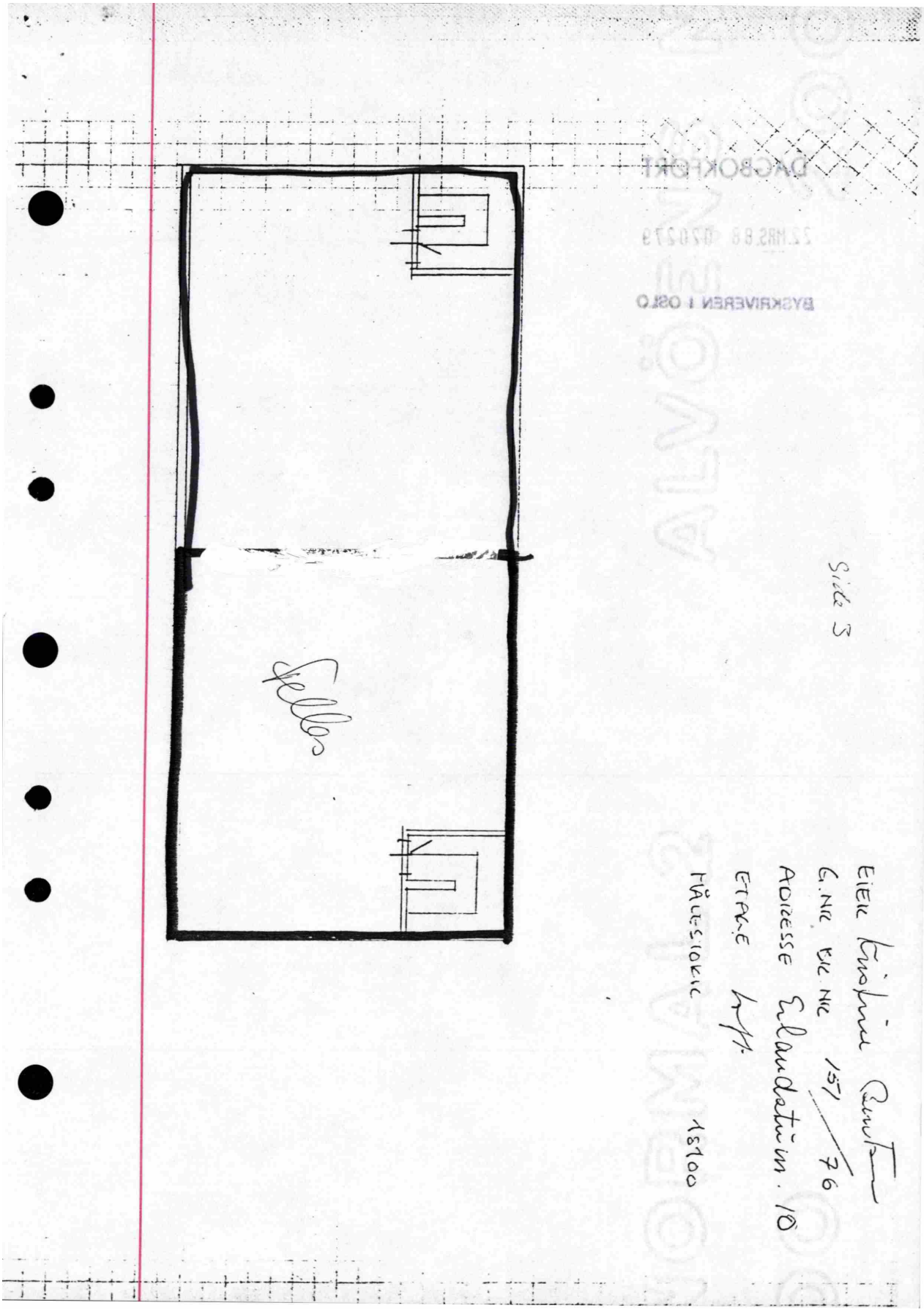



Eiendom
G.nr 151 Bnr 76
Adresse Eklandsgaten 10
Etasje 2.
Målestokk 1:100
Soverom 3
5,4 m²
Soverom 4
5,4 m²
Balkong




Side 2
Eier Kristian Bentsen
G.nr. 151 B.nr. 76
Adresse Ertemannsveien 10
Etasje
Kjeller
Målestokk
1:100

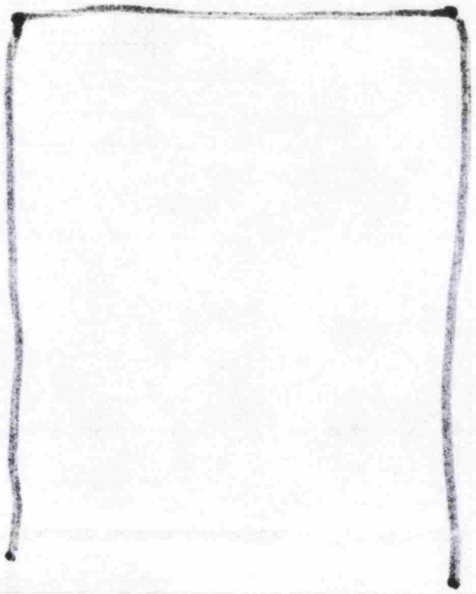



Side 3
Eier Knahim Rustan
G.nr. 151 bn nr 157/76
Adresse Eilandatun. 10
Etasje kjp.
Målestokk 1:100

DAGBOKFØRT

22.MRS.88 020279

BYSKRIVEREN I OSLO

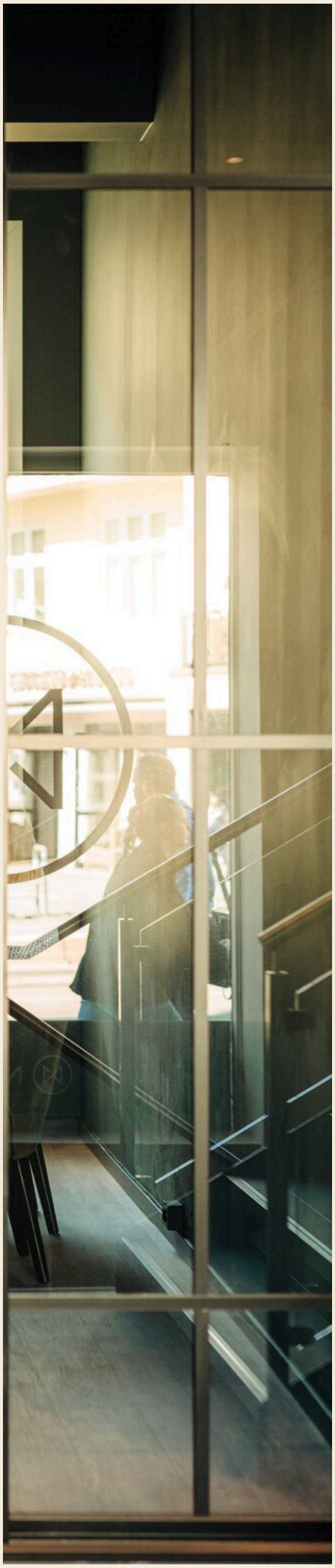


Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0220/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Erlandstuveien 10 1178 OSLO
Matrikkel: Gnr 151, bnr 76, snr 3 / Gnr 151, bnr 84 (ideell andel 1/180) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Malin Hveem

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
m.hveem@nordvikbolig.no
958 44 243