HARTMANNS VEI 17H

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Meglers verdivurdering
Hagefordeling og fellesarealer
Seksjonering 06.02.2004
Planskisser
Planer garasje kjeller
Vedtekter
Reguleringskart
S-4220
S-66GA
VIKTIG - KOMMUNEPLAN 2015-2030
Viktig informasjon
Veileder Naturmangfold
Betingelser
Arealbekreftelse
Vedtak
Tilsynsrapport
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hartmanns vei 17 H, 0284 OSLO
OSLO kommune
gnr. 10, bnr. 186, snr. 7
Andelsnummer 00

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 24.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1406 **Referansenummer:** PP1277

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

EK TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

Uavhengig Takstingeniør

thomas@ektakst.no

959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor tomannsbolig med takterrasse og utsikt

Romslig og innholdsrik tomannsbolig over fire etasjer. Kjelleren inneholder kjellerstue, teknisk rom, bad/vaskerom samt tre boder. I første etasje finnes tre soverom, bad, gang og trapperom og en solrik balkong. Andre etasje består av stue/kjøkken, trapperom og balkong, mens tredje etasje inneholder stue, toalettrom og trapperom, med utgang til stor takterasse som strekker seg rund boligen.

Boligen har store vindusflater som gir godt lysinnslipp og utsikt. Det er flere terrasser og balkonger med gode solforhold. Det medfølger garasjeplass og tilhørende bod med adkomst i tilknytning til garasjeanlegget.

Boligen har lite slitasje og fremstår med normal, god standard.

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taket over 3. etasje er oppført som et pulttak med taksperrer og tekket med sveisemembran. Taket er besiktiget fra taknivå. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen. Det er installert varmekabler i enkelte taknedløp.

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Kjelleretasjen har pusset utførelse.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
I andre og tredje etasje er det utvendige screens og innvendige persienner som solskjerming.

Hovedinngangsdøren er en profilert, malt ytterdør i brannklasse B30.
I første etasje er det en heve-/senkeskyvedør med 2-lags isolerglass som leder ut til en sør/sørøstvendt balkong.
I andre etasje er det en heve-/senkeskyvedør i tre med 2-lags isolerglass, samt balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra spisestuen, som gir tilgang til en fransk balkong.
I tredje etasje er det to heve-/senkeskyvedører i malt treverk med 2-lags isolerglass.

Tredje etasje har en takterrasse som går rundt tre sider av bygget, med fasader mot sør, sørøst, vest og nord.
I andre etasje er det en sørøstvendt balkong med utgang fra stuen. Balkongen har rekkverk i glass og metall med høyde på 100 cm, og tregulv som dekke.
Første etasje har en balkong med dekke i treverk og rekkverk i lakkert metall, med høyde på 105 cm. Det er montert dobbel stikkontakt på veggen. Balkongen er sørøstvendt.
Fra spisestuen er det doble dører ut til en fransk balkong.

Leiligheten disponerer en ekstern bod plassert ved garasjeplassen. Boden fremstår som tørr og i god stand, og har strøm og belysning installert.
Leiligheten disponerer også en garasjeplass i felles garasjekjeller

INNVENDIG Gå til side

I kjelleretasjen er det fliser på samtlige gulv i ulike formater. Varmekabler er installert i de fleste rom, med unntak av bodene. Vegger og tak er slette og malte. Bad/vaskerom har flislagte overflater.

I første etasje er det fliser i entré og på badet, mens øvrige rom har trestavs parkett. Veggene er slette og malte i hele etasjen, med unntak av badet som har flislagte vegger. Takene er slette og malte, med spotter i entré og bad, og taklamper i de øvrige rommene.
I andre etasje er det énstavs parkett på alle gulv. Vegger og tak er slette og malte. Belysning består av spotter og taklamper. Samtlige vinduer har persienner. Det er registrert noe slitasje på parkettgulvet.
I tredje etasje er det parkett på alle gulv, slette vegger og slett, malt tak.
Etasjeskillere av trebjelker. Bærende elementer av betong, stål og treverk.
I andre etasje er det installert en varmegivende peisovn av merket Jøtul.
Boligen har en lakkert tretrapp som går fra kjeller til tredje etasje. Trinnene har teppebelegg for sklisikring. Rekkverket er utført i tre og metall.
Innvendige dører har glatte, malte dørblad samt hvitmalte karmer og foringer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i U.etg/ kjeller
Bad/vaskerommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er basert på teknisk forskrift som gjaldt i perioden 1997–2010.
Veggene er flislagt med 20×20 cm fliser. Taket er malt og ble skiftet i 2024. Belysningen består av taklampe og lys over speil.
Gulvet er belagt med 20×20 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 28 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, plassert under badekaret med direkte avrenning.
Innredningen består av skap med laminatbenkeplate og underlimt vask med ettgreps blandebatteri. Over vasken er det et veggmontert speil med integrert belysning.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har badekar med en bredde på ca. 75 cm, veggmontert toalett og en veggmontert utslagsvask i metall.
Ventilasjonen er balansert, med avtrekk fra ventil i tak og tilluft via en 10 mm spalte under dørbladet.

Bad (første etasje)
Badet i første etasje ble delvis renovert i 2024, og gulv (med membran)skiftet etter en vannlekkasje fra blandebatteri i vegg. Arbeidet ble utført i regi av Gjensidige Forsikring. Vurderingen er basert på teknisk forskrift av 2017 (TEK17), og det foreligger kontrollerklæringer for utført arbeid.
Veggene er flislagt med 20×20 cm fliser, og taket er malt.
Belysningen består av innfelte spotter.
Gulvet er belagt med 60×30 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen (type Protan).

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen består av skuffer og skap med to nedfelte servanter i metall, montert i en laminatplate. Begge servantene har ettgreps blandebatteri. Over innredningen er det montert et speil med seks lamper.
Toalettet er veggmontert. Det er etablert et stort dusjhjørne med vegger i glassbyggerstein.
Ventilasjonen er balansert, med avtrekk fra ventil i tak. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av papirark.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeåret og har innredning fra HTH med glatte fronter. Det er etablert en egen kjøkkenøy med kokesone. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med spotter som lyskilde.
Benkeplaten ved vasken er i laminat, mens benkeplaten på kjøkkenøya er i granitt. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet gir godt innslipp av dagslys.
Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

I husets tredje etasje er det et toalettrom. Gulvet er flislagt, og gulvflisene er trukket 10 cm opp på veggen som vannsikring. Veggene er slette og malte. Toalettet er vegghengt, og det er montert en veggventil. Belysningen består av lampe på vegg. Toalettrommet har en elektrisk vifte som trekker luften direkte ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Avløpsrørene i boenheten er utført i plast. Stakekum er lokalisert bak inspeksjonsluker i gangen.
Det er installert balansert ventilasjonsanlegg.
I teknisk rom står en OSO varmtvannstank med volum på 200 liter.
Boligen har flere varmekilder. Det er elektriske varmekabler i de fleste rom i kjelleren, samt i gang og entré i første etasje.
Varmekabler er også installert på alle våtrom. I tillegg er det elektriske panelovner plassert rundt i leiligheten og en peis i husets andre etasje. (Varmekildene er ikke funksjonstestet.)
Det er installert sentralstøvsuger i teknisk rom.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 ampere. Sikringsskapet er fra byggeåret.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er montert. Det er også brannslange plassert under kjøkkenbenken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

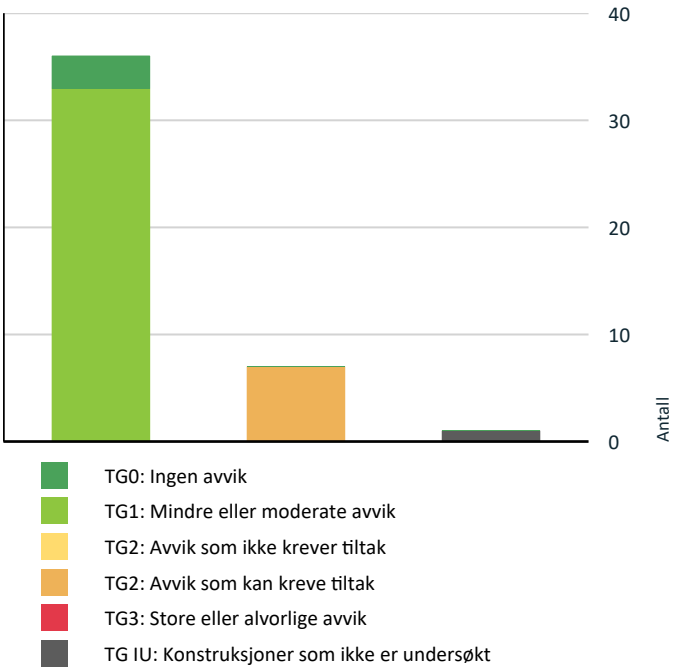
Tomannsbolig

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

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig datert 07.11.2007.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu 1 etg.	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2004

Standard
En moderne tomannsbolig over fire etasjer. Boligen har en funksjonell planløsning, der oppholdsrom som stue og kjøkken er praktisk fordelt i de øverste etasjene, mens soverom ligger i husets første etasje. I kjelleren finnes tekniske rom og kjellerstue.
Boligen har flere balkonger og takterrasser, samt store vindusflater som slipper inn godt med lys og gir utsikt. Boligen har lite slitasje og fremstår i normal, god stand.

Vedlikehold
En vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket over 3.etg er oppført som et pulttak med taksperrer og tekket med sveisemembran. Taket er besiktiget fra taknivå. Siden dette er en felles konstruksjon, er taket ikke inspisert eller vurdert nærmere.



TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag er utført i metall. Takvannet ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen. Det er installert varmekabler i enkelte taknedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel og kjelleretasjen er i pusset utførelse. Enkelte bord ble kontrollert med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Det ble ikke registrert fukt ved befaringstidspunktet.

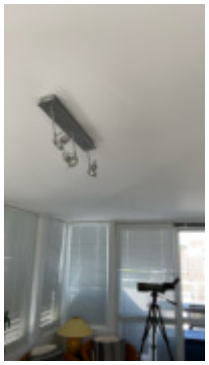
TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket og helt gjenbygget. Det er derfor ikke mulig å foreta en vurdering utover alder og observasjoner gjort fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Vinduene i andre og tredje etasje har utvendige screens og innvendige persienner som solskjerming.



TG 2 Vindu 1 etg.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I husets første etasje er det ett punktert vindu i heve-/senkeskyvedøren som leder ut til balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales og skifte ut punktert vindu.

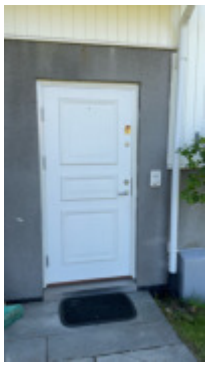
Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Boligen har en profilert, malt hovedytterdør i brannklasse B30.

I første etasje er det en heve-/senkeskyvedør med 2-lags isolerglass som leder ut til en sør/sørøstvendt balkong.
I andre etasje finnes en heve-/senkeskyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Det er også to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass i spisestuen, som leder ut til en fransk balkong.
I tredje etasje er det to heve-/senkeskyvedører i malt treverk med 2-lags isolerglass.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har i tredje etasje en takterrasse som går rundt tre sider av bygget, med fasader mot sørøst, vest og nord. Terrassen har 30×30 cm fliser som dekke. Det er registrert bom under enkelte fliser(TG2). Rekkverket er utført i en kombinasjon av tre, glass og metall, og har en høyde på 106 cm. På nordsiden av terrassen er det vannuttak montert på vegg.

I husets andre etasje er det en sørøstvendt balkong med utgang fra stuen. Balkongen har rekkverk i glass og metall med en høyde på 100 cm, og tregulv som dekke.

Det finnes også en balkong i første etasje med dekke i treverk og rekkverk i lakkert metall. Rekkverket måler 105 cm i høyde, og det er montert dobbel stikkontakt på veggen. Balkongen er sørøstvendt.

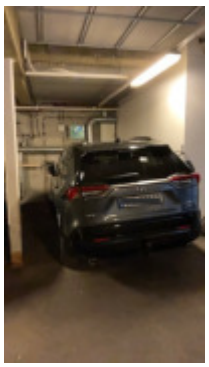
Fra spisestuen er det doble dører som leder ut til en fransk balkong.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Garasjeplass

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjekjeller. Garasjen har asfaltdekke og svakt skrånende gulv. Ved siden av garasjeplassen disponerer enheten også en bod. Garasjeplassen har El-Bil lader.



TG 1 Bod

Leiligheten disponerer en ekstern bod som er plassert ved garasjeplassen. Boden fremstår som tørr og i god stand, og den har installert strøm og belysning. boder er oppmålt til 9 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

I kjelleretasjen er det fliser på samtlige gulv i ulike formater. Varmekabler er installert i de fleste rom, med unntak av boder. Vegger og tak er slette og malte. Bad/vaskerom har flislagte overflater.
I første etasje er det fliser i entréen og på badet. Øvrige rom har tre-stavs parkett. Veggene er slette og malte i hele etasjen, med unntak av badet som har fliser. Takene er slette og malte, med spotter i entré og bad, og taklamper i de øvrige rommene.
I andre etasje er det en-stavs parkett på alle gulv. Vegger og tak er slette og malte. Lyskilder består av spotter og taklamper. Samtlige vinduer har persienner. Det er registrert noe slitasje på parkettgulvet.
I tredje etasje er det parkett på alle gulv, slette vegger og slett, malt tak. Det er registrert bom under fliser i kjelleren, i gangen i første etasje og på takterrassen.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på overflatene, da det er registrert bom i flere områder under flisene, samt noe slitasje på parkettgulvet i husets første etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelker. Bærende elementer av betong, stål og treverk

Tilfeldige utvalgte rom i hver etasje er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Det presiseres at større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

Måleresultater:

3. etasje, stue: 4 mm avvik over 2 meter, totalt 8 mm skjevhet gjennom hele rommet.
2. etasje, kjøkken/stue: 8 mm avvik over 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
1. etasje, gang: 6 mm avvik over 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
Kjeller, gang: 7 mm avvik over 2 meter, totalt 8 mm gjennom hele rommet.

I henhold til NS 3600 er tillatt avvik maksimalt 10 mm over 2 meter og 15 mm totalt gjennom hele rommet.



TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en varmegivende Jøtul peisovn plassert i husets 2. etasje. Peisovnen er tilkoblet en elementpipe som er beslått med blikk over tak. Feierapport datert 13.01.2022 slår fast at det er ingen avvik på fyringsanlegget.

TG 1 Rom Under Terreng

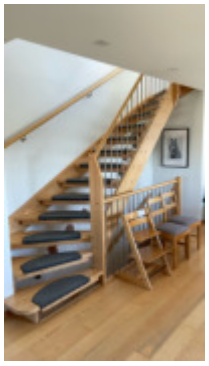
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vegg i teknisk rom i vegg mot grunn. Fuktkvotemåling (vekt%) Fuktmåling i bunnsvill i kjellerstue viste 15,5 %, dette er innenfor krav men indikerer noe fukt i konstruksjonen og videre oppfølging / undersøkelser anbefales.



TG 1 Innvendige trapper

Det er en lakkert tretrapp som går fra kjeller til tredje etasje. Trinnene har teppebelegg på trinn som sklisikring. Rekkverket er utført i tre og metall.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad samt lyse, karmer og foringer. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

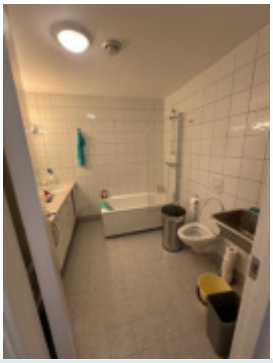
Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerommet i U.Etg/ Kjeller, det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Byggeteknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt med 20×20 cm fliser. Taket er malt og ble skiftet i 2024. Belysningen består av taklampe og lys over speil.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det presiseres likevel at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med 20×20 cm fliser, og det er installert varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 28 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målingen viser at kravet er oppfylt.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det presiseres likevel at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk plassert under badekaret med direkte avrenning. Det er observert smøremembran på sidene av sluket, men membranen er ikke ført inn under klemringen.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes fordi det ikke er observert at membranen er ført under klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Badet fungerer i dag til tross for avviket, da avrenning fra badekar og dusj går direkte til sluk. Ved eventuell oppussing eller fjerning av badekar bør det monteres dusjkabinett, eller badet bør renoveres.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med skapplass. Det er laminatbenkeplate med underlimt vask og ettgreps blandebatteri. Over vasken er det et veggmontert speil med integrert belysning.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bad/vaskerommet har et badekar med en bredde på ca. 75 cm. I tillegg er det veggmontert toalett og en veggmontert utslagsvask i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg fra tilstøtende bodrom .

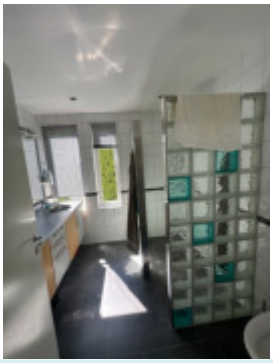


1.ETASJE > BAD

Generell

Badet i husets første etasje er fra 2024. Det ble delvis renovert i regi av Gjensidige Forsikring etter en vannlekkasje fra blandebatteri i vegg. nytt gulv er lagt med ny membran. Vurderingen er basert på teknisk forskrift av 2017. Det foreligger kontrollerklæringer for utført arbeid.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagt med 20×20 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av spotter.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det presiseres likevel at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er belagt med 60×30 cm fliser, og det er installert varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Denne målingen oppfyller kravet.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det presiseres likevel at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen (Membran av type Protan). Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner og dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har baderomsinnredning med skuffer og skap. Det er to nedfelte servanter i metall montert i en laminatplate. Begge servantene har ettgreps blandebatteri. Over innredningen er det et speil med seks lamper montert over.
Toalettet (sisterne)er nytt fra 2024 og er veggmontert. Det er etablert et stort dusjhjørne med vegger i glassbyggestein. Dusjen måler 148 × 90 cm og er utstyrt med nytt dusjarmatur som inkluderer regndusj og håndholdt dusjspyler.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.





KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning fra HTH med glatte fronter. Det har en egen kjøkkenøy med kokesone. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med spotter som lyskilde.

Benkeplaten ved vasken er i laminat, mens kjøkkenøya har benkeplate i granitt.

Følgende hvitevarer er installert:
Integrert komfyr fra AEG
Integrert mikrobølgeovn fra AEG
Induksjonstopp fra AEG
Oppvaskmaskin fra Miele
Kjøleskap fra Whirlpool (Husqvarna)
Fryseskap fra Whirlpool (Husqvarna)
Avtrekksvifte fra Futurum

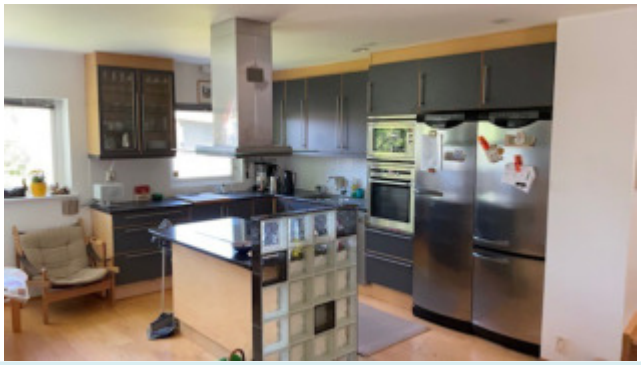
Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Overflatene på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i et brukt kjøkken og kommenteres ikke nærmere.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

I husets tredje etasje er det et toalettrom. Gulvet er flislagt, og gulvflisene er trukket 10 cm opp på veggen som vannsikring. Veggene er slette og malte. Toalettet er vegghengt, og det er montert en veggventil. Belysningen består av lampe på vegg. Toalettrommet har en elektrisk vifte som trekker luften direkte ut.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Noen fliser har bom (hulrom under).

TG2 settes da det er bom under enkelte fliser, manglende tilluft og manglende mulighet til å synliggjøre lekkasje fra sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

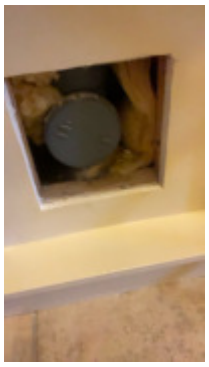
TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i boenheten er av plast. Stakekum er lokalisert bak inspeksjonsluker i gangen.
Sameiet har en ett kloakk pumpe anlegg er skiftet ut april 2025 (ref faktura) , styring til pumpen er plassert ved garasjeplassen til denne enheten, pumpen er ikke videre vurdert da dette er sameiets ansvar.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmtvannstank

På teknisk rom står en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2003.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette forholdet samt alder på tanken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannstanken fungerer som den skal i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det anbefales også å etablere en tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

TG 1 Sentralstøvsugeren.

I teknisk rom står en sentralstøvsuger som er tilkoblet uttak i de ulike etasjene. Ifølge dagens eier fungerer anlegget som det skal. Støvsugeren er fra produsenten BEAM.



TG 1 Oppvarming.

Boligen har ulike former for varmekilder. Det er varmekabler i de fleste rom i kjelleren, samt i gang og entré i husets første etasje. I tillegg er det varmekabler på alle våtrom.
Det er elektriske panelovner plassert rundt i leiligheten, og det er en peis i husets andre etasje. (Varmekilder er ikke funksjonstestet)

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 50 Amp. Skapet er fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeår.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert. Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass, det er også en brannslange under kjøkkenbenk.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fundamentert til fast fjell via komprimerte masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isoporelementer(Thermomur etc) og betong.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over svakt hellende terreng, noe hellende terreng mot husets på husets fremside. Boligen er oppført på en liten høyde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

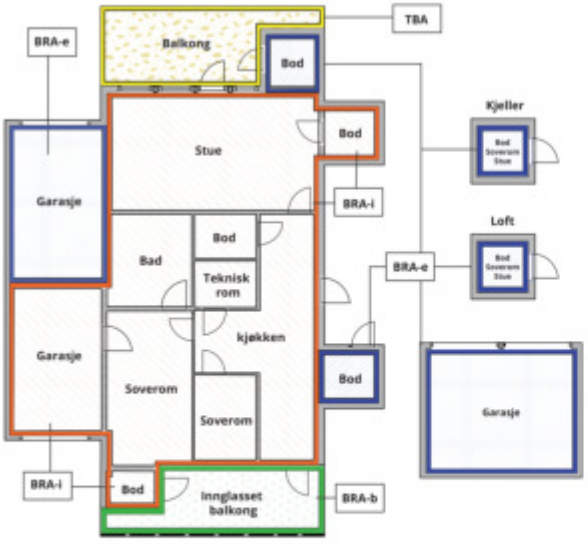
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	58	9		67	
1.Etasje	58			58	3
2.Etasje	58			58	3
3.Etasje	20			20	33
SUM	**194**	**9**			**39**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Bod, Teknisk rom, Bod 2, Bad/vaskerom	Bod 3	
1.Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Trapperom		
2.Etasje	Stue/kjøkken, Trapperom		
3.Etasje	Stue, Toalettrom, Trapperom		

Kommentar

Bod i felles garasje kjeller er oppført som BRA-E
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig datert 07.11.2007.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannskille mot naboen skal være oppført iht datidens brannkrav. Oppbygningen av brannskillet kan ikke kontrolleres.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	175	19

Kommentar

Tomannsbolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	186		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hartmanns vei 17 H

Hjemmelshaver
Østraat Einar, Østraat Siri

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Einar Østraat OG Siri Østraat	917506965		Eierseksjonssameiet Hartmannsvei 17 B-H	Einar Østraat og Siri Østraat

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
00

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en ettertraktet og barnevennlig beliggenhet på Lilleaker/Ullern i Oslo. Attraktiv beliggenhet med kort vei inn til sentrum, samtidig som man bor i rolige omgivelser med nærhet til flotte tur- og friluftsmuligheter. Ullern ligger sørvest i Oslo, mellom Lysakerelven og Mærradalen. Attraktivt nabolag som består av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er gangavstand til skoler, barnehager og et godt kollektivtilbud. Skoler og barnehager av høy kvalitet er også godt representert i nabolaget.

Skoler og barnehager:
Fra boligen er det ca. 10 min gange til Lilleaker barneskole og ca. 11 min gange til Øraker ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Ullern videregående. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Lilleaker barnehage er den nærmeste - kun 5 min gange fra boligen.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, Kiwi, Joker, Extra og Coop Prix. Det er ca. 10 min gange til CC Vest på Lilleaker, med en miks av kjedebutikker og selvstendige spesialforretninger. Røa senter, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.

Kollektivtilbud:
Området har svært gode kollektivmuligheter via buss, trikk og T-bane. Det er ca. 5 min gange til Bjørnsletta T-bane samt Bjørnsletta bussholdeplass, hvor også Flybussen stopper. Det er ca. 5 min gange til Lilleaker hvor det finnes både trikk og buss. Videre er det kort vei med bil / buss eller ca. 20 min til fots for å nå Lysaker stasjon som er knutepunkt for ekspressbusser, lokaltog og flytog.

Idrett og turmuligheter:
For den aktive er det et variert idrettstilbud med nærliggende treningssentre, idrettslag, fotballbane og idrettshall. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk, mens Oslo Golfklubb har et flott anlegg ved Bogstadvannet - med en av Europas beste golfbaner.
Det er fine turmuligheter ved Lysakerelven, som ligger 5 min unna. Her er det turveier hele veien opp til marka, eller ned til Lysaker brygge og den pent opparbeidede Sollerudstranda. Idylliske Vækerø park er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området. For den skiglade, er det også umiddelbar nærhet til marka via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en felles tomt i et sameie og består av tilsvarende bebyggelse, asfalterte veier og et underjordisk garasjeanlegg for beboere i sameiet. Denne seksjonen har hage rundt tomannsboligen.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:

Altibox fra Viken Fibernett for internett, fast tlf., TV
Fortum strømforbruk 15.5.24 – 1.5.25 er 14.996,8 KWH.
Felleskostnader i eierseksjonssameiet Hartmanns vei 17 B-H er kr. 3000,- per måned, som dekker strøm fellesanlegg, kommunale avgifter og tilfeldige utgifter

Beskrivelse av sameiet
Eierseksjonssameiet Hartmanns vei 17 B-H består av totalt syv boligseksjoner (én enebolig og tre tomannsboliger). Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Hartmanns vei 17, gnr. 10 bnr. 186 snr. 1-7. Styreverv og forretningsførsel går på rundgang mellom sameierne. Dugnad utføres ca. én gang i året. Ordinært årsmøte utføres årlig.
Sameiet har felles elektrisk gressklipper, kantklipper og høytrykksspyler som alle i sameiet kan benytte seg av. Selger har pleid å klippe busker/trær mot nabo i Hartmanns vei 19 A.

Sameiet har kun ansvar for uteareal som oppkjørsel og utelys i tillegg til felles garasjeanlegg. Løpende vedlikehold/oppgraderinger utføres etter behov. Historisk praksis ved eventuelle tilleggsarbeider, har vært at sameiere foretar ekstra innbetalinger, fremfor å bygge en stor kapitalbuffer i sameiet.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Planlagte arbeider i sameiet:
Sameie har ikke planlagt større arbeider i 2025, utover løpende drift og vedlikehold i sameiet.

Verdt å nevne:
Sameiet har felles elektrisk gressklipper, kantklipper og høytrykksspyler som alle i sameiet kan benytte seg av. Selger har pleid å klippe busker/trær mot nabo i Hartmanns vei 19 A.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 500 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Feierapport			Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon på bad			Gjennomgått		Nei
Kvitteringer (Pumpeanlegg)			Ikke gjennomgått		Nei

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2025	
2	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PP1277

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250167

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Einar Østraat	Siri Østraat

Gateadresse
Hartmanns vei 17H

Poststed	Postnr
Oslo	0284

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 19162176

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250167

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør, fliser, varmekabler, membran, sisterne, dusjarmatur og maling
Arbeid utført av	Frogner VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Etter vannlekkasje på hovedbad 1. etg. ble nytt badegulv lagt med membran, varmekabler og fliser. Vegg mot soverom ble også fornyet med fliser.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet skiftet til nytt kloakk pumpeanlegg mars 2025.
Arbeid utført av	Sulzer pumper

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent feierrapport av pipe på taket .

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks i garasjen knyttet til sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250167

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonlab Stue og kjøkken 2. etg. 44Bq/m3 Kjellerstue u.etg.99 Bq/m3 Sov/voksen 1.etg. 16Bq/m3 Sov/barn 1.etg. 22 Bq/m3 Årsmiddel er lavere for alle rom

21.1 Radonmåling

År: 2009

Verdi: Se over

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250167

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250167

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Østraat	24f05dc834c28233663c9 4d8101d18e9978e9b7b	22.05.2025 14:19:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Østraat	6f7db02a905970a4b0b0 1d747b2c344c8d4fc228	22.05.2025 14:18:13 UTC	Signer authenticated by One time code

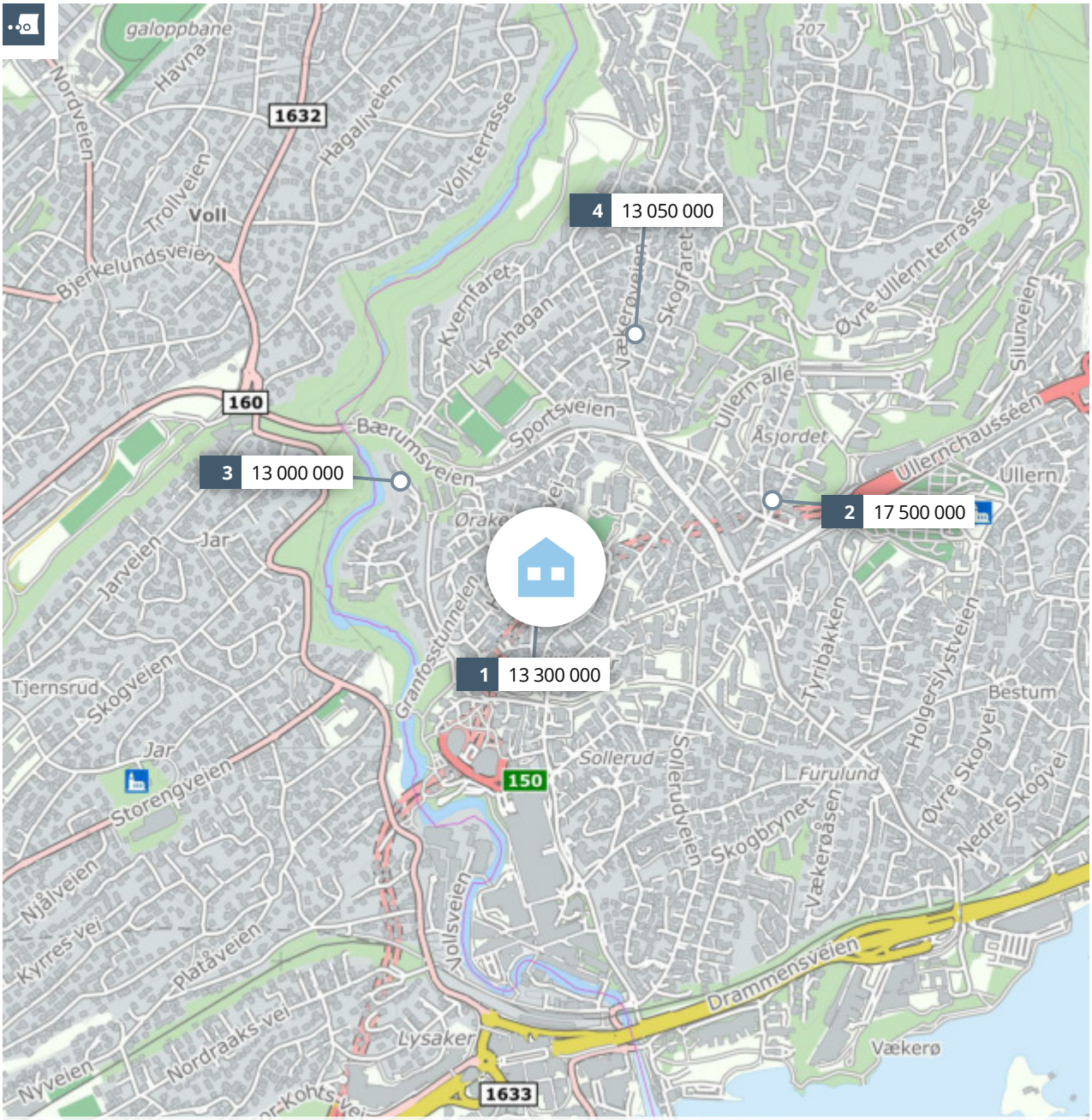
Document reference: 186250167

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HARTMANNS VEI 17 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 03.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hartmanns vei 17 H, 0284 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 10 BNR 186 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØRAKER

Verdivurdert til

15 000 000

-	15 000 000	77 320
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	194 m²	9 m²	- m²	41 m²	- m²	- m²
Tomt					2 802 m²	
Byggeår					2004	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hartmanns vei 17 B 167 m² 2004 2 804 m² 3 sov	08.04.2025	13 500 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**79 641**
2 Hoffsjef Løvenskiolds vei 3 B 191 m² 2016 2 505 m² 4 sov	16.08.2021	15 500 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**91 623**
3 Vestveien 62 169 m² 1995 339 m² 3 sov	17.09.2024	12 900 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**76 923**
4 Vækerøveien 69 B 207 m² 1974 415 m² 4 sov	15.09.2021	13 100 000	**13 050 000**	0	13 050 000	**63 043**

Vertikaldelt tomannsbolig med magisk utsikt alle veier - og helt uten gjenboere!
Solrike terrasser på til sammen ca 41 kvm, hage på tre sider av huset.
Garasjeplass til en bil og bod i fellesanlegg.
Huset har ferdigattest 07.11.2007

Boligen går over 4 plan:
1.etg har original planløsning/ godkjent planløsning bestående av entré, trappehall, 3 soverom (ett med utgang til balkong hvor andre i sameiet har laget trapp til hage), bad og bod.
2.etg har godkjent planløsning bestående av stue/spisestue med peis og kjøkken. Utgang til terrasse.
Loftsplan med faktisk planløsning med loftsstue, separat wc og utgang til en herlig terrasse på ca 36 kvm. I orig. tegninger står det loft på hele det innvendige rommet.
U.etg har original planløsning/ godkjent planløsning bestående av stue/arbeidsrom, bad/vaskerom, gang, bod og bod/teknisk rom.

Boligen holder god standard og vil bli malt utvendig før salg.

Beliggenhet:
Boligen har en ettertraktet og barnevennlig beliggenhet på Lilleaker. Attraktiv beliggenhet med kort vei inn til sentrum, samtidig som man bor i rolige omgivelser med nærhet til flotte tur- og friluftsmuligheter. Ullern ligger sørvest i Oslo, mellom Lysakerelven og Mærradalen. Det er gangavstand til skoler, barnehager og et godt kollektivtilbud.

Skoler og barnehager:
Fra boligen er det ca. 10 min gange til Lilleaker barneskole og ca. 11 min gange til Øraker skole. Iflg Oslo kommunes nettsider er boligen skoletilhørende til Bjørnsletta (1.-10. klasse). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Ullern videregående. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Lilleaker barnehage er den nærmeste - kun 5

min gange fra boligen.

Servicetilbud:
Det er ca. 10 min gange til CC Vest på Lilleaker, med en miks av kjedebutikker og selvstendige spesialforretninger.

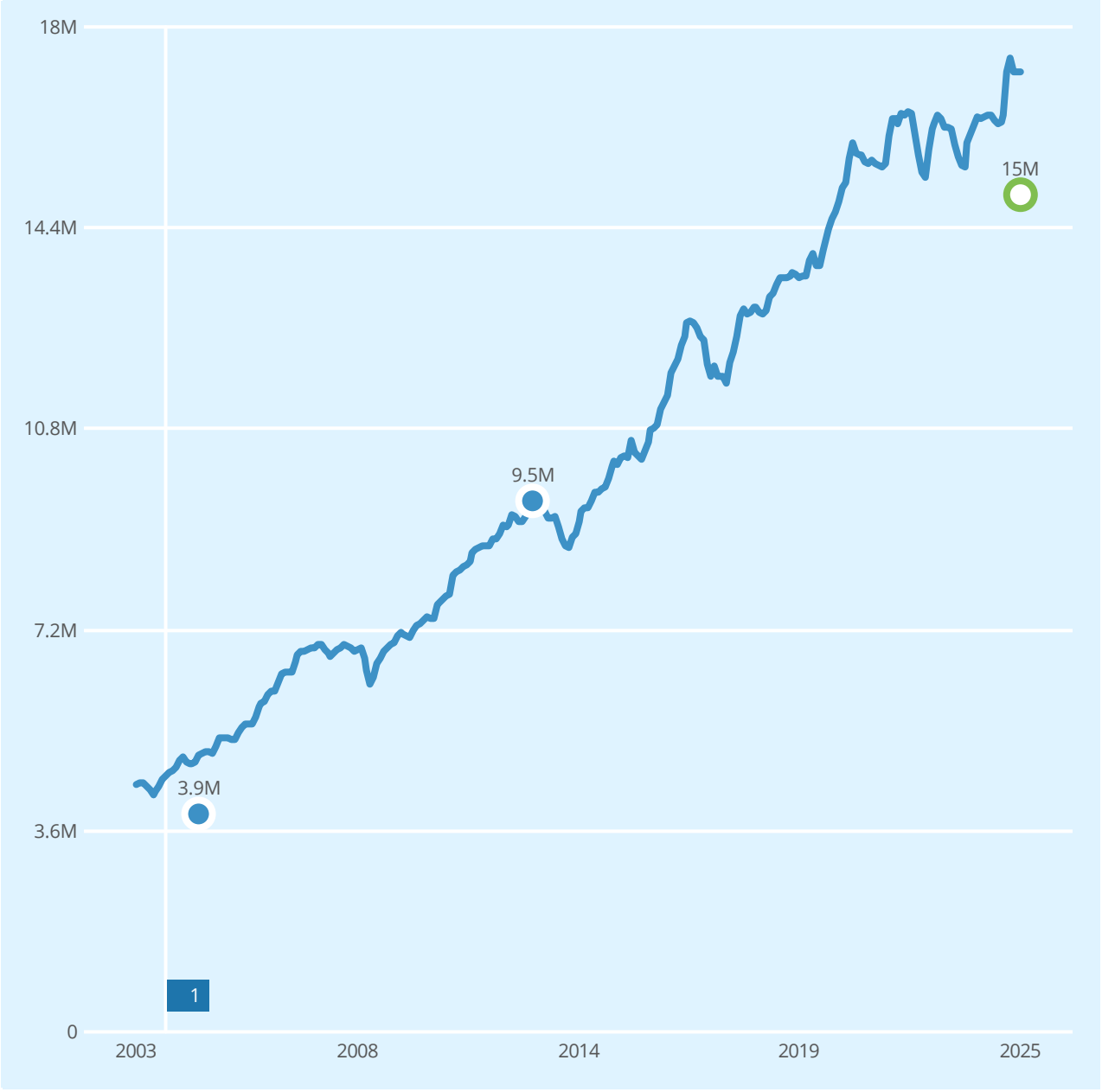
Kollektivtilbud:
Området har svært gode kollektivmuligheter via buss, trikk og T-bane. Det er få minutters gange til Bjørnsletta T-bane samt Bjørnsletta bussholdeplass, hvor også Flybussen stopper. Det er ca. 5 min gange til Lilleaker hvor det finnes både trikk og buss. Videre er det kort vei med bil / buss eller ca. 20 min til fots for å nå Lysaker stasjon som er knutepunkt for ekspressbusser, lokaltog og flytog.

Idrett og turmuligheter:
For den aktive er det et variert idrettstilbud med nærliggende treningssentre, idrettslag, fotballbane og idrettshall. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk, mens Oslo Golfklubb har et flott anlegg ved Bogstadvannet - med en av Europas beste golfbaner.
Det er fine turmuligheter ved Lysakerelven, som ligger 5 min unna. Her er det turveier hele veien opp til marka, eller ned til Lysaker brygge og den pent opparbeidede Sollerudstranda. Idylliske Vækerø park er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området. For den skiglade, er det også umiddelbar nærhet til marka via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka.

Sameiet:
Beskrivelse av sameiet
Eierseksjonssameiet Hartmanns vei 17 B-H består av totalt syv boligseksjoner (én enebolig og tre tomannsboliger). Iflg eier har man ansvar for eget hus og forsikring.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.10.2012	22.01.2013	03.05.2013	9 850 000	9 500 000	-	9 500 000	2
20.08.2004		20.08.2004	-	3 900 000	-	3 900 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste omsetning i sameiet viser at snittpris på disse ligger noe lavere enn indeksert pris

Tomannsboliger til salgs i Ullern bydel nå

22
tomannsboliger til salgs

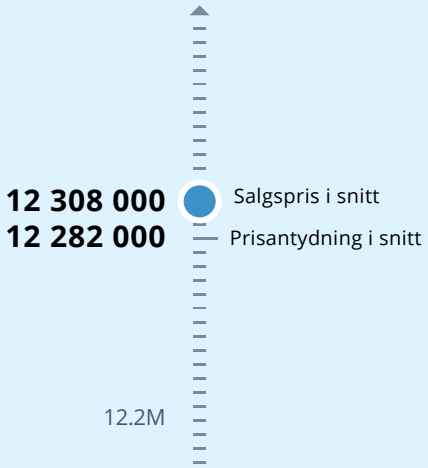


Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Tomannsboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

12
tomannsboliger solgt

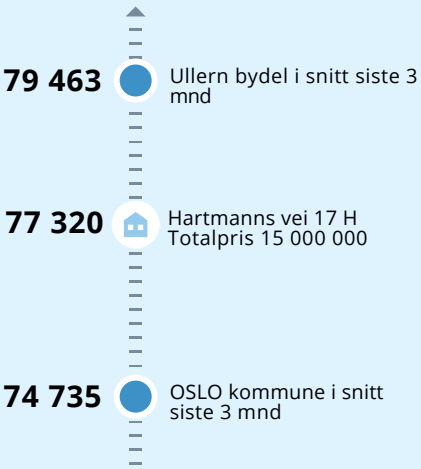


Solgt i snitt i løpet av

65
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



HAGEFORDELING OG FELLESAREALER

= Snr. 1

= Snr.2

= Snr.3

= Snr.4

= Snr.5

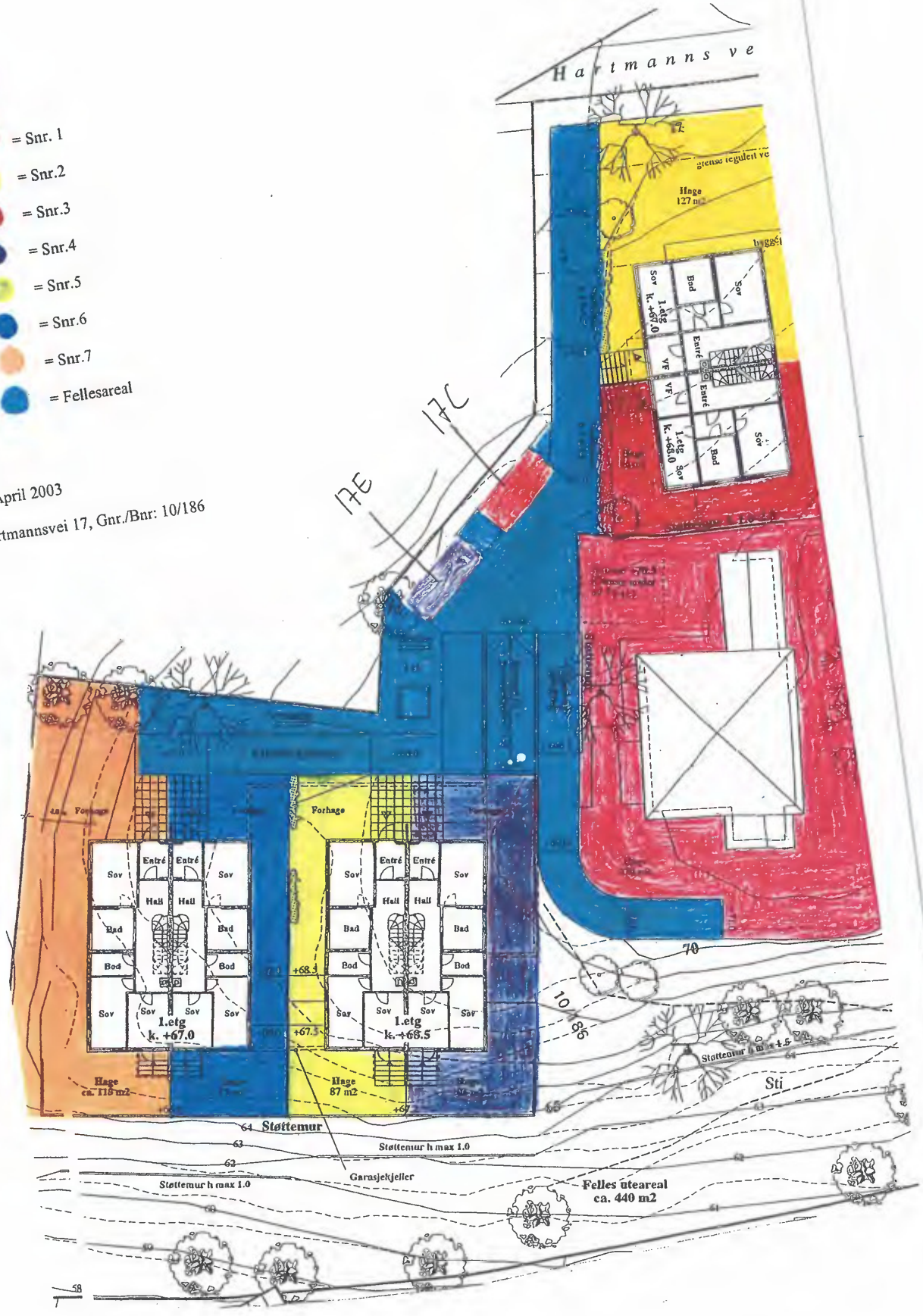
= Snr.6

= Snr.7

= Fellesareal

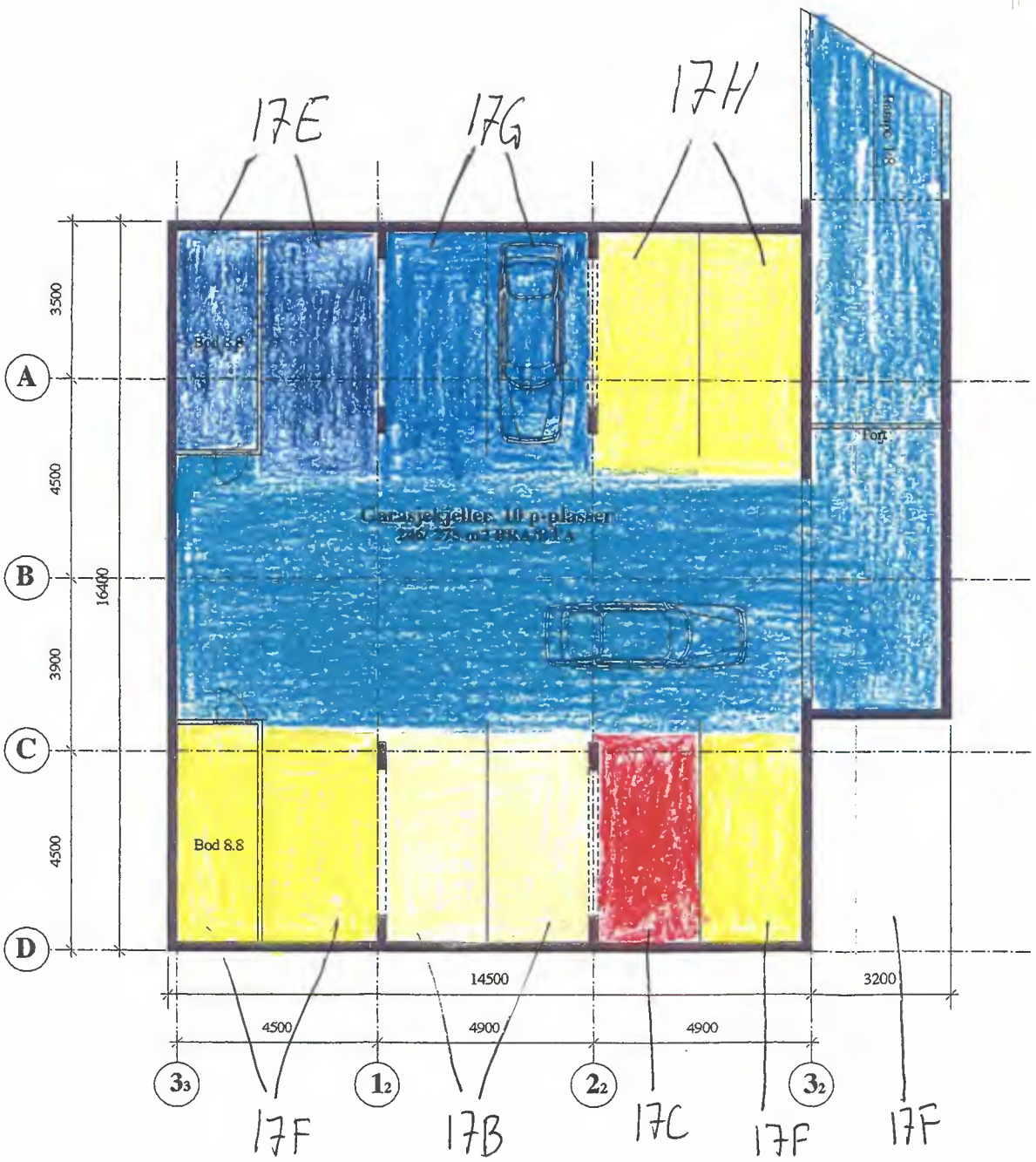
11 April 2003

Hartmannsvei 17, Gnr./Bnr: 10/186



11 April 2003

Hartmannsvei 17, Gnr./Bnr: 10/186
Garasje



SEKSJONERING
06.02.2004

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0063 (Helene Skare)
Vår referanse: 3684950/25813427
Bestilling: C3 2025-02-25 (6) 46

Dato
25.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8630	105	6.2.2004	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	186	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retur [illegible]inglysing til

Advokat Torbjørn Ek AS
Eiendomsmegling

TINGLYST
DAGBOKNR.: 8630
6 FEB 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Kan tinglyses
for Advokat Torbjørn Ek AS
J. Kristensen

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	10	186		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
18586 5957	SANDMO og SVENKERUD ~~Wilhelmsen~~ 4 s UTBYGGING	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	222		13				25				37				49			
2	B	168		14				26				38				50			
3	B	168		15				27				39				51			
4	B	136		16				28				40				52			
5	B	136		17				29				41				53			
6	B	194		18				30				42				54			
7	B	194		19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1218 = nevner: 1218

MOTTATT
16 DES. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

4. Supplerende tekst[7]

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

Doknr: 8630 Tinglyst: 06.02.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 10/9-03	Tollef Svenkerud FOR Sanding og Svenkerud utbygging AS fmalltest	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

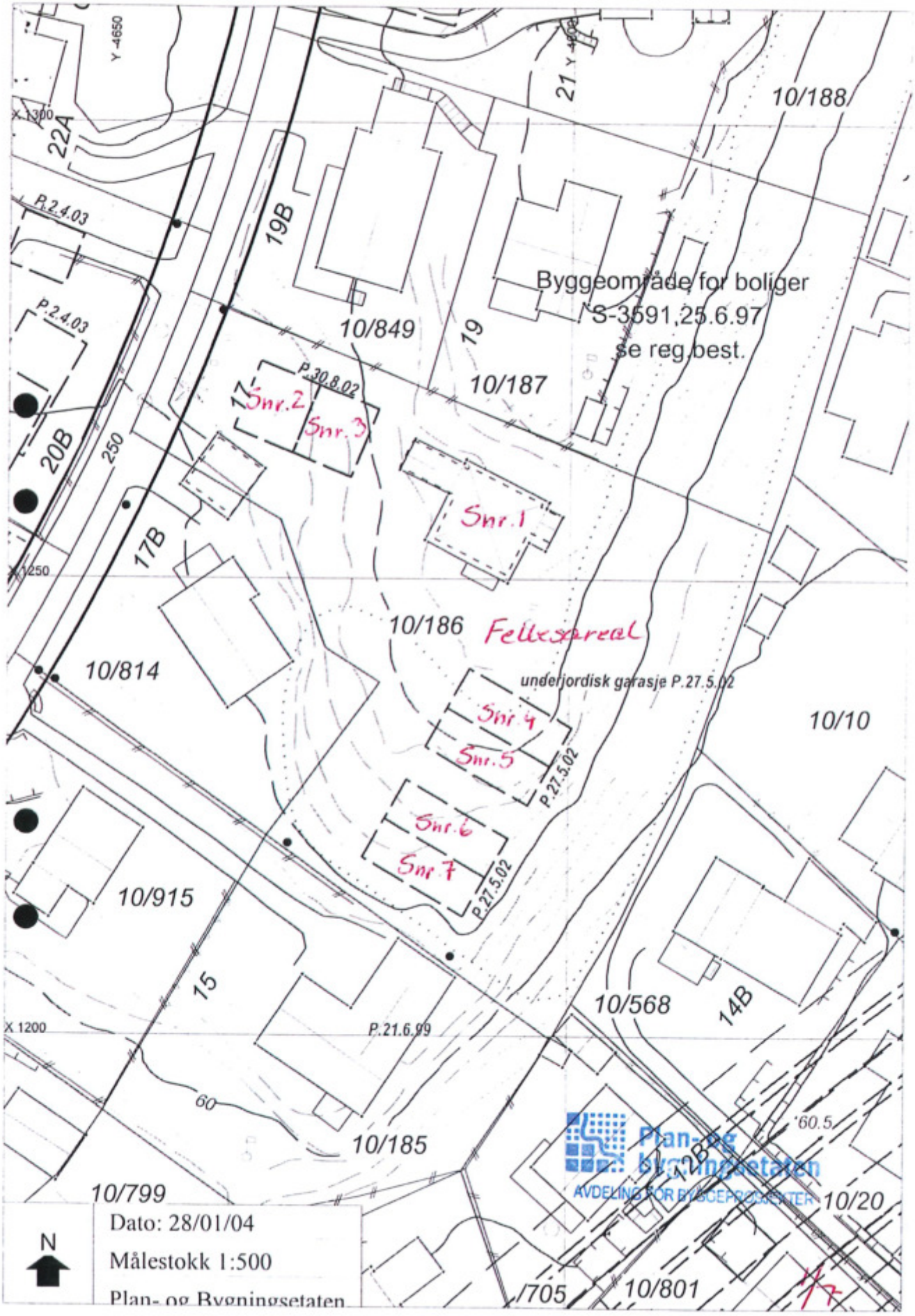
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

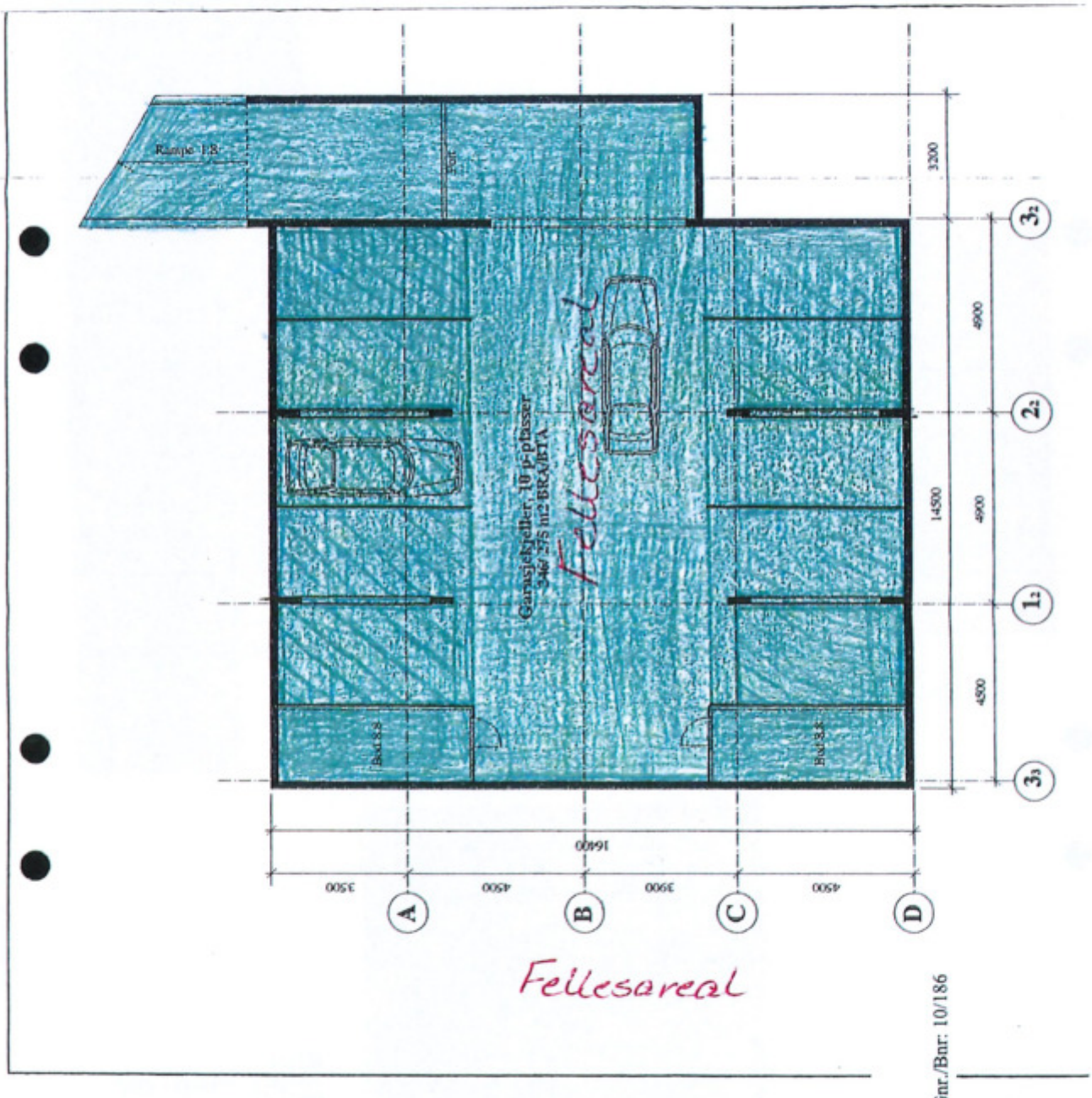
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
10	186		1-7	Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
30/1-2004	Bent Danielsen Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


Byggeområde for boliger
S-3591,25.6.97
se reg.best.
10/188
10/849
10/187
10/186
Fellesareal
underjordisk garasje P.27.5.02
10/814
10/915
10/568
10/185
10/799
10/705
10/801
10/20
10/10
Snr.1
Snr.2
Snr.3
Snr.4
Snr.5
Snr.6
Snr.7
P.30.8.02
P.27.5.02
P.21.6.99
P.2.4.03
22A
19B
19
17
20B
17B
15
14B
12B
N
Dato: 28/01/04
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

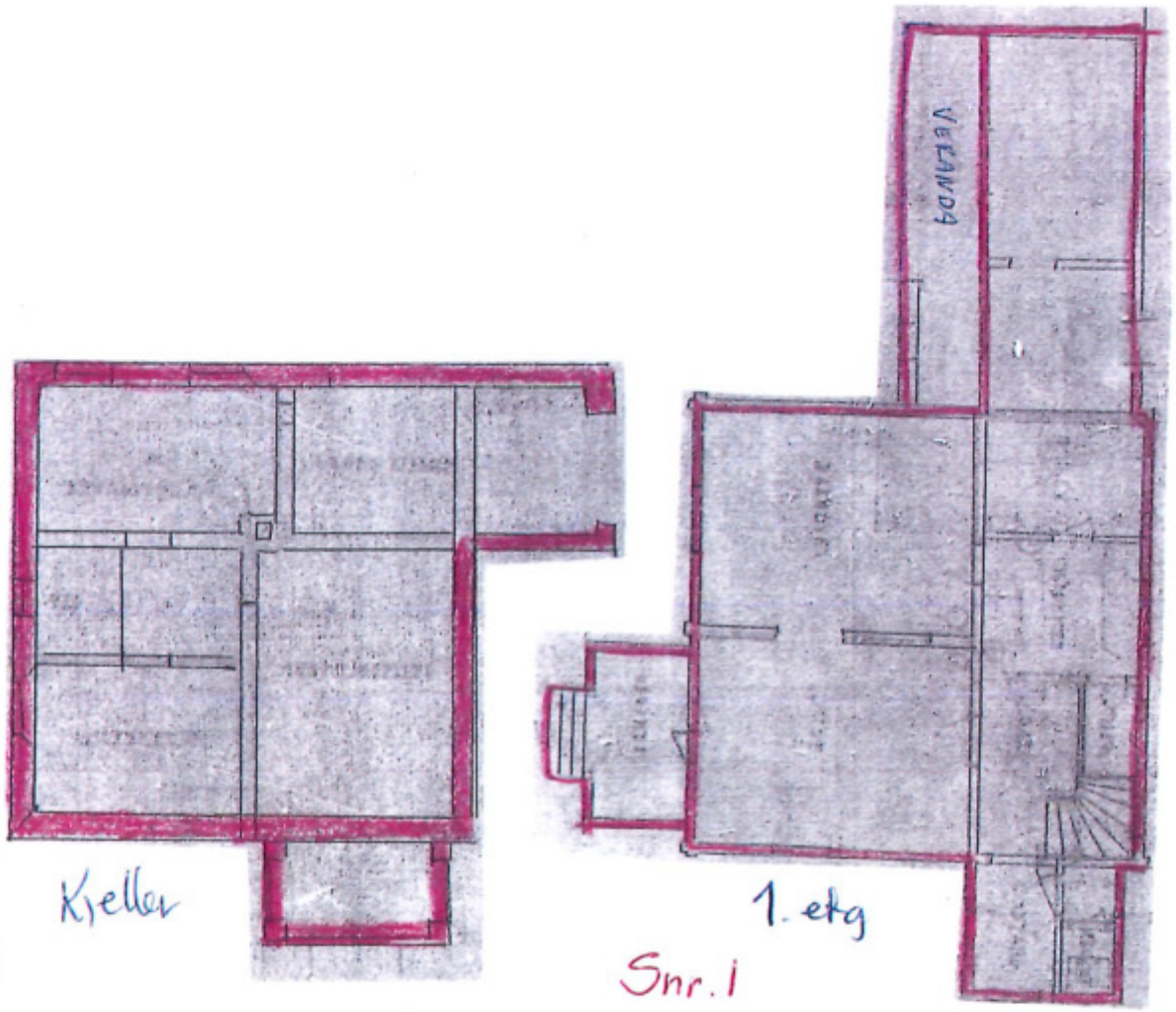


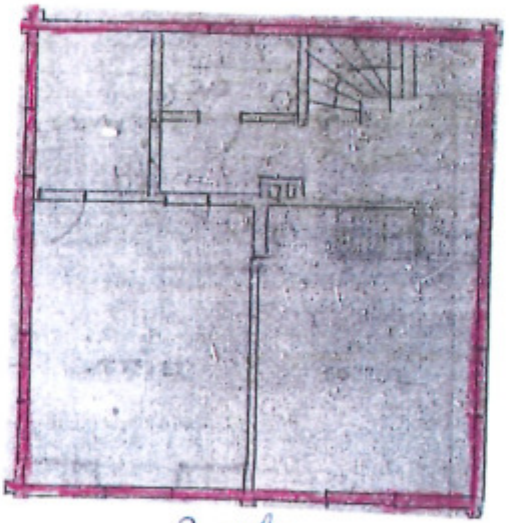
Fellesareal

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
11 APR 2003

Hartmannsvei 17, Gnr./Bnr: 10/186

2/7





Hartmannsvei 17
Gnr. 10 Bnr 186
13/6-03

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

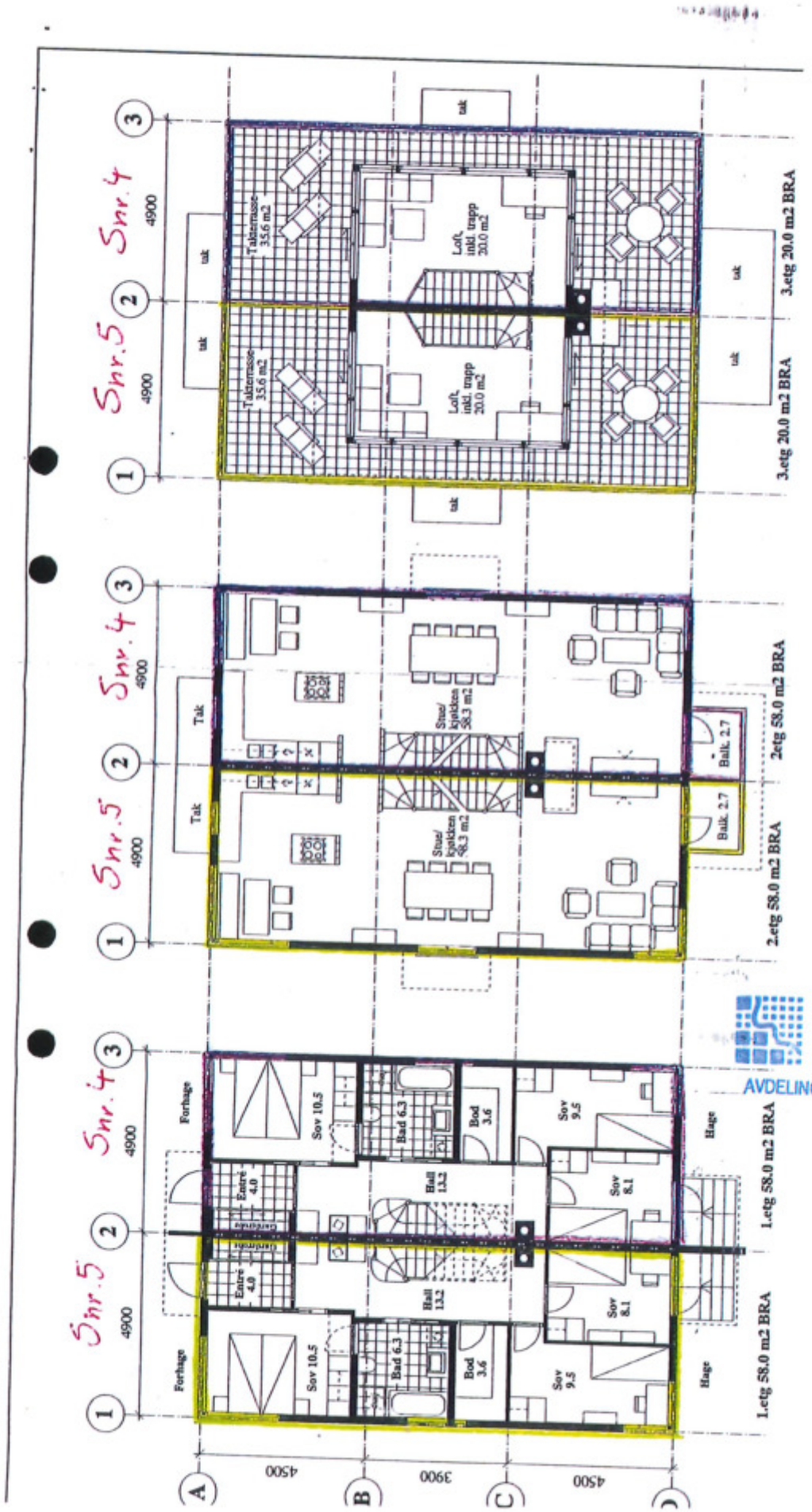
3/7



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

11 April 2003
Hartmannsvei 17, Gnr./Bnr: 10/186

4/7



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

11 April 2003

Hartmannsvei 17, Gnr./Bnr. 10/186
Hus 2

5/7

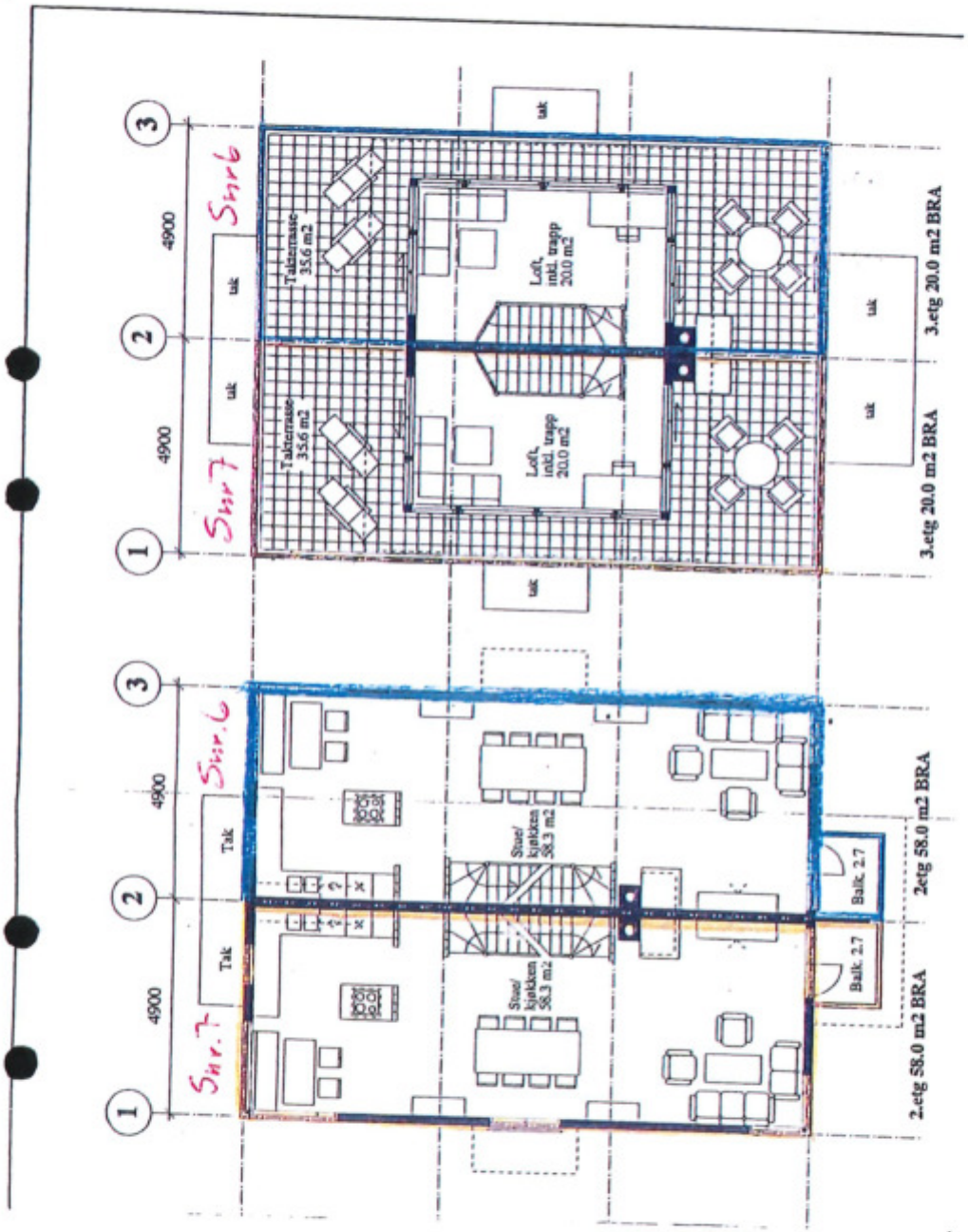


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

11 April 2003

Hartmannsvei 17, Gnr./Bnr. 10/186
Hus 3

6/7



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

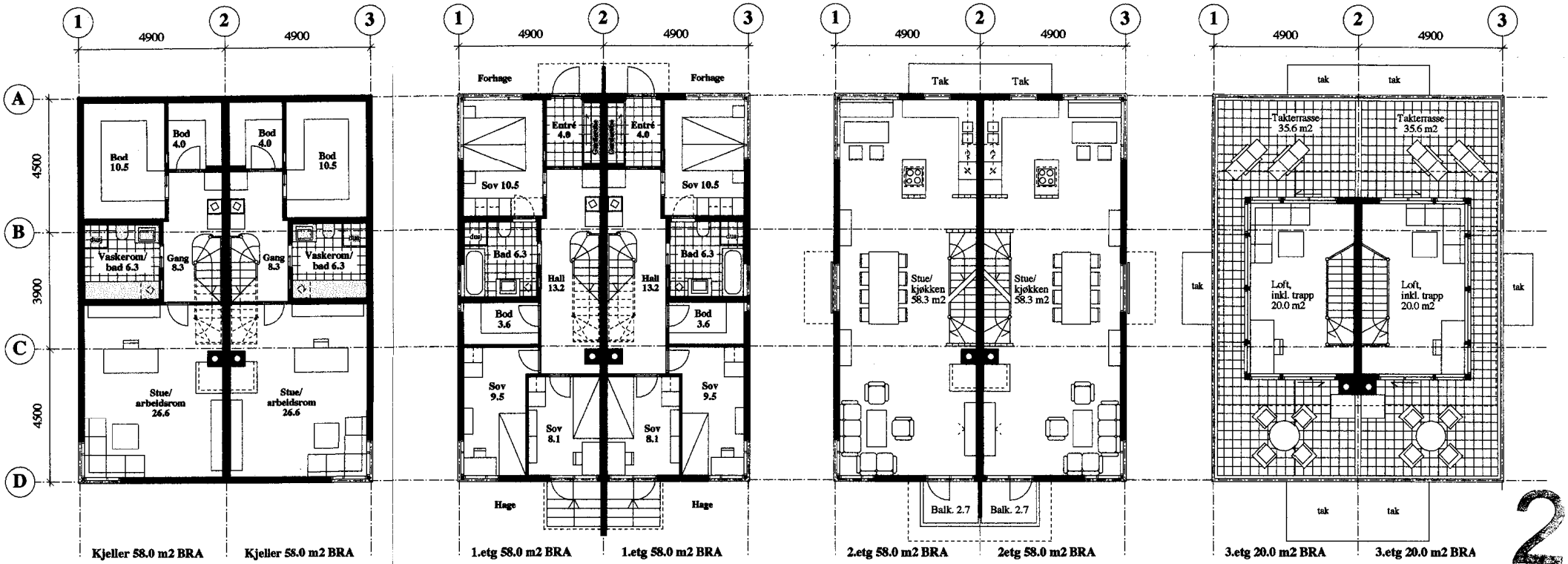
11 April 2003

Hartmannsvei 17, Gnr./Bnr: 10/186
Hus 3

7/7

PLANSKISSER

V.D-2



2

Arealer leilighet	
etg	m2 BRA
kjeller	58
1.etg	58
2.etg	58
loft	20
sum	194

REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN.:

TILTAK: **Hartmanns vei 17, 1165 Oslo, nybygg tomannsboliger.**
GNR./BNR.: 10/186.

TILTAKSHAVER: **Bygg og Eiendomsutvikling AS**
Postb. A, Bygdøy, 0211 OSLO, TLF.: 23 08 47 63

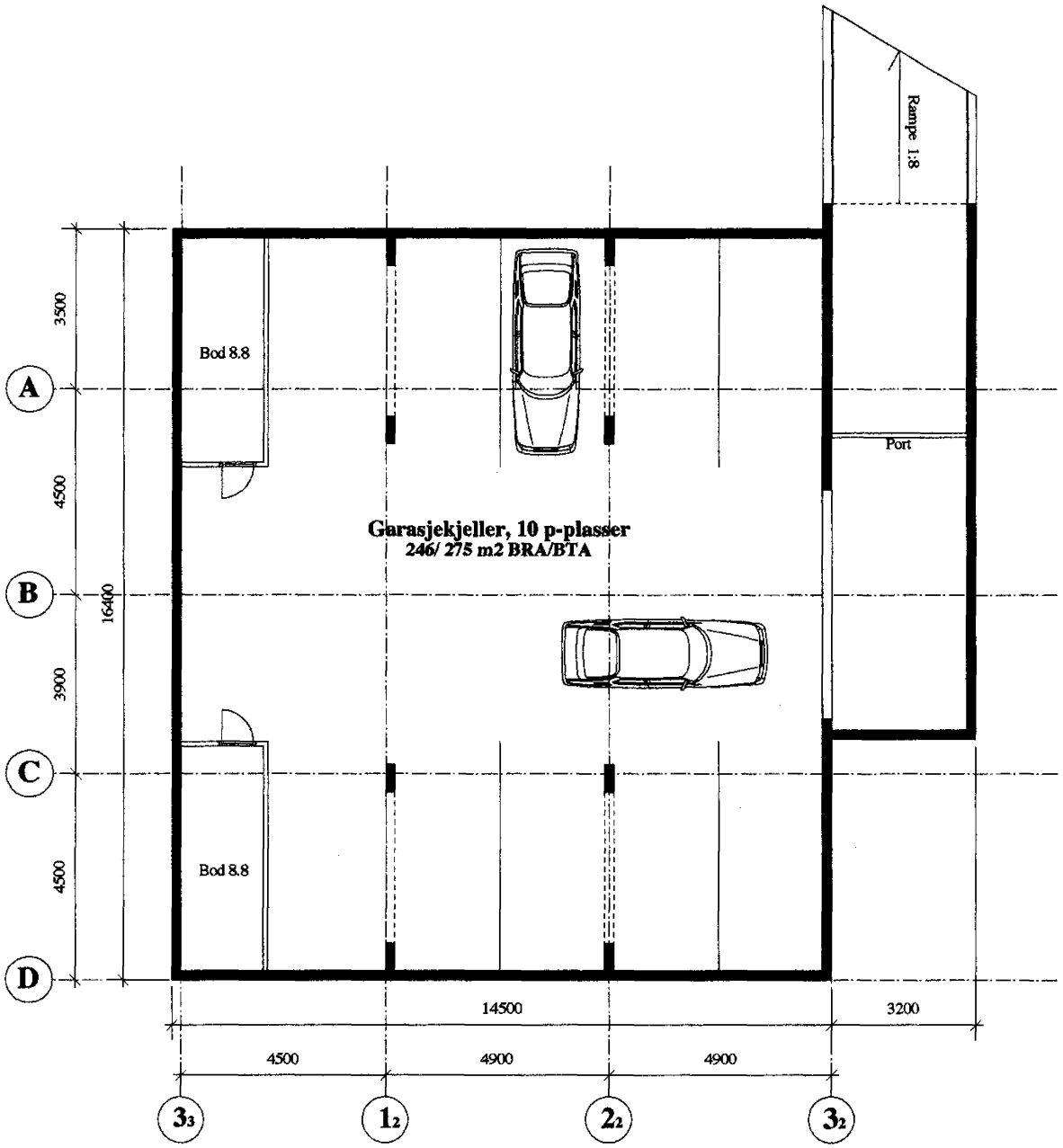
TEGNING: **Planer, hus 3.**
Søknad om rammetillatelse

DATO:	ANS. PROSJ.:	ANS. KONTR:	FIL NR:	MÅL:	TEGN.NR:	REVISJON:
24.10.01	LH	LH	H17-5	1:100	A10-3	

ANSVARLIG SØKER: **SIVILARKITEKT MNAL LEON HANSSEN**
HEGDEHAUGSVEIEN 22B 0167 OSLO TLF: 23 19 77 99 FAX: 22 69 78 30
STREKEN ARKITEKTER AS

PLANER GARASJE KJELLER

V. 0-3



1

REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN.:

TILTAK: **Hartmanns vei 17, 1165 Oslo, nybygg tomannsboliger.**
GNR./BNR.: 10/186.

TILTAKSHAVER: **Bygg og Eiendomsutvikling AS**
Postb. A, Bygdøy, 0211 OSLO, TLF.: 23 08 47 63

TEGNING: **Planer garasjekjeller.**
Søknad om rammetillatelse

DATO:	ANS. PROSJ.:	ANS. KONTR:	FIL NR:	MÅL:	TEGN.NR:	REVISJON:
24.10.01	**LH**	**LH**	**H17-5**	**1:100**	A11	

ANSVARLIG SØKER: **SIVILARKITEKT MNAL LEON HANSSEN**
HEGDEHAUGSVEIEN 22B 0167 OSLO TLF: 23 19 77 99 FAX: 22 69 78 30
STREKEN ARKITEKTER AS

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR EIERSKEKSJONSAMEIET HARTMANNSVEl 17 B – H (27.4.16, med endringer i rødt vedtatt på årsmøte 26.4.2017)

I - BOLIGSEKSJONER OG FORMÅL

Eierseksjonsameiet (heretter kalt Sameiet) består av syv boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 6. februar 2004 med dagboknr. 8630.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Hartmannsvei 17, gnr. 10 bnr. 186 snr. 1-7.

II - ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressene i Sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligen som er knyttet til bruksretten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Ill - FELLESAREALER

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer. Hver enkelt seksjon har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig og etter tegning hører til seksjonen jf. vedlegg 1. Dette gjelder også fordeling av biloppstillingsplasser på tomten og i parkeringsanlegg som inntegnet på vedlegg 1.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

IV - RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan fritt overdras eller bortleies.

V - FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal dekke blant annet offentlige avgifter og nedbetaling av evt. fellesgjeld. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne med lik del på hver (men slik at 17 D ikke skal belastes kostnader forbundet med felles garasje).

Hver seksjonseier har selv vedlikeholdsplikt til sin seksjon og tilhørende areal med eksklusiv bruksrett (dette inkluderer gjerder men gjelder ikke støttemurer). Fellesutgiftene skal dekke vedlikehold av fellesareal, med unntak av de arealer som den enkelte bruksenhet har eksklusiv bruksrett til. For

arealer med eksklusiv bruksrett, med unntak av støttemurer, bærer den enkelte bruksenhet det fulle økonomiske ansvar for sin del.

Husene som inngår i eierseksjonssameiet skal males i samme farge. Noe annet kan besluttes av sameiermøte med 2/3 flertall av de møtende parter. Den enkelte seksjon velger selv tidspunkt for når man vil male.

De andre sameierene har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

VI - MISLIGHOLD

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter 14 dagers skriftlige varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter iht. panteretten.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor den øvrige sameier, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges & flytte og å selge seksjonen.

VII- STYRETS SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og et styremedlem. Styret velges av sameiemøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for leder og styremedlemmene er to år av gangen.

VIII - SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmene er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller at det foreligger gyldig forfall.

To husstandsmedlemmer fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og uttale seg. Hvis revisor er engasjert av sameiet har denne samme rettigheter som husstandsmedlemmene.

IX - INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av januar måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge, styrets årsrapport med revidert regnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet, skai sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen. Saken skal føres opp på sakslisten.

For ekstraordinært sameiermøte, gjelder eierseksjonsloven § 33.

X - STEMMERETTEN

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Ett ekstra husstandsmedlem for hver seksjon har rett til å være til stede, og til å uttale seg.

XI - SAKER TIL BEHANDLING

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Valg av en person til å signere møteprotokollen
3. Årsrapport fra styret
4. Årsregnskap
5. Valg av nytt styre for to år
7. Andre saker nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velges en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

XII - SAMEIEMØTETS KOMPETANSE

Med det som følger av 2. ledd her, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet ansees et forslag som falt (dvs. ingen har dobbeltstemme). Ved stemmelikhet ved personvalg foretas omvalg mellom de som har fått flest stemmer. Ved fortsatt stemmelikhet foretas loddtrekning.

1. Det kreves kvalifisert flertall (2/3-dels) av de avgitte stemmer til vedtak om: Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Endring av sikringsobligasjonens størrelse. (Disse må dog alltid vøre av rimelig størrelse.)

Adgangen til å endre vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

XIII - UGYLDIGHET

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

XIV - REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

XV - TVISTEMÅL

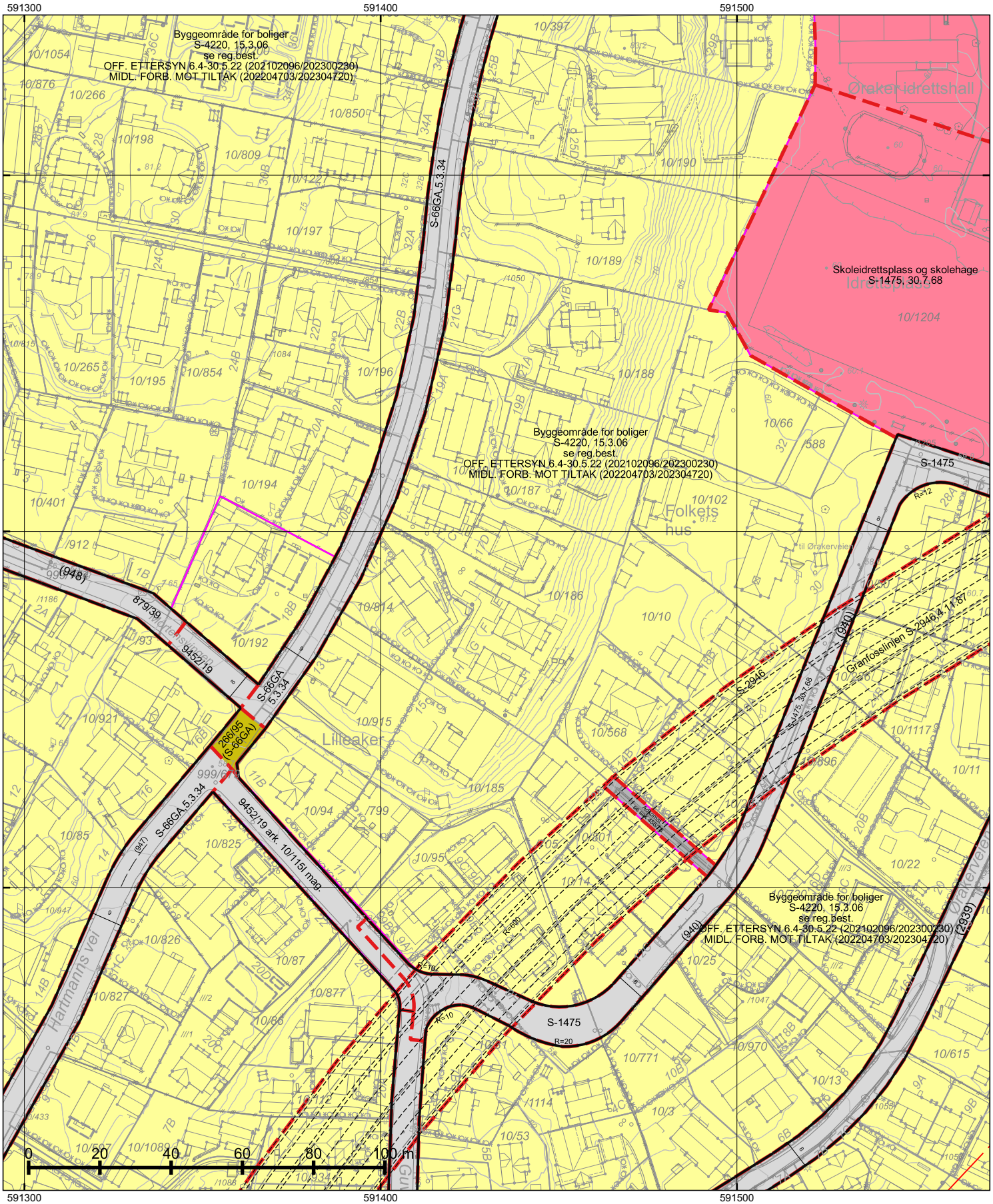
Eventuelle tvister mellom sameierne avgjøres ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rett verneting.

XVI – FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Så langt ikke annet er bestemt i disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

Oslo, den 14. april 2016

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

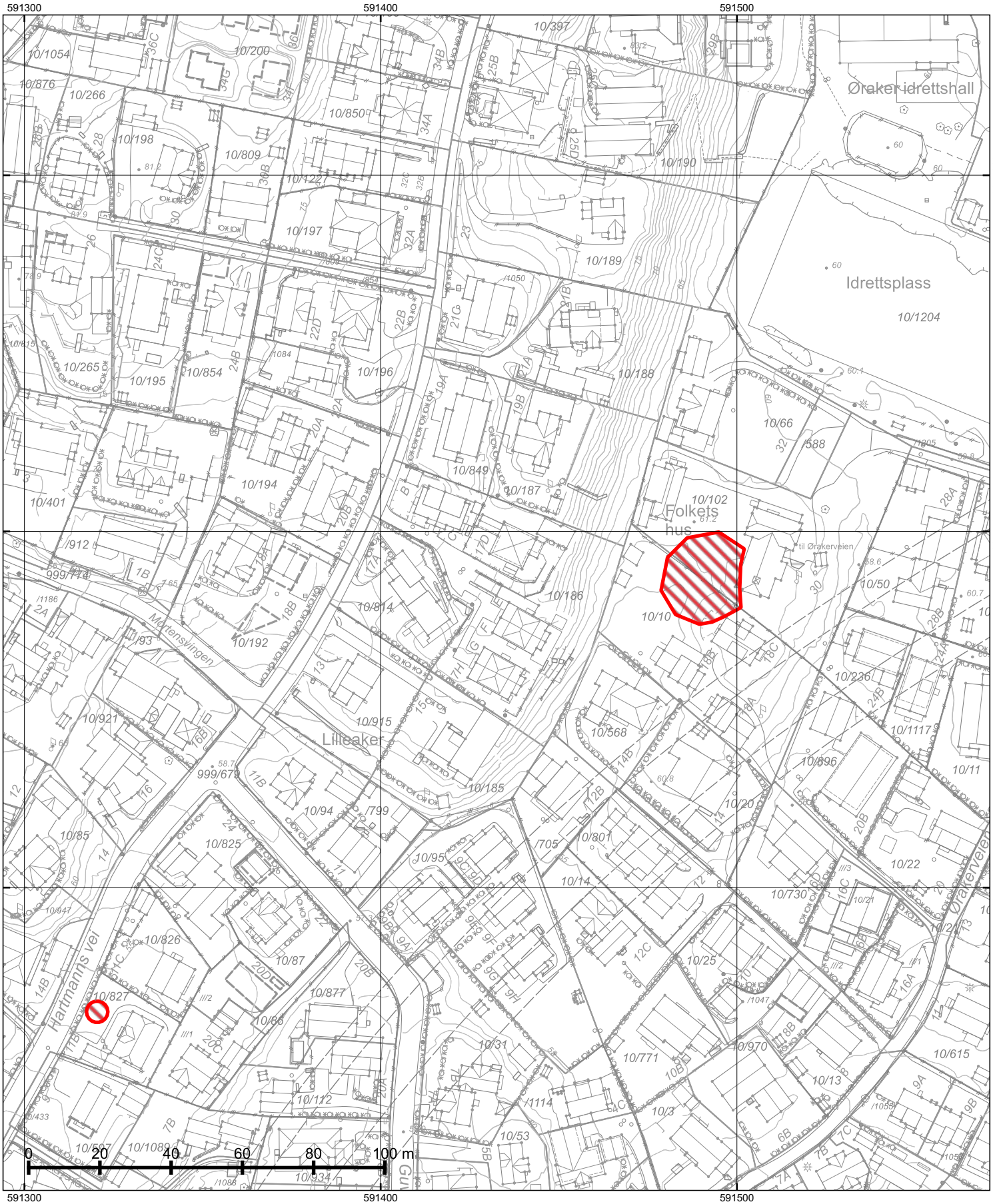
PlottID/Best.nr: 142450/ 86511309
Adresse: HARTMANNS VEI 17H
Gnr/Bnr: 10/186
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

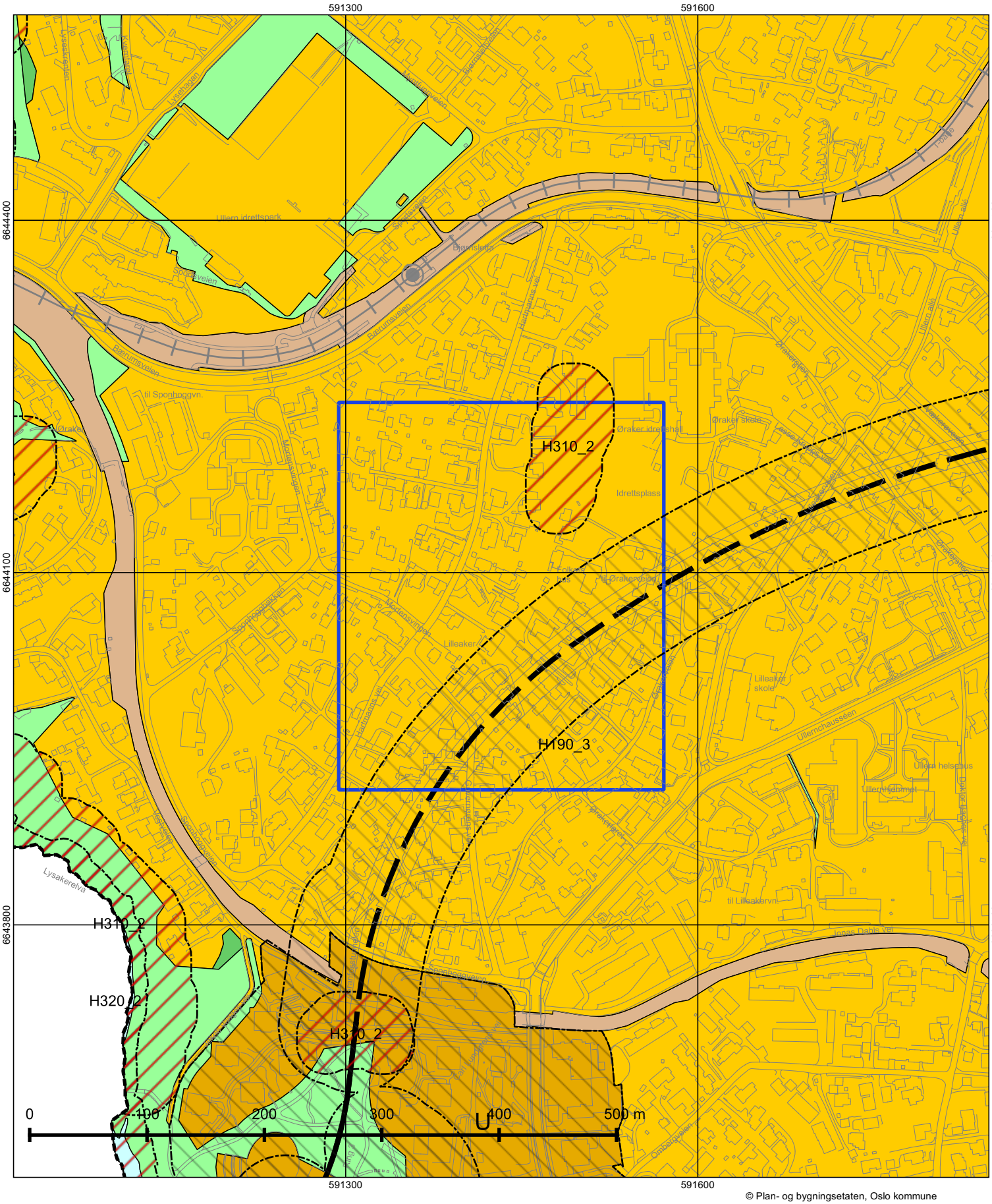
Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142450/ 86511309
Adresse: HARTMANNS VEI 17H
Gnr/Bnr: 10/186
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142450/86511309
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-4220

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

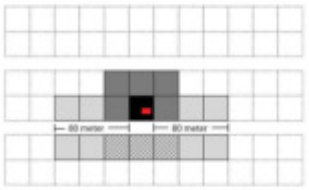
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

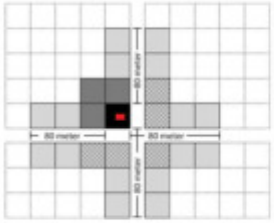
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

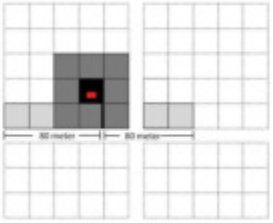
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



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



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

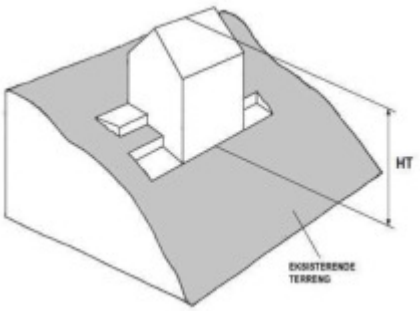
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

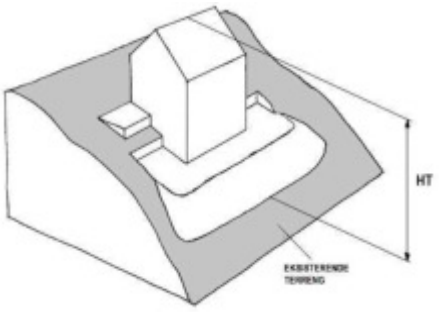
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

S-66GA

S-66GA

Hartmanns vei.

S-66GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.03.1934
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193401339
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 26695

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VIKTIG - KOMMUNEPLAN 2015-2030

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

VIKTIG INFORMASJON

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

VEILEDER NATURMANGFOLD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

BETINGELSER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
HARTMANNS VEI 17H

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511309
8499580

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 186

Vi viser til bestilling av 20250506 for HARTMANNS VEI 17H.

GNR. 10 BNR. 186

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.02.1920.

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

2804 m²

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

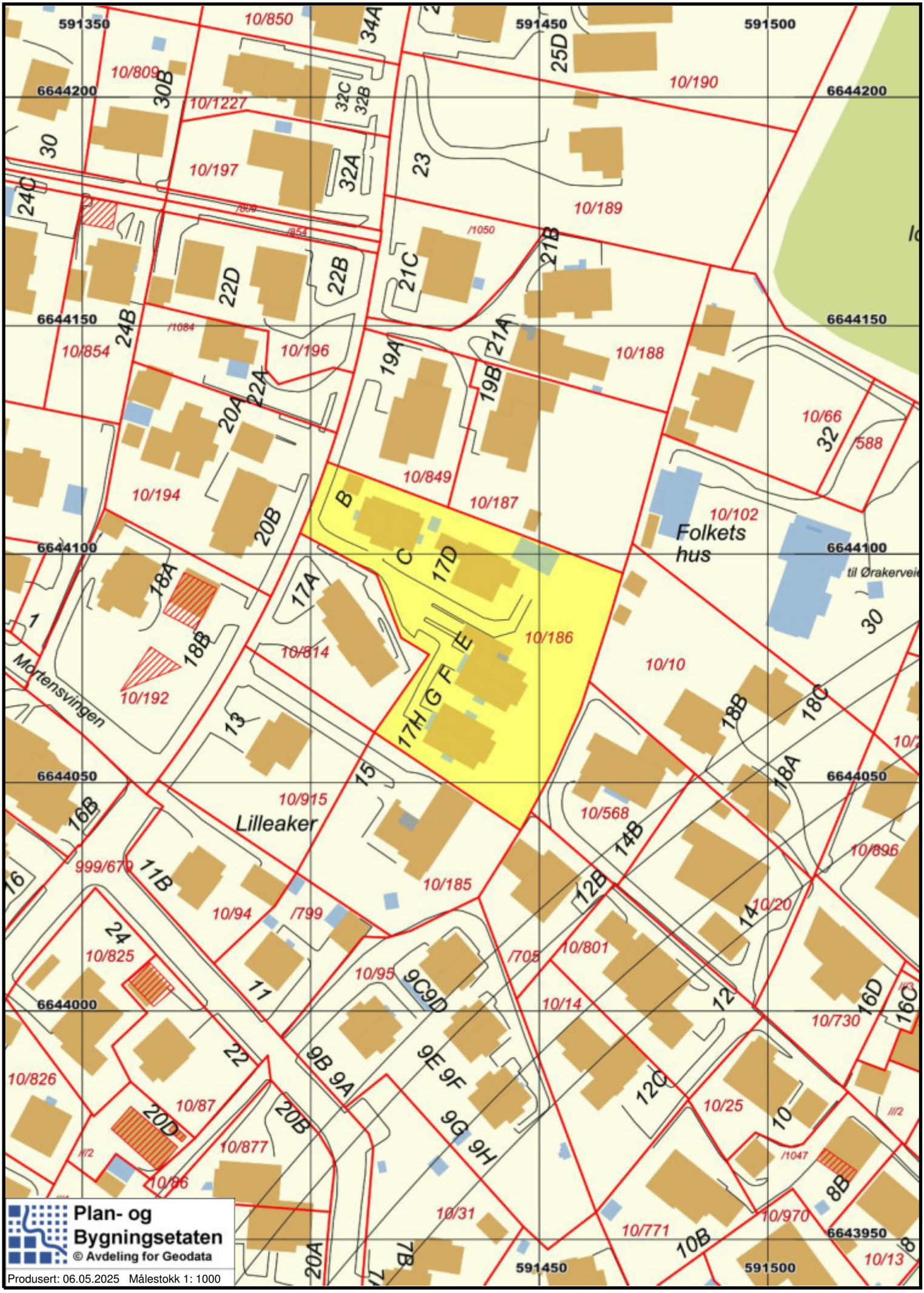
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


591350
591450
591500
6644200
6644150
6644100
6644050
6644000
6643950
10/850
10/809
10/1227
10/197
10/190
10/189
10/854
10/196
10/188
10/849
10/187
10/194
10/102
Folkets hus
10/66
10/588
10/186
10/814
10/192
10/10
10/915
Lilleaker
10/568
10/896
10/185
10/94
10/20
10/801
10/825
10/95
10/14
10/730
10/826
10/87
10/877
10/25
10/31
10/771
10/970
10/13
Mortensvingen
til Ørakervei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.05.2025 Målestokk 1: 1000

VEDTAK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bygg- og eiendomsutvikling AS
Postbox A, Bygdøy
0211 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200200612-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Ivar Hanssen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARTMANNS VEI 17	Eiendom:	10/186/0/0
Tiltakshaver:	Bygg og Eiendomsutvikling AS v/ Øyvind Hornnæss	Adresse:	Postboks A, Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Streken Arkitekter AS	Adresse:	Hegdehaugsveien 22B, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

DISPENSASJON FRA VEIOPPARBEIDELSESPLIKTEN - PBL § 67

Plan- og bygningsloven § 67

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig, mottatt i Plan- og bygningsetaten 21.01.2002. I tillegg til eksist. bolig skal det oppføres totalt 3 tomannsboliger med underjordisk garasjekjeller på eiendommen. I forbindelse med oppføring av de nye boligene er det søkt om midlertidig dispensasjon fra plikt til å opparbeide vei etter Plan- og bygningsloven § 67.

Midlertidig dispensasjon fra veiopparbeidelsesplikten - PBL § 67
Plan- og bygningsetaten vil i anledning byggesak på nevnte eiendom kunne gi *midlertidig* dispensasjon fra gjeldende plan- og bygningslov (pbl) § 67.1 forutsatt at det blir tinglyst erklæring vedrørende tomtas veiplikt, jfr. pbl § 7.

Erklæring er tatt inn i forbindelse med byggesak for hus 1 (saksnr.: 200200605), og protester er vurdert i den byggesaken.

Klageadgang
Ovenstående er et enkeltvedtak som kan påklages i flg. forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brev, se vedlagt orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Bjørn Ivar Hanssen
Saksbehandler

Kopi til: Streken Arkitekter AS , Hegdehaugsveien 22B, 0167 OSLO
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Streken Arkitekter AS
Hegdehaugveien 22B
0167 OSLO

KOPI

Dato: 27 MAI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200200612-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARTMANNS VEI 17	Eiendom:	10/186/0/0
Tiltakshaver:	Bygg og Eiendomsutvikling AS v/ Øyvind Hornnæss	Adresse:	Postboks A, Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Streken Arkitekter AS	Adresse:	Hegdehaugveien 22B, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av en tomannsbolig med 272 m2 BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt

- **tegning nr. 1,2,3,4,6,7 og 8**
- **utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 21.05.02**
- **kontrollplan for prosjektering**

og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis midlertidig dispensasjon fra samme lovs § 67 vedr. opparbeidelse av Hartmannsvei.
Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av en tomannsbolig med 272 m2 BRA.

Spesielle forhold:
Tiltaket er tegnet med en gesimshøyde som er større enn tillatt. Tillatelsen er gitt fordi ansvarlig søker har meddelt at reviderte tegninger, med mål iht. reguleringen, vil bli innsendt sammen med igangsettingssøknaden.
Arrondering av terrenget, med opparbeidelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal, skal kunne utføres uten oppføring av søknadspliktige murer, oppfyllinger eller skjæringer.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by", S - 3591, vedtatt av bystyret 25.06.97 og er regulert til boligformål.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å være i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 74, nr. 2. Materialvalg og volum er godt tilpasset den eksisterende bolig.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som overkant gulv 1. etasje fastsettes til cote + 68,5

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett.
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger protester fra følgende:

Guro Heggen, Ørakerveien 12 B, 0284 OSLO, datert 05.02.02, krever at det ikke skal gis dispensasjon for utomhusareal og at boligene skal bygges i maksimalt 3 etasjer. Hun mener også at 7 boliger på eiendommen er i meste laget og at 12 biloppstillingsplasser er i minste laget.

R. Rasmus Sunde/A. Greve, Hartmanns vei 15, 0284 OSLO, datert 05.02.02, ønsker at det ikke skal gis dispensasjon for utomhusareal og mener at store deler av eiendommen ikke er egnet til verken bygninger eller uteareal. En økning med 6 nye boliger vil øke belastningen på Hartmannsvei, som er skolevei, vil medføre betydelig risiko for ulykker.
Boligene bør bygges i maksimalt 3 etasjer og antall p-plasser bør økes i parkeringskjeller.
Bolig som er plassert mot Hartmannsvei 15, bør trekkes 8,0 m fra eksisterende bolig på denne eiendommen.

Hans-Kristian Eriksen, Hartmanns vei 13, 0284 OSLO, datert 27.01.02, foreslår at boligene maksimalt skal bygges i 3 etasjer, at antallet boliger skal reduseres og at antallet biloppstillingsplasser skal økes.

Inger-Astri Schmitt, Hartmanns vei 20, 0284 OSLO, datert 11.11.01, innvender at antall garasjeplasser i kjeller må økes, at dispensasjon for veiopparbeidelse ikke bør gis og at bolighøyden bør reduseres.

Mai Stokke, Hartmanns vei 17 B, 0284 OSLO, datert 30.01.02, krever at ny garasje bygges på hennes eiendom, som erstatning for fellesgarasje som vil bli søkt revet, at terrenget på hennes eiendom ikke endres, at ny adkomstvei legges 1 m fra hennes eiendomsgrense og at bygningene reduseres med en etasje.

Thommessenn Krefting Greve Lund, Postboks 1484 Vika, 0116 Oslo, på vegne av Rolf M. Brænd datert 30.01.02, protesterer mot hus 1. Dette tiltaket vil bli omarbeidet for å tilfredstille gjeldende bestemmelser. I tillegg hevdes det at utomhusarealene ikke er tilstrekkelige for 6 nye boenheter.

Uttalelser fra annen myndighet:

- Veigruppa i Plan- og bygningsetaten skriver i notat av 06.03.02 at rammetillatelse er OK.

Dispensasjoner:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 67 vedr. opparbeidelse av Hartmannsvei.
Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Begrunnelse:
Plan- og bygningsetaten finner veiforholdene til og langs eiendommen tilfredstillende pr. i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til pbl. § 67.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Ansvarlig søker svarer på protestene i brev av 10.01.02. Han skriver at prosjektet vil bli utformet innenfor gjeldende regulering og inneholder gode boliger med et moderne uttrykk.
Som svar til Sunde/Greve påpeker søker at ansvaret for brannsikring, av nabobebyggelse nærmere grense enn plan- og bygningsloven krever, er naboens ansvar.
Som svar til Mai Stokke presiserer søker at ny garasje vil bli oppført og at adkomstvei vil ligge 1 m fra nabogrense. Veien vil han kunne opparbeide uten bruk av forstøtningsmur og uten skade på naboens terreng.
Som svar til Thommessenn Krefting Greve Lund påpeker søker at eiendommen ikke skal deles og at fortettingen anses å være meget god.

Plan- og bygningsetaten vil i tillegg påpeke at grad av utnyttelse og tilstrekkelig uteoppholdsareal er dokumentert.

På grunnlag av det ovennevnte finner Plan- og bygningsetaten å kunne gi en rammetillatelse.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Reviderte tegninger, som viser regulert gesimshøyde, må være godkjent.
3. Samtykke/godkjenning må foreligge fra VAV.
4. Tinglyst veierklæring må foreligge.
5. Rivetillatelse må være gitt.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

for Britt Eikholt
seksjonsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:
Streken Arkitekter AS , Hegdehaugsveien 22B, 0167 OSLO
Guro Heggen, Ørakerveien 12 B, 0284 OSLO
R. Rasmus Sunde/A. Greve, Hartmanns vei 15, 0284 OSLO
Hans-Kristian Eriksen, Hartmanns vei 13, 0284 OSLO
Inger-Astri Schmitt, Hartmanns vei 20, 0284 OSLO
Mai Stokke, Hartmanns vei 17 B, 0284 OSLO
Thommessenn Krefting Greve Lund, Postboks 1484 Vika, 0116 Oslo

Vedlegg:
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Streken Arkitekter AS
Hegdehaugveien 22B
0167 OSLO

Dato: - 9 OCT 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200200612-12 Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HARTMANNS VEI 17	Eiendom:	10/186/0/0
Tiltakshaver:	Bygg og Eiendomsutvikling AS v/ Øyvind Hornnæss	Adresse:	Postboks A, Bygdøy, 0211 OSLO
Søker:	Streken Arkitekter AS	Adresse:	Hegdehaugveien 22B, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 24.09.03 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 27.05.02 tillates nå igangsatt.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt
- **tegning nr. 9,10,11,12 og 13**

og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 3,4,6,7 og 8 utgår.

Endringssøknaden omfatter senking av sokkelhøyde med 10 cm.

Endringen kreves ikke nabovarslet.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av en tomannsbolig med 272 m2 BRA.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.
Den reviderte høyden på tiltaket er som følger:
Høydeplasseringen definert som overkant gulv i 1. etasje fastsettes til cote +68,4.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Eli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Streken Arkitekter AS
Leon Hanssen
Hegdehausveien 22B
0167 Oslo

Dato: 24 JUN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200200612-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARTMANNS VEI 17 Hus 3	Eiendom:	10/186/0/0
Tiltakshaver:	Sandmo og Svenkerud AS	Adresse:	Slependveien 48, 1341 SLEPENDEN
Søker:	Streken Arkitekter AS	Adresse:	Hegdehaugveien 22B, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket: **Leiligheter Hus 3**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen
1 september 2004

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
For Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Streken Arkitekter AS
Hegdehaugveien 22B
0167 OSLO

Dato: 07112007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200200612-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARTMANNS VEI 17	Eiendom:	10/186/0/0
Tiltakshaver:	Sandmo og Svenkerud AS	Adresse:	Slependveien 48, 1341 SLEPENDEN
Søker:	Streken Arkitekter AS	Adresse:	Hegdehaugveien 22B, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HARTMANNS VEI 17

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Dag Haraldsen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Avdelingsenhetsleder

Kopi til: Sandmo og Svenkerud AS, Slependveien 48, 1341 SLEPENDEN

TILSYNSRAPPORT

EINAR ØSTRAAT
HARTMANNS VEI 17 H
0284 OSLO

Saksnummer	1013700
Dokumentdato	13.01.2022
Kontrolldato	13.01.2022
Saksbehandler	Daniel Utengen
Gnr/bnr.	10/186/0/7
Adresse	Hartmanns vei 17H
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 13.01.2022. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget ditt.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no eller telefon 916 52 314.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

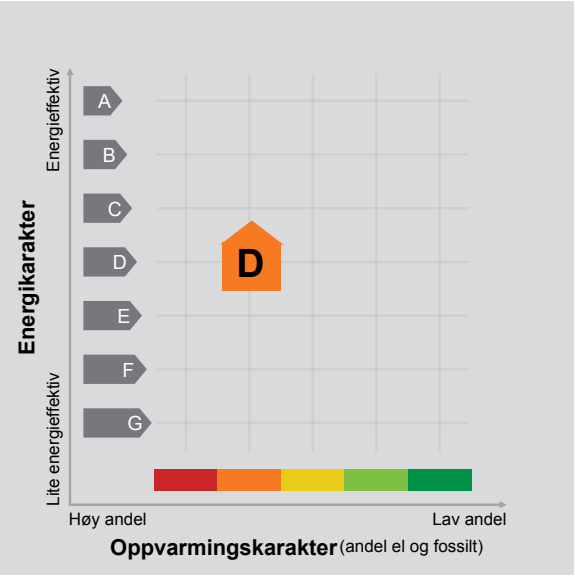
Daniel Utengen
feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hartmanns vei 17H
Postnummer	0284
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81748837
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125705
Dato	25.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	194
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hartmanns vei 17H
Gnr. 10 Bnr. 186 Snr. 7 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0167

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Melinda Vora
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 47 48 60 20
E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater