NORDVIK

Hartmanns vei 25B

3 soverom | 164 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hartmanns vei 25B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Ullern - Særegen bolig med spennende arkitektur - 3 soverom, garasjeplass og solrik veranda.

Prisantydning	**13 900 000,-**
Omkostninger	**348 880,-**
Totalpris	**14 248 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 503,-**
BRA-i	**164 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Hartmanns vei 25B er en romslig tomannsbolig over to etasjer med en praktisk og god planløsning. Store vinduer slipper inn mye naturlig lys særlig i stuen og loftstuen, noe som gir en lys og luftig følelse. Særlig loftstuen har ekstra god takhøyde og store glassflater i hele fronten. Fra stuen har du utgang til en solrik veranda på ca. 8 m². Boligen har 3 gode soverom, der hovedsoverommet har eget walk-in closet og direkte inngang til badet. Ellers inneholder boligen to flislagte bad, arb.rom/bod, vaskerom og lagringsplass i boder og kott. Beliggenheten er veldig god, med kort vei til både CC Vest, kollektivtransport, skoler, idrettsanlegg og marka.

Kort oppsummert:
-2 stuer
-2 bad
-Vaskerom
-3 soverom
-Spennende arkitektur
-Garasjeplass og utvendig p-plass
-Mulighet for ladepkt

Planløsning

2. etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 87.5 kvm





lofts etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm


BALANCE


Miele




SAMSUNG



















Badet på hovedetasjen er flislagt i tidløse farger. Her er innredning med servant nedfelt i benkeplatetn. Stort speil med lys. Dusj med glassvegger. Varmekabler i gulvet. Vegghengt WC.





Her er det bilde fra garasjeanlegget.




Miele

Når man kommer inn i leiligheten delen nærest døren flislagt. Herfra er det kott/garderobe (til venstre på bildet). Trappen tar deg opp i øverste etasje.





Her ser man bod/garderobe, vaskerom, bad (døren ses såvidt) og gjesterommet.

Garsjeanlegget er i nabobygget, hvor man det er plass nr. på høyre side som tilhører boligen. Det er i tillegg utvendig p-plass - den ligger videre opp veien (mot vestre på bildet).



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0022/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hartmanns vei 25B, 0284 OSLO
Gnr 10, bnr 190, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nanou og Bjarne Grøgaard

Kjøpesum og omkostninger

13 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
347 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
348 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
361 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 248 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 261 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
Boliger er over 2 etasjer.

Antall soverom
3 soverom

Arealer
BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 170 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entrè, garderobe, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og 2 kott.
BRA-e: 5.5 kvm. Bod i garasjen.
Total BRA: 87.5 kvm.
TBA: 8 kvm. Hyggelig balkong.

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Loftstue, 2 soverom, arbeidsrom/bod, walk-in-closet og bad.
Total BRA: 82 kvm.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg - garasjeplass nr. 1 (første på høyre side).

Innhold
1. etasje:
Entré, trapperom, vaskerom, bad, kjøkken, stue/spisestue, soverom, 2 kott og garderobe.

2. etasje:
Stue, bad, arbeidsrom/bod, 2 soverom og walk-in closet.

Bod på ca. 5,5m² i felles garasjeanlegg.

Standard
Hartmanns vei 25 er en spennende 2-mannsbolig med særegent arkitektonisk uttrykk på Ullern. De store glassfasadene gjør at spesielt stuer og kjøkken får svært gode lysforhold.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning som gir rikelig med plass til både sosialt samvær og rolige soner. 3 soverom, bad og loftstue på samme etasje gjør det enkelt å Store vindusflater og det særegne arkitektoniske uttrykket skaper en lys, luftig og eksklusiv atmosfære gjennom hele boligen.

Entré
Lys og innbydende entré med gulvvarme og downlights. Her er det enkel adkomst til garderobe/bod – perfekt for oppbevaring av yttertøy og sko. I tillegg finnes en praktisk bod under trappen med plass til for eksempel fryseboks.

Stue og loftstue
Boligen byr på to store stuer, én i hver etasje. Hovedstuen har en åpen og sosial tilknytning til kjøkkenet, og utgang til en solrik vestvendt veranda på ca. 8 m² med gode solforhold. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Kleberstensovn gir ekstra varme og en lun atmosfære.

Loftstuen er et lyst og meget attraktivt oppholdsrom med generøs takhøyde, stort glasskarnapp og rikelig med naturlig lys – perfekt som TV-stue, lesekrok eller rette og slett et ekstra oppholdsrom.

Kjøkken
Pent og tidløst kjøkken godt utrustet med skap og benkeplass. Her er kjønneninnredning med fronter i bjerk, takhøye overskap, vitrineskap med belysning og benkeplate i granitt og dobbel vaskekum. Kjøkkenet ligger i delvis åpent løsning mot stuen. Utgang til verandaen fra kjøkkenet.

Integrerte hvitevarer inkluderer:
-Stekeovn med pyrolyse fra Miele
-Induksjonstopp
-Mikrobølgeovn fra Miele
-Oppvaskmaskin fra Miele
-Side-by-side kjøleskap fra Samsung

Bad og vaskerom
Boligen har to flislagte bad med gulvvarme.

Bad i toppetasjen har antrasittgrå gulvfliser, lyse veggfliser, downlights, smale vinduer og elegant innredning med dobbel servant, god skapplass og dusjnisje med glassvegger. Badet har adkomst både fra loftstuen og fra hovedsoverommet via walk-in closet.

Bad på hovedplan er også flislagt og innredet med servantseksjon, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjnisje med glassdør.

Separat vaskerom m/gulvvarme, god innredning, benke-plass, vaskekum og oppl. vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og oppbevaring
Boligen har fire luftige og gode soverom, hvorav tre har garderobeløsning. Hovedsoverommet har tilknytning til bad via walk-in closet.
2 av soverommene er i øverste etasje - det 3. soverommet er på hovedplan.

Gode oppbevaringsmuligheter i praktisk plassert garderoberom rett ved entréen/inngangsdøra, 2 kott og bod (ca. 5,5m²) i garasjen.

Parkering
Det er egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg (første plass til høyre, når man kommer inn i garasjen). Det er ikke el-billader til denne plassen, men styreleder opplyser at sameiet er positiv til at ny eier investerer i ladepunkt. Dersom det er mulig, kan man evt. koble seg på den løsningen som alt er etablert der.
Seksjonen disponerer også utendørs biloppstillingsplass med varmekabler i dekket. Det er en stikkontakt som er koblet til snr. 2 sitt strømnett med 16A sikring. Den kan likevel ikke benyttes til elbillading. Det er iht regler fra DSB.
Øvrig parkering i offentlig vei etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Ja vi har noe på en list utenfor som skal byttes ut i mars.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Samme som over

Bygningssakkyndig
Jon Ugland

Byggemåte
Eiendommen antas fundamentert på bæredyktig grunn. Grunnmur i støpt betong. Yttervegger i betong/stål/bindingsverk. Etasjeskillere i betong. Flatt vedlikeholdsfritt aluminiumstak. 2-lags isolerglass i vinduer. For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflater:
Parkett på gulv. Fliser på gulv i entré. Malte glatte veggflater. Malte glatte himlinger.
· Det er avvik:
Normal bruksslitasje på gulv.
Det er registrert sprekker mellom skjøter mellom gipsplater flere steder.
· Tiltak:
Man må ta høyde for at det er behov for overflateoppussing.

2. ETASJE > VASKEROM
Overflater gulv
Støpt og flislagt gulv med varmekabler.
Det er registrert fal til sluk.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallforholdene er ca. 1:150, som er noe knapt.
Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.

Sluk, membran og tettesjikt
PVC sluk og skjult membranløsning som ikke er mulig å undersøke.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
· Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt samt at eventuell garantitid er utløpt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Nå er ikke badet utsatt for bruksvann direkte på gulv så risikoen er begrenset.

2.ETASJE > BAD
Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel på ca. 20 mm.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran v/dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak
Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet og forårsaker skade på tilstøtende konstruksjoner. Dog har løsningen fungert i ca. 18 år, så det ansees ikke som prekært å utbedre avviket. Man må sørge for å holde sluk rent slik at vannstanden ikke stiger.

Sluk, membran og tettesjikt
PVC sluk med synlig membran montert under klemrig til sluket.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran/tettesjikt ved tegn til funksjonssvekkelse, for å unngå risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og garantitiden er utløpt, øker risikoen for at membranen kan svikte uten forvarsel.
TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt samt at eventuell garantitid er utløpt.
Estimert levetid på membranløsning fra den tiden badet er fra er ca 25 år.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
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.
· Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3.ETASJE > BAD
Sluk, membran og tettesjikt.
PVC sluk med synlig membranmansjett montert under klemring til sluk.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt samt at eventuell garantitid er utløpt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sanitærutstyr og innredning
Beskrivelse
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
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.
· Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2.ETASJE > KJØKKEN
Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
· Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i eget skap på soverom i 2.etasje.
Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og mulig brann i overgangen mellom plugg og stikkontakt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vinduer i karnappet har råteskader og skal skiftes. Råteskadede vinduer og eventuelle følgeskader vil utbedres i regi av sameiet.
Kostnadsoverslaget er omtrentlig og er ikke bindende i og med at omfanget av skadene ikke er kjent for takstmann.
Men det understrekes at dette er en kostnad som sameiet blir belastet samt at sameiets forsikringsselskap dekker deler av skadeomfanget.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000
I karnapp i stue/spisestue er det registrert råteskader. Eier opplyser at sameiet er orientert og at dette er et felles anliggende for sameiet, som vil ta tak i dette så snart værforholdene tillater dette.
Karnappet er en utstikkende konstruksjon i fasaden og er svært utsatt, værmessig.
Hvor omfattende skaden er vites ikke. Sameiet vil utbedre selve råteskaden og eventuelle følgeskader inne i leiligheten dekkes av sameiets forsikring
Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på begge bad, vaskerom og i entré.
Boligens varmekilder er ikke funksjonstestet.

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens_
· Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen. Det er begrenset anledning til Air-B&B.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad, vaskerom og i entré, supplert med vedfyring i kleberstensovn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser de har betalt kr. 25 204,- for strøm i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 503,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer følgende:
Strøm fellesarealer, bredbånd, kommunale avgifter (vann /kloakk/renovasjon), forsikring av bygningsmassen mm.

Felleskostnadene er besluttet endret til kr. 4.841,- pr. mnd. med virkning fra 01.01.2027.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Vanlige felleskostnader til sameiet.
- Innboforsikring.
- Verisure ca. kr. 785,- pr. mnd. Denne kostanden vil avhenge av ant. sensorer hvilket selskap man velger osv.
- Kabel-tv/internett.
- Normalt innvendig vedlikehold når det er behov for dette.

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

Eiendomsskatt
Kr 8 669,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisten for 2025.
Eiendomsskatt: kr. 8.389.211 (grunnlag) - kr. 4.700.000,- (bunnfradrag) = kr. 3 689.210,- (bergningsgrunnlag) * 2,35 promille = kr. 8.669,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 198 293,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 426 133,- pr. 2024

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Hartmannsvei 25, orgnr. 997939417

Om sameiet
Sameiet Hartmanns vei 25 består av 8 boligseksjoner. Styreleder er Andreas K. Fjeld - som har vært kontaktperson for å få informasjon om sameiet. Sameiet har ingen ekstern forretningsfører.

Det er blitt opplyst om at det skal gjøres utbedringer/reparasjoner på utvendige fasader. Dette gjelder blant annet Hartmannsvei 25b - hvor det har oppstått lekkasje som følge av råteskade i utvendig kledning. Styreleder har opplyst at dette skal fikses i regi av sameiet i løpet av våren 2026.
Følgeskader innvendig vil bli reparert som en forsikringssak - man ser at det er en liten vannskade på parkett i hjørnet i karnappet i stuen. Man ser også noen små vannmerker i taket over vinduet.
Forsikringsselskapet har, i følge eier, antydet at parketten kan bli fikset uten at man må bytter hele gulvet.
Innvendige følgeskader vil bli reparert når de utvendige skader er utbedret.

Forretningsfører/styreleder
Andreas Kaare Fjeld

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Styret skal ha melding om eierskifte.

Informasjon om fellesgjeld
Det er pt. ingen fellesgjeld i sameiet.

Fellesformue
Kr 72 900,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Fra vedtekten:
Ladepunkt elbil:
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ladepunkter og bruk av disse skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende myndighetskrav. Kostnader knyttet til installasjon og bruk av ladepunkter bæres av den enkelte bruksenhet. Ved begrenset strømkapasitet kan sameiet regulere tidspunkter for lading av elbiler. Kostnader knyttet til evt. utvidelse av strømkapasitet og årlig ettersyn av ladepunktene dekkes av sameiet.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar (jf. 2.3.3). Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr med styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyreholdet må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 25647106

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 926 kvm (Eiertomt)
Felleseiendommen er opparbeidet med asfalterte internveier, felles sittegrupper, beplantninger og felles sykkelparkering.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hartmanns vei 25b ligger fint til i et område med frittliggende småhusbebyggelse og leiligheter. Området har et rikt service- og fritidstilbud og store grøntområder.

Servicetilbud:
I området finner man et rikt tilbud av en rekke servicetilbud og alt av forretninger. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop og Kiwi. Hyggelig nærmiljø på Lilleaker med kafeer, restauranter og treningssenter. Det er få minutters gange til handlesenteret CC Vest med et bredt utvalg av forretninger som bl.a. matbutikker, klesbutikker, vinmonopol, apotek, sportsforretninger, restauranter, kafeer mm.

Rekreasjon og fritid:
Ørakerhallen, Ullernbanen (både fotballbane(r) og bandybane) / Ullernhallen, Njårdhallen er alle naturlige samlingspunkt for alle idrettsinteresserte i området. Flerbrukshallene har aktive miljøer for en rekke idrettsgrener, både sommer og vinter. Sats helsestudio finner man både på CC Vest og ved Njårdhallen. Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski. Bogstad Golfklubb tilbyr nydelige omgivelser, og er en av de mest kompakte mesterskapsbanene i Norge med 18 hull, driving range og et landområde på ca. 480 mål.

Det er flere hyggelige rekreasjonsmuligheter i nærområdet. For de turglade er det flotte turområder langs Lysakerelven, tursti fra Lysaker helt opp til Bogstad og videre inn i marka. Mærradalen, en grønn lunge mellom Hovseter og Radiumhospitalet, er et av byens mest unike turområder, hvor du på få minutter går fra urbane omgivelser til fullstendig ro og villmark følelse. Ellers er det kort vei til Vækerøparken med flotte grøntområder, stier, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda med fine rekreasjonsmuligheter. Sjølyst, Bygdøy og Fornebu ligger også i gang- og sykkelavstand med flott turterreng og flere fine badeplasser. Det er også fine turmuligheter til byen langs Bestumkilen og Frognerkilen.

Det er heller ingen avstander å snakke om dersom man vil til langrennsløyper, sykkelstier, Tryvann Vinterpark, Frognerseteren og Bogstad Golf, samt Eiendommen ligger i nærhet til Oslofjorden med flotte trenings - og rekreasjonsområder for den aktive, året rundt.

Fantastiske friarealer med turstier i naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til Skøyen, Majorstuen og sentrum med alle dets fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane, hvorav nærmeste holdeplass er Bjørnsletta T-bane kun ca. 300 meter fra boligen. Nærmeste bussholdeplass er Bjørnsletta (Rute 42 / 42N). Den som skal bruke trikk må spasere ned til Øraker.
Med bil fra Ullern tar det ca. 4 min. til Skøyen, 7 min. til Majorstuen, 10 min. til Oslo S og 39 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Fra eiendommen er det gangavstand til Lilleaker barneskole og Øraker ungdomsskole. Det finnes flere skoler/videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Ullern videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. NTGu, NTG og Oslo International School er lokalisert på Bekkestua.

Hartmanns vei 25B ligger attraktivt til på Ullern, i et veletablert og familievennlig område med frittliggende småhusbebyggelse og leiligheter. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt av bymessige fasiliteter.

Servicetilbud
Området byr på et svært godt servicetilbud. Dagligvarehandel kan gjøres hos blant annet Meny, Coop og Kiwi, og på Lilleaker finner du hyggelige kafeer, restauranter og treningssenter. Det er også få minutters gange til CC Vest, med et bredt utvalg av butikker, matforretninger, vinmonopol, apotek, sportsbutikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

Rekreasjon og fritid
For den aktive er dette en svært attraktiv beliggenhet. I nærområdet finnes blant annet:
-Ørakerhallen
-Ullernbanen / Ullernhallen
-Njårdhallen
-Sats på CC Vest og ved Njårdhallen
-Bogstad Golfklubb
-Holmenkollen og markaområdene

Det er også flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs:
-Lysakerelven
-Mærradalen
-Vækerøparken
-Sollerudstranda
-Bygdøy, Fornebu og Bestumkilen/Frognerkilen

Her ligger alt til rette for et aktivt liv året rundt – enten du foretrekker turer, sykling, langrenn, bading eller golf.

Skoler og barnehager
Boligen ligger i gangavstand til Lilleaker barneskole og Øraker ungdomsskole, og det finnes flere videregående skoler i nærområdet, blant annet Ullern videregående skole. Området har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Kollektivtransport
Meget gode kollektivforbindelser:
-Ca. 300 meter til Bjørnsletta T-bane
-Kort vei til buss fra Bjørnsletta (rute 42 / 42N)
-Trikk fra Øraker

Med bil er det ca.:
-4 min til Skøyen
-7 min til Majorstuen
-10 min til Oslo S
-39 min til Oslo lufthavn Gardermoen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.02.2015.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent - soverom 2 (på vedlagte planskisse) er i byggemeldte tegninger omtalt som arbeidsrom/bod.

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

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

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

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

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, boplikt eller driveplikt knyttet til omsetning av Hartmanns vei 25b.

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

301/10/190/2:
07.05.1920 - Dokumentnr: 76 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 10 Bnr: 190 - Gjelder denne registerenheten med flere.

07.05.1920 - Dokumentnr: 82 - Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om benyttelse. Bestemmelse om gjerde . Med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 10 Bnr: 190 - Gjelder denne registerenheten med flere.

08.11.1935 - Dokumentnr: 159 - Erklæring/avtale
VEDR VEDTAGELSE AV BETINGELSER FOR OVERTAGELSE AV HARTMANNSVEI.
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 10 Bnr: 190 - Gjelder denne registerenheten med flere.

20.11.1952 - Dokumentnr: 14143 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 10 Bnr: 190 - Gjelder denne registerenheten med flere.

12.10.2005 - Dokumentnr: 68280 - Erklæring/avtale.
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. veibredde.
Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av nødvendig veigrunn til Oslo Kommune. Med flere bestemmelser.
Overført fra: knr: 0301 gnr: 10 bnr: 190 - Gjelder denne registerenheten med flere.

02.02.2026 - Dokumentnr: 120784 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver.
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS / Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.04.2007 - Dokumentnr: 346604 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 149/1246

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

typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og min. 1 m2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil kr. 15.000,- i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 152 900,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 10 900,-
Gebyr utlegg faktura rengjøring kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Utlegg rengjøring (Sandvika Rengjøring AS) kr. 13 750,-

Samlet skal selger betale kr. 267 460,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter

(tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Megler
Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hartmanns vei 25B

Nabolaget Øraker - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.)	377 elever, 17 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	150 elever, 14 klasser	3 min 🚗 1.3 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	508 elever, 24 klasser	4 min 🚗 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Solleruddstranda skole (8-10 kl...	80 elever, 18 klasser	26 min 🚶 2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 🚗 3.8 km

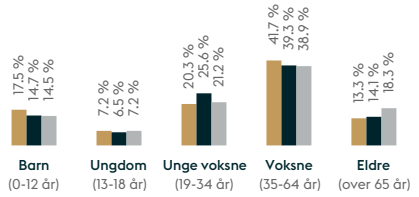
Offentlig transport

Lilleaker	Linje 13	8 min 🚶 0.6 km
Bjørnsletta	Linje 3	9 min 🚶 0.6 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	21 min 🚶 1.6 km
Bjørnsletta	Linje 42, 42N	1 min 🚗 0.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 9.3 km

Barnehager

Lilleaker barnehage (1-5 år)	48 barn	6 min 🚶 0.4 km
Ullern barnehage (1-5 år)	23 barn	7 min 🚶 0.5 km
Øraker barnehage (1-5 år)	31 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øraker	1 983	797
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Øraker skole	3 min 🚶
⚽ Hullebergmyra, ballbane	12 min 🚶
🚴 Velværelset Treningsstudio	10 min 🚶
🚴 SATS CC Vest	16 min 🚶

«Sentralt til by, sjø og annen natur. Gode barnehage og skoletilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hartmanns vei 25 B, 0284 OSLO
OSLO kommune
gnr. 10, bnr. 190, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14422-2486 **Eiendomsverdi ref nr:** RS1329

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Ugland

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.

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Jon Ugland

Uavhengig Takstingeniør

jon@pretiumeiendom.no

930 80 950

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:
Del av to-mannsbolig over to plan oppført i 2007 med tilhørende felles underjordisk garasjeanlegg.
Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og 3.etasje og inneholder:
2.etasje: Entré/gang, bod, vaskerom, bad, soverom stue/spisestue med peis og utgang til balkong. Kjøkken også med utgang til balkongen.
3.etasje: Stue, 3 soverom, omkledningsrom og stort bad.

Boligen fremstår som pen og velholdt og holder en normalt god standard fra byggeår.
Råteskadede vinduer/karmer/konstruksjoner i karnapp og eventuelle følgeskader i boligen skal utbedres i regi av sameiet.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig

Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører. Eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstmann, dersom ikke annet er nevnt.
Som nevnt i rapporten er det opplyst at sameiet skal utbedre råteskadede vinduer i karnapp samt eventuelle følgeskader i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

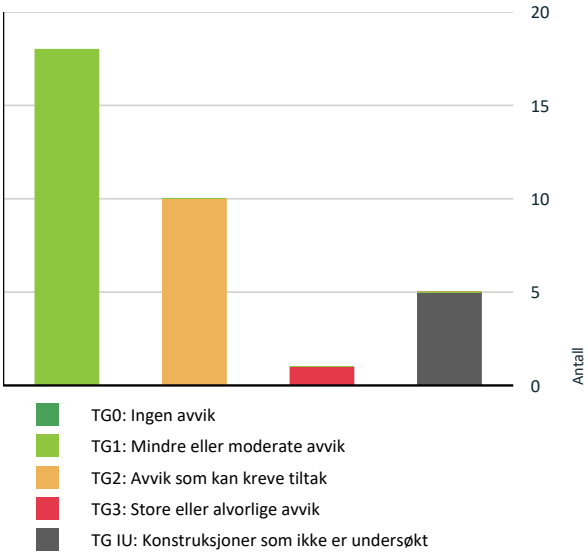
Tomannsbolig

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

Det er endringer på det som er bygget i forhold til det som fremkommer på tegningene.
Det er ikke undersøkt om endringene er meldepliktige.

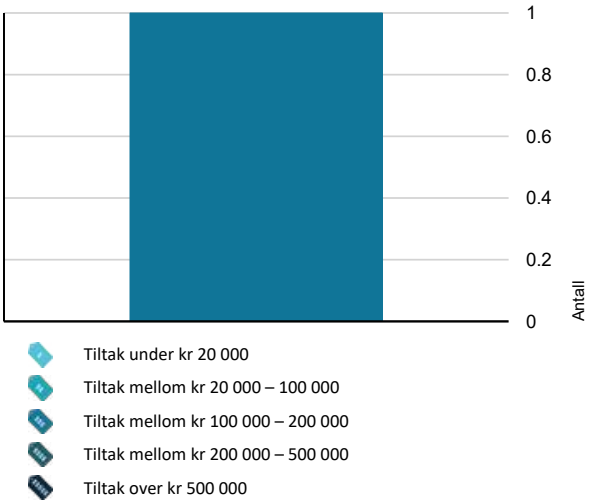
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

* Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fuktsikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og 2023. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Ved tilstandsrapport av bolig i sameie/borettslag/aksjelag, vurderer takstmannen kun de bygningskonstruksjoner som har nær tilknytning til boligen som er undersøkt og vurdert. Andre felles bygningsdeler som det ikke er tilgang, eller som ikke har nær tilknytning til boligen er ikke undersøkt og heller ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer 2	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Eier bebor eiendommen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Https://www.ivit.no/reports/4f228e30-92f8-4118-391f-08de781f0e24/constructionsBygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med plater/båndtekking.
Taket er ikke ytterligere besiktiget enn at det er observert fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renneog nedløp i zink. Samme med beslg.
Dette er å anse som en felles bygningsdel for sameiet og er ikke ytterligere vurdert.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i betong, stål og bindingeverk.
Utvendig kledd i malt stående panel.
Normal værslitasje. Sameiets vedlikeholdsansvar.
Ikke ytterligere vurdert ut over at observasjoner tilsier at det er behov for utvendig maling av fasader.

Rundt karnappet er det en råteskade. Om det er i vinduene og/eller ytterveggen er noe uklart og ikke helt enkelt å finne ut av uten å gjøre destruktive inngrep.
Sameiets styre er på saken. Det opplyses at innvendige følgeskader i boligen dekkes av sameiets forsikring. Selve skaden på vindu/yttervegg dekkes ikke og vil bli utbedret i regi av sameiet.
Kostnaden blir belastet sameiet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjoner i treverk som er tekket med plater/båndtekking.
Takhøy himling i 2.etasje. Det er ikke registrert synlige lekksjer.
Sameiet har ansvaret for vedliekhold av taket.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 3 Vinduer 2

Beskrivelse

Vinduer i karnappet har råteskader og skal skiftes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I karnapp i stue/spisestue er det registrert råteskader.
Eier opplyser at sameiet er orientert og at dette er et felles anliggende for sameiet, som vil ta tak i dette så snart værforholdene tillater dette.
Karnappet er en utstikkende konstruksjon i fasaden og er svært utsatt, værmessig.
Hvor omfattende skaden er vites ikke. Sameiet vil utbedre selve råteskaden og eventuelle følgeskader inne i leiligheten dekkes av sameiets forsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadede vinduer og eventuelle følgeskader vil utbedres i regi av sameiet.
Kostnadsoverslaget er omtrentlig og er ikke bindende i og med at omfanget av skadene ikke er kjent for takstmann.
Men det understrekes at dette er en kostnad som sameiet blir belastet samt at sameiets forsikringsselskap dekker deler av skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i samme utførelse og kvalitet som vinduer.
Hev/skyvedør ut fra spisestue i samme utførelse og kvalitet som vinduer.
Kompakt hvitmalt ytterdør fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til balkong med støpt dekke som er flislagt,
Fall til avrenningshull som går ned via bæresøyle/taknedløp.
Manuell markise, strømuttak og utebelysning.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Felles utvendige støpte trapper belagt med skifer/fliser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv. Fliser på gulv i entré.
Malte glatte veggflater.
Malte glatte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje på gulv.
Det er registert sprekker mellom skjøter mellom gipsplater flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man må ta høyde for at det er behov for overflateoppussing.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke ned mot leiligheten under.
Trebjelkelg mellom leilighetens etasjer.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue i kleberstein.
Elementpipe.

Det presiseres at pipe og ildsted ikke er vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann innehar ikke den spesialkompetanse og utstyr som kreves for å gjøre en kvalifisert undersøkelse.

Det er normalt sett brann- og feiervesenet som kontrollerer pipe/ildsteder. Det er ikke opplyst om at det foreligger noen pålegg om utbedringer.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med trinn belagt med parkett.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i omkledningsrom.

VÅTROM

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med varmekabler.
Det er registrert fal til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforholdene er ca 1:150 som er noe knapt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC sluk og skjult membranløsning soim ikke er mulig å undersøke.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt samt at eventuell garantitid er utløpt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Nå er ikke badet utsatt for bruksvann direkte på gulv så risikoen er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med skap og benk. Opplegg til vaskemasin.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg med vanninstallasjoner ligger mot tilstøtende bad og således er ikke hulltaking mulig.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

baderomskonsgruksjoner fra byggeår.
Støpt og fluslagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall til søuk som er ca 1:100. Ca 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Det er heldekkende silikonkant rundt hele motvterskel,og mellom gulv og vegg som er ca 7 mm høy.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ve terskel på ca 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet og forårsaker skade på tilstøtende konstruksjoner.
Dog har løsningen fungert i ca 18 år, så det ansees ikke som prekært å utbedre avviket. Man må sørge for å holde sluk rent slik at vannstanden ikke stiger.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC sluk med synlig membran montert under klemrig til sluket.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt samt at eventuell garantitid er utløpt.
Estimert levetid på membranløsning fra den tiden badet er fra er ca 25 år.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran/tettesjikt ved tegn til funksjonssvekkelse, for å unngå risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og garantitiden er utløpt, øker risikoen for at membranen kan svikte uten forvarsel.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger i våtsone vender mot yttervegg og mot vaskerom.
Hulltaking er ikke mulig.

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

fra byggeår.
plastsluk med klemring og memenanmansjett under klemringen.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt godt fall til både hjelpesluk og hovedsluk.
Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC sluk med synlig membranmansjett montert under klemring til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt samt at eventuell garantitid er utløpt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk med synlig membran montert under klemringen til sluket.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som styres med egen bryter.

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger i våtsone vender mot yttervegg og mot trappeløp. Hulltaking i trappeløp krever spesiell stige/stillas og gjennomføres dermed ikke.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte finérte fronter på skuffer og skap. Plater i børstet aluminium på vegg mellom benk og overskap. Benkeplater i sort stein med nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt, i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer bestående av: Oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Løst sort side by side kjøl/frys.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Sannsynligvis kombiasjon av plast inne i boligen og felles avløpsrør i støpejern (MA rør).
TG ut i fra alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom. Tilluftvia spalteventiler og ventiler i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i eget skap på soverom i 2.etasje.
Det er installert

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Berederen er tilkoblet med stikk. Gjeldende forskrift tilsier at beredere skal være tilkoblet med dirkete kobling og ikke stikk.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og mulig brann i overgangen mellom plugg og stikkontakt.

TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på begge bad, vaskerom og i entré.
Boligens varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg 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.
   2007
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
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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.
Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og 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 og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

Takstmannen er ikke sertifisert for å vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke forligger dokumentasjon på at det har vært utført elkontroll i løpet av de siste 5 årene og at det ikke er utført arbeider etter dette som ikke kan dokumenteres.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.



Kursoversikt.



fordelerskap med jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygning fundamentert med betong til antatt faste/stabile masser/fjell. Betong grunnmur. Støpte kjellergulv.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.



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 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)**
2.Etasje	82			82	8
3.etasje	82			82	
Ekstern bod		5		5	
SUM	**164**	**5**			**8**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Hall m/trapp, vaskerom, soverom, stue/spisestue, kjøkken, bad, garderobe		
3.etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom, bad		
Ekstern bod		Bod i garasje	

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsregler kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i i denne tilstandsrapport samt utarbeidelse av målsatte plantegninger.

Fra 01.01.2024 kom det nye regler for arealmåling NS 3940:2023. Fra 01.01.2026 ble det endringer i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere bolighandel). Begrepene P-rom og S-rom forsvinner nå som arealbegreper. Dermed er det BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal som opplyses. Åpent areal er areal som utgjør terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder, lukkede garasjer etc som ligger utenfor boligens hoveddel.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023 og endret forskrift gjeldene fra 01.01.2026.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i eller BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er endringer på det som er bygget i forhold til det som fremkommer på tegningene.
Det er ikke undersøkt om endringene er meldepliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Jon Ugland	Takstingeniør
	Bjarne Grøgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	190		2	2926 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Hartmanns vei 25 B

Hjemmelshaver
Grøgaard Bjarne, Grøgaard Nanou

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Hartmanns Vei 25	149 / 1246	Internt i sameiet.	997939417

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktivt, rolig og barnevennlig beliggende med gangavstand til alle tenkelige servicetilbud. Kort vei til CC-Vest med butikker, restauranter og vinmonopolet, for å nevne noe. Matvarebutikk rett i nærheten (Lysehagan).
Gode tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet langs Lysakerelven og bademulighetene på Sollerudstranda. Det er mange forskjellige idrettslag i bydelen, og moderne idrettsanlegg på Ullernbanen.
Fin skolevei til den nye Bjørnsletta barneskole -og ungdomsskole (1-10 klasse), Øraker Skole samt Lilleaker Barneskole. Det er flere barnehager i nærområdet.
Ca 5 minutter gange til Bjørnsletta T-bane (Kolsåsbanen). I Lilleakerveien finner man buss rute 23/32 i Lilleakerveien og trikk rute 13 på Lilleaker. Tog og flytog på Lysaker

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Parkering

En biloppstillingsplass innfelles garasjeanlegg i nabobygget.

Bod

Bod i garasje på ca 5 kvm.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fullverdiforsikring gjennom sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/RS1329

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Grøgaard, Nanou Rohlff	9578-5998-4-797778	2026-02-02 10:13:24
Grøgaard, Bjarne	9578-5998-4-804491	2026-02-04 09:01:39

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hartmanns vei 25B, 0284 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Bjarne Grøgaard, Nanou Grøgaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: If
Forsikret i: 5326661

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det gikk på sameie

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja vi har noe på en list utenfor som skal byttes ut i mars

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

Ja

Beskriv: Samme som over

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0022/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Grøgaard, Bjarne	**2026-02-04**	**Grøgaard, Nanou Rohlff**	**2026-02-02**

Identifikasjon

bankID Grøgaard, Bjarne

Identifikasjon

bankID Grøgaard, Nanou Rohlff

Signicat

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

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HARTMANNS VEI 25

Vedtatt i årsmøte
den 4. november 2019

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Hartmanns vei 25 (HMV 25), og har gårdsnummer 10 og bruksnummer 190 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30. april 2007.

Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30. april 2007.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten er et sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ladepunkter og bruk av disse skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende myndighetskrav. Kostnader knyttet til installasjon og bruk av ladepunkter bæres av den enkelte bruksenhet. Ved begrenset strømkapasitet kan sameiet regulere tidspunkter for lading av elbiler. Kostnader knyttet til evt. utvidelse av strømkapasitet og årlig ettersyn av ladepunktene dekkes av sameiet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtakke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene (f.eks gjerder, terrasser, parabol, trampoline og varmepumper mm.) må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta endringer i husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr med styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyreholdet må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesareal

Seksjonene i 1. etasje i hus A, B, C og D skal ha en midlertidig enerett til bruk av de utearealer som er definert (jf. vedlagt tegning på situasjonskart - vedlegg 1). Begrensningene i pkt 2.3.1 mht installasjoner gjelder også de seksjoner som er gitt midlertidig bruksrett til fellesareal. Den midlertidige bruksretten gjelder inntil årsmøtet med 2/3 flertall vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulempt

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som; innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for seksjonens innvendige elektriske ledninger inkludert bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Dersom bruksenheten har gassanlegg (peis, komfyr e.l) skal varselsskilt monteres ved inngangsdør og anlegget må vedlikeholdes iht. Leverandørens anvisninger.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar (jf. 2.3.3). Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis den 1. i hver måned betale et á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og forslag til budsjett for inneværende driftsår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre, styreleder, revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbelstemme.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig fo vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhø seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over va
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre fortrinnsvis bestående av én representant for hvert hus (hus A, B, C, D) og bestå av inntil fire styremedlemmer, hvorav en leder. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Eierseksjonssameiet Hartmannsvei 25
v/Andreas Kaare Fjeld
Epost akfjeld@gmail.com

Vår ref: 56-0022/26
Bekkestua, 27.01.2026

Megleropplysninger på Hartmanns vei 25B - gnr. 10, bnr. 190, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Bjarne Grøgaard	Hartmanns vei 25 B, 0284 Oslo	11.04.1946
Nanou Grøgaard	Hartmanns vei 25B, 0284 Oslo	31.03.1945

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Eierseksjonssameiet Hartmanns Vei 25			
Styreleder	Navn: Andreas K. Fjeld	Tlf: 98847000	E-post: akfjeld@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr: 10	Bnr: 190	Snr: 2	Kommune: OSLO
Sameiets org.nr:	997939417	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: FREMTIND 25647106			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	Første høyre	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Medfølger + bilopplstillingsplass			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: 0,-	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Styret skal få melding - hunder i sameiet
FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Utleie er Lov-AirBnB begr.
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 580.000,-	Seksjonens andel formue? Kr 72.900,-

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4503,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer:	Strøm felles, bredbånd, vann og kloakk, tømming, tilsyn etc.		
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 4841,-	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato 01.27	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	/	Seksjonens renteutgifter kr:	/

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Eierseksjonssameiet Hartmannsvei 25 v/Andreas Kaare Fjeld

Oslo 19/3-26
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak / evt. annet som kan være av interesse for interessenter/ny eier
- Er det planer for vedlikehold mm i regi av sameiet?
- Er det planer om å endre fellesutgifter?

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post b.gasvar@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

L12 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

Med vennlig hilsen

Børre Gåsvær
Eiendomsmegler / Partner
+47 920 72 780 / b.gasvar@nordvikbolig.no

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for eierseksjonssameiet Hartmanns vei 25, 0284 Oslo (HMV 25)

Det innkalles herved til ordinært årsmøte 2025 for eierseksjonssameiet Hartmanns vei 25. Møtet vil finne sted tirsdag 22. april 2025 kl. 18:00 hos Tom i 25 D.

Til behandling foreligger:

1. Godkjennelse av innkalling og fullmakter.

2. Valg av møteleder, protokollfører og en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

3. Godkjennelse av styrets årsberetning for 2024.
   Forslag til vedtak: Styrets årsberetning for 2024 godkjennes

4. Godkjennelse av forslag til årsregnskap for 2024. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, samt dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.
   Forslag til vedtak: Forslag til årsregnskap 2024 godkjennes

5. Godkjennelse av forslag til budsjett for 2025. Prioritering av evt. prosjekter og fastsettelse av sameieravgift for 2026.
   Forslag til vedtak: Forslag til budsjett for 2025 godkjennes med økning i sameieravgift på 5 % i forhold til 2024.
   Samlet sameieravgift forutsettes også økt med 5 % pr. 01.01.2026 i forhold til 2025 fra NOK 33 324 til NOK 34 990 pr. måned og fordelt i henhold til sameierbrøk.

6. Forslag til HMS-system/plan for HMV 25

7. Styrevalg. Styremedlemmene Terje Bertheussen og Tom Danielsen er på valg for en periode på to år.
   Forslag til vedtak: Terje Bertheussen og Tom Danielsen gjenvelges som styremedlemmer for en ny 2-års periode fram til årsmøtet 2027.

8. Innmeldte saker: Det er ingen innmeldte saker

Alle sameiere har møte- og talerett. Hver seksjon har én – 1 – stemme ved avstemminger. Sameiere kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Oslo, 03.04.2025

Andreas Fjeld (sign.)
styreleder

VEDLEGG:

- Styrets årsberetning for 2024
- Styrets forslag til årsregnskap for 2024 med bankinnskuddsbekreftelser pr. 31.12.2024
- Styrets forslag til budsjett for 2025
- Styrets forutsetninger for budsjett 2025
- Forslag til HMS-plan/system i HMV 25

Årsberetning 2024 for eierseksjonssameiet Hartmanns vei 25 (HMV 25), 0284 Oslo

Styrets årsberetning gjelder perioden 01.01.2024 – 31.12.2024 samt inntrufne, viktige forhold i 2025. Sameiermøte 2024 ble avholdt 23.04 2024, mens sameiermøte 2025 vil avholdes 22.04.2025.

Styrerepresentanter i perioden har vært Andreas Fjeld (styreleder), Terje Bertheussen (økonomiansvarlig), Tom Danielsen og Gunvor Tjønn Lundesgaard.

Styret har avholdt 5 styremøter i 2024. I tillegg har det vært betydelig kontakt mellom styremedlemmene gjennom gjensidig informasjonsutveksling på e-post og telefon.

Årsberetningen vil oppsummere de viktigste sakene i sameiet i perioden.

Prosjekter i HMV 25 i 2024

Utskiftning av interne ventilasjonsanlegg i alle eierseksjoner.

I løpet av 2024 ble de interne ventilasjonsanlegg i alle eierseksjoner skiftet ut. Arbeidet ble utført av firma Bærum Blikk og Ventilasjon AS innenfor akseptert tilbudspris på NOK 56 475.
Ventilasjonen synes nå å fungere tilfredsstillende i alle eierseksjoner.

Utbedring av repos og trapp mellom 25 A-B.

I løpet av 2024 ble repos og trapp mellom 25 A-B utbedret og nye fliser er lagt. Arbeidet ble utført av firma Mk Total Byggtjenester og har så langt kostet ca. NOK 65 000, som er noe høyere enn opprinnelig beregnet. Dette skyldes at arbeidet med utbedringen har blitt noe mer omfattende enn forutsatt.
Det gjenstår noen mindre utbedringer, som er utsatt til våren 2025 på grunn av værforholdene.

Utbedring av felles-/grøntområdet ved Øraker skole.

Sommeren 2024 ble felles-/grøntområdet vårt ved Øraker skole utbedret ved fjerning av betydelige mengder med mose og ugress og i tillegg såing av plenfrø og beplantning. Arbeidet ble utført av firma Bygg og anlegg AS for totalt NOK 18 179 og med tilfredsstillende resultat.

Fellesdugnader og vedlikehold

Det ble avholdt fellesdugnader i sameiet henholdsvis 07.05.2024 og 05.11.2024 med godt oppmøte.

Det ene utelyset langs gangstien fra 25 C-D ble skiftet ut etter å ha blitt utsatt for skadeverk. Etter den tid er to av utelysene på nytt utsatt for skadeverk og vil bli skiftet/reparert i løpet av våren 2025.

Det ble kjøpt inn ny gressklipper til eierseksjonssameiet.

Avtalene med eksterne leverandører om plenklipping og trimming av uteplanter/busker og utvendig trappevask fungerer godt.

Utearealene i sameiet vurderes å være i god stand og eierseksjonssameiet veldrevet som sådan.

Annet

Økonomi

HMV 25 har totalt sett tilfredsstillende økonomi og fikk et årsresultat i 2024 på - NOK 39 398 mot budsjettert NOK 60 608 og NOK 36 244 i 2023. Årsresultatet i 2024 er belastet med ca. NOK 150 000 i ikke budsjetterte vedlikehold- og reparasjonskostnader – jf. årsregnskapet for 2024.
Årsunderskuddet for 2024 foreslås dekket av vedlikeholdsfondet.
Endringen i vedlikeholdsfondet i 2024 kan fremstilles slik:

Vedlikeholdsfond pr. 01.01.2024	562 508,48
Årsresultatet i 2024	- 39 398,46
Vedlikeholdsfond pr. 31.12.2024	523 110,02

I løpet av 2024 har styret reforhandlet sameiets forsikringsavtale med selskapet Fremtind Forsikring til konkurransedyktige betingelser. Selskapet har tidligere i egen e-post datert 15.12.2023 til styret bekreftet at fellesgarasjen er forsikringsmessig inndekket i avtalen selv om dette ikke eksplisitt fremgår av forsikringsdokumentet datert 20.12.2024, som er sendt til alle seksjonseierne.

Bankbeholdningen pr. 31.12.2024 utgjorde NOK 568 913,15, hvorav NOK 516 204,23 er fastrenteinnskudd til 4,9 % rente p.a. Denne fastrenteavtalen utløper 05.05.2025 og vil bli fornyet.
Årsunderskuddet for 2024 er i sin helhet foreslått dekket av vedlikeholdsfondet, som utgjorde NOK 532 328,77 pr. 31.12.2024.

Nytt styre

Valg av to styremedlemmer skal skje i sameiermøte 2025.

Vakante plasser er som følger:

- Styremedlem etter Terje Bertheussen (2 år)
- Styremedlem etter Tom Danielsen (2 år)

Andreas Fjeld og Gunvor Tjønn Lundesgaard er ikke på valg og fortsetter ett år til.
Forslag til nytt styre er:

- Andreas Fjeld er ikke på valg og fortsetter som styremedlem frem til 2026
- Gunvor Tjønn Lundesgaard er ikke på valg og fortsetter som styremedlem frem til 2026
- Terje Bertheussen er på valg og foreslås gjenvalgt som styremedlem frem til 2027
- Tom Danielsen er på valg og foreslås gjenvalgt som styremedlem frem til 2027

Oslo, den 3. april 2025.

I styret for eierseksjonssameiet Hartmanns vei 25

.....	.....	.....	.....
Andreas Fjeld (sign.)	**Terje Bertheussen (sign.)**	**Tom Danielsen (sign.)**	**Gunvor Tjønn Lundesgaard (sign.)**

Eierseksjonssameiet

Hartmanns vei 25
0284 Oslo

Forslag til årsregnskap 2024

Forslag til budsjett 2025

(styrets forslag av 03.04.2025 til årsmøtet den 22.04.2025)

Eierseksjonssameiet Hartmanns vei 25

RESULTATREGNSKAP 2024 - BUDSJETT 2025

Note		2023	2024	B 2024	B 2025
	Driftsinntekter				
	Sameieavgift	362 724	380 856	380 856	399 899
	Sum driftsinntekter	**362 724**	**380 856**	**380 856**	**399 899**
	Driftskostnader				
	Telia-abonnement	23 635	24 592	24 592	25 232
	Kommunale avgifter	123 325	116 421	115 888	151 829
	Forsikring, inkl. egenandel skade	54 625	57 387	58 000	62 000
	Strømkostnader, fellesanlegg	15 316	13 695	18 000	15 000
1	Andre driftskostnader	130 060	235 382	130 000	130 000
	Sum driftskostnader	**346 961**	**447 477**	**346 480**	**384 061**
	Driftsresultat	**15 763**	**-66 621**	**34 376**	**15 838**
	Finansinntekter og finanskostnader				
	Finansposter				
	Renteinnteker	20 481	27 223	26 232	29 850
	Morarenter og bankgebyrer	0	0	0	0
	Netto finansresultat	**20 481**	**27 223**	**26 232**	**29 850**
	Årsresultat	**36 244**	**-39 398**	**60 608**	**45 688**
	Overføringer og disponeringer				
	Avsatt til-overført fra vedlikeholdsfond	36 244	39 398	60 608	45 688
	Overføringer annen egenkapital	0	0	0	0
	Sum overføringer og disponeringer	**36 244**	**39 398**	**60 608**	**45 688**
1	***Andre driftskostnader***				
	Diverse pumpekostnader/spyling av rist	0	14 632	6 000	6 000
	Reparasjon av ventilasjon, port og vifte i fellesgarasjen	16 874	58 394	5 000	10 000
	Innleie av vedlikeholdsassistanse (trappevask-plenklipping	53 470	72 000	57 000	64 000
	Vedlikeholdsrep.på trapper, tak, takrenner	58 279	65 000	60 000	20 000
	Andre kostnader	1 437	25 356	2 000	30 000
	Sum Andre driftskostnader	**130 060**	**235 382**	**130 000**	**130 000**

Eierseksjonssameiet Hartmanns vei 25

BALANSE PR. 31.12.2024 - BUDSJETT 2025

Note		2023	2024	B 2024	B 2025
	Omløpsmidler				
	Forskuddsbetalte kostnader	3 665	4 062	4 000	4 500
2	Kontanter og bankinnskudd	614 220	568 913	656 138	601 770
	Sum omløpsmidler	**617 885**	**572 975**	**660 138**	**606 270**
	SUM EIENDELER	**617 885**	**572 975**	**660 138**	**606 270**
	EGENKAPITAL OG GJELD				
	Egenkapital				
	Egenkapital				
	Vedlikeholdsfond	562 508	523 110	623 116	568 798
	Annen egenkapital	25 972	25 972	25 972	25 972
	Sum egenkapital	**588 480**	**549 082**	**649 088**	**594 770**
	Gjeld				
	Kortsiktig gjeld				
	Leverandørgjeld	25 355	15 060	7 000	7 000
	Forskuddsbetalt sameieavgift	4 050	8 833	4 050	4 500
	Annen kortsiktig gjeld	0	0	0	0
	Sum kortsiktig gjeld	29 405	23 893	11 050	11 500
	Sum gjeld	**29 405**	**23 893**	**11 050**	**11 500**
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**617 885**	**572 975**	**660 138**	**606 270**
2	**Kontanter og bankinnskudd**				
	Driftskonto - 1503.27.08096	31 070,57	47 593,59	46 955	59 334
	Plasseringskonto 1 - 1506.99.77321	582 951,28	4 767,55	0	0
	Plasseringskonto 2 - 1520.07.34650	0,03	347,78	0	0
	Plasseringskonto 3 - 1506.84.64274	95,75	0,00	0	0
	Plasseringskonto 4 - 1506.91.30914	103,03	0,00	0	0
	Fastrentekonto 6 mnd. - 1520.14.10859	0,00	516 204,23	609 183	542 436
	Sum kontanter og bankinnskudd:	**614 220,66**	**568 913,15**	**656 138**	**601 770**

DNB

Vedlegg 1.

Eierseksjonssameiet Hartmanns Vei 25
C/O TERJE BERTHEUSSEN
HARTMANNS VEI 25 B
0284 OSLO

Årsoppgave for 2024

Innskudd per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer	Saldo *	Skattepliktig rente*	Renter godskrevet
1503.27.08096 Bedriftskonto	47.593,59	0,00	0,00
SUM	**47.593,59**	**0,00**	**0,00**

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone.

Årsoppgaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av kundenummer: 00997939417
Skatteetaten fordeler gjeld og fradragsbettigede renter og omkostninger for lån likt på hoved- og medlåntaker(e) i Skattemeldingen.

Bankenes sikringsfond garanterer for dine bankinnskudd, uavhengig av om du er privatperson eller bedriftskunde. Skattetrekkskonto er ikke dekket under innskuddsgarantien.
Les mer om dine rettigheter i innskuddsgarantiskjemaet som ligger ved årsoppgaven.

DNB

Vedlegg 2.

Eierseksjonssameiet Hartmanns Vei 25
C/O TERJE BERTHEUSSEN
HARTMANNS VEI 25 B
0284 OSLO

Årsoppgave for 2024

Innskudd per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer		Saldo *	Skattepliktig rente*	Renter godskrevet
1506.99.77321	Plasseringskonto EIERSEKSJONSSAMEIET HARTMANNS	4.767,55	10.670,95	10.670,95
SUM		**4.767,55**	**10.670,95**	**10.670,95**

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone.

Årsoppgaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av kundenummer: 00997939417
Skatteetaten fordeler gjeld og fradragsbettigede renter og omkostninger for lån likt på hoved- og medlåntaker(e) i Skattemeldingen.

Bankenes sikringsfond garanterer for dine bankinnskudd, uavhengig av om du er privatperson eller bedriftskunde. Skattetrekkskonto er ikke dekket under innskuddsgarantien.
Les mer om dine rettigheter i innskuddsgarantiskjemaet som ligger ved årsoppgaven.

Dronning Eufemias gate 30
Oslo

Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo

Telefon: 915 04800

Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA

dnb.no

DNB

Vedlegg 3.

Eierseksjonssameiet Hartmanns Vei 25
C/O TERJE BERTHEUSSEN
HARTMANNS VEI 25 B
0284 OSLO

Årsoppgave for 2024

Innskudd per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer		Saldo *	Skattepliktig rente*	Renter godskrevet
1520.07.34650	Plasseringskonto EIERSEKSJONSSAMEIET HARTMANNS	347,78	12.574,56	12.574,56
SUM		**347,78**	**12.574,56**	**12.574,56**

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone.

Årsoppgaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av kundenummer: 00997939417
Skatteetaten fordeler gjeld og fradragsbettigede renter og omkostninger for lån likt på hoved- og medlåntaker(e) i Skattemeldingen.

Bankenes sikringsfond garanterer for dine bankinnskudd, uavhengig av om du er privatperson eller bedriftskunde. Skattetrekkskonto er ikke dekket under innskuddsgarantien.
Les mer om dine rettigheter i innskuddsgarantiskjemaet som ligger ved årsoppgaven.

Dronning Eufemias gate 30
Oslo

Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo

Telefon: 915 04800

Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA

dnb.no

DNB

Vedlegg 4.

Eierseksjonssameiet Hartmanns Vei 25
C/O TERJE BERTHEUSSEN
HARTMANNS VEI 25 B
0284 OSLO

Årsoppgave for 2024

Innskudd per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer		Saldo *	Skattepliktig rente*	Renter godskrevet
1520.14.10859	Fastrenteinnskudd 6 mnd EIERSEKSJONSSAMEIET HARTMANNS	516.204,23	3.977,45	3.977,45
SUM		**516.204,23**	**3.977,45**	**3.977,45**

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone.

Årsoppgaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av kundenummer: 00997939417
Skatteetaten fordeler gjeld og fradragsbettigede renter og omkostninger for lån likt på hoved- og medlåntaker(e) i Skattemeldingen.

Bankenes sikringsfond garanterer for dine bankinnskudd, uavhengig av om du er privatperson eller bedriftskunde. Skattetrekkskonto er ikke dekket under innskuddsgarantien.
Les mer om dine rettigheter i innskuddsgarantiskjemaet som ligger ved årsoppgaven.

FORUTSETNINGER I BUDSJETT 2025 FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HARTMANNS VEI 25, 0284 OSLO

- Sameieravgiften er økt med 5 % fra 2024 til 2025 og på totalt NOK 33 324,- pr. måned.
- I forslag til budsjett 2025 er kostnadspostene Telia-abonnement, Kommunale avgifter og Forsikring er lagt inn med faktiske kostnader i henhold til mottatt faktura.
- Kostnadspostene Strømkostnader, fellesanlegg (NOK 15 000) og Andre driftskostnader (NOK 130 000) er erfarings- og skjønnsmessig fastsatt og inneholder kostnader til plenklipping, trappevask og andre innkjøpte varer og eksterne tjenester. Det er ikke tatt høyde for (eventuelle) vesentlige utbedringskostnader til trapper, gangsti ned til det opparbeidede fellesområdet ved Øraker skole eller utstyr til fellesområdet. Dette vil ved behov bli vurdert av styret i løpet av 2025.
- Styret er av den oppfatning at eierseksjonssameiet bør ha årlige overskudd før avsetning til vedlikeholdsfond i størrelsesorden NOK 60 000 for å møte fremtidige reparasjons- og vedlikeholdsforpliktelser.

03.04.2025/Styret i eierseksjonssameiet HMV 25

Internkontrollhåndbok for eierseksjonssameiet Hartmanns vei 25

1. Innledning

1.1 Formål

Denne internkontrollhåndboken er utarbeidet for å sikre en trygg og godt vedlikeholdt eiendom. Formålet er å bidra til at lovpålagte krav overholdes, at risikoer reduseres, og at sameiets fellesområder ivaretas på en effektiv og forsvarlig måte.

1.2 Målsetting

Styret i sameiet har hovedansvaret for å sikre at HMS-arbeidet blir gjennomført i henhold til disse lovene og forskriftene. Dette inkluderer å ha gode rutiner for brannsikkerhet, vedlikehold av fellesarealer, og å sørge for at alle beboere er informert om HMS-tiltak

1.3 Lovgrunnlag

Håndboken er basert på kravene i HMS-forskriften, samt relevante lover og forskrifter som:

- Lov om arbeidervern og arbeidsmiljø mv.
- Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter.
- Brann- og eksplosjonsvernloven.

1.4 Ansvar

- **Styret**: Overordnet ansvar for å gjennomføre internkontrollarbeidet.
- **Beboere**: Melde fra om feil og mangler samt følge oppsatte regler.
- **Leverandører**: Ansvar for avtalt vedlikehold og servicearbeid.

---

2. Organisering av internkontrollarbeidet

2.1 Styrets rolle

Styret har ansvaret for å:

- Implementere og vedlikeholde internkontrollsystemet.
- Utarbeide rutiner og risikovurderinger.

- Dokumentere kontroller og avvik.

2.2 Dokumentasjon

All dokumentasjon skal oppbevares i minst fem år. Dette inkluderer:

- Protokoller fra styremøter.
- Utfylte sjekklister.
- Rapporterte avvik.
- Oversikt over avtaler med leverandører.

---

3. Rutiner

3.1 Vedlikeholdsrutiner

- **Bygg og fasade**: Periodisk inspeksjon av tak, fasader, og balkonger for sprekker, lekkasjer eller andre skader.
- **Tekniske installasjoner**: Kontroll av elektrisk anlegg, ventilasjon, og varmtvannssystem.
- **Fellesområder**: Regelmessig rengjøring og vedlikehold av trapper og uteområder.

3.2 HMS-rutiner

- **Brannvern**: Kontroll av brannvarslere og brannslokkingsapparater minst én gang per år.

3.3 Kommunikasjon

- **Informasjon**: Regelmessig utsendelse av informasjon til beboere via e-post
- **Kritiske hendelser**: Varsling via SMS eller e-post ved akutte situasjoner.

---

4. Risikovurdering

4.1 Identifisering av risiko

Typiske risikoer inkluderer:

- **Bygningsskader**: Taklekkasjer, sprekker i fasaden.
- **Brann**: Feil i elektrisk anlegg, manglende vedlikehold av brannvarslere.
- **Ulykker**: Fall i trapper eller på glatte fellesarealer.

4.2 Vurdering av risiko

Risiko vurderes basert på sannsynlighet og konsekvens:

- Høy risiko: Umiddelbare tiltak kreves.
- Middels risiko: Tiltak planlegges innen kort tid.
- Lav risiko: Tiltak vurderes ved behov.

4.3 Tiltak for risikoredusering

Vurderer at sameiet

- Regelmessige inspeksjoner.
- Oppdatering av sjekklister.
- Oppfølging av vedlikeholdsrutiner.

---

5. Sjekklister

5.1 Månedlig sjekkliste

- Fungerer belysningen i fellesområdene?
- Er avfallshåndteringen tilfredsstillende?

5.2 Kvartalsvis sjekkliste

- Kontroll av grunnvannspumpe, avløpspumpe, utebelysning og vifte i garasjen.
- Inspeksjon av bygningens ytre (tak, fasade).
- Sjekk av dreneringssystem.

5.3 Årlig sjekkliste

- Oppdatering av risikovurdering.

---

6. Avvikshåndtering

6.1 Rapportering av avvik

- Avvik meldes til styret skriftlig, enten via e-post eller SMS

6.2 Håndtering av avvik

- Vurdering og prioritering av tiltak.
- Informasjon til beboere om status.

---

7. Vedlegg

7.1 Sjekklister

Ferdig utfylte sjekklister for:

- Månedlige, kvartalsvis og årlige kontroller.

7.2 Risikovurderingsmal

Mal for å registrere og vurdere risikoer i sameiet.

7.3 Kontaktinformasjon

- Styrets medlemmer og kontaktinfo.
- Leverandører og samarbeidspartnere.

7.4 Relevante lover og forskrifter

En oversikt over gjeldende lover og regler.

03.04.2025/Styret i HMV 25

Sjekkliste for internkontroll - seksjonseier / beboeransvar

Navn på seksjonseier / beboer:

Seksjonsnummer: Adresse:

Seksjonseierens/beboerens underskrift:

Internkontrollskjemaet er beboernes del av ansvaret for gjennomføring av lovpålagt HMS kontroll.

Levere skjemaet sendes til :

Frist:

Sett kryss i riktig kolonne eller strek dersom punket ikke er relevant å svare på.

Sjekkpunkt	Ja	Nei
Sjekkliste for brannsikringsutstyr m.m		
Har boligen røykvarsler og virker denne?		
Tester du denne via testknappen en gang pr.måned?		
Hvor mange røykvarsler finnes i leiligheten?		
Har boligen godkjent brannslokkeapparat?		
Er apparatet sjekket mht utløpsdato og pil i grønt område?		
Er brannapparatet synlig i leieligheten?		
Er brannapparatet vendt hvert år?		
Lar vinduene seg åpne ved en eventuell røming?		
Oppbevares det gassflasker i leilighet eller bod?		
Er filter i kjøkkenvifte jevnlig rengjort?		
Har du lagret noe i trappeoppgangen?		
Elektro		
Lar sikringsskap seg lett åpne?		
Er tørketrommelens filter jevnlig renset?		
Har du slitte kontakter eller brytere?		
Bruker du elektrisk frittstående ovn som tilleggsvarme?		
I så fall; Er den oljefylt? (disse er mer brannfarlige)		
Bruker du skjøteledninger til varmeovner?		
VVS		
Vet alle i husstanden hvor stoppekran er?		
Renser du/dere sluk/avløp og vannlåser jevnlig?		
Sjekker du at slangene til og fra oppvask- og vaskemaskinen ikke har skader eller sprekker?		
Er det montert vannstopper på oppvaskmaskin og vaskemaskin?		

Sjekker du at vannkraner og koplinger ikke har lekkasjer?		
Har du innboforsikring?		

03.04.2025/Styret i HMV 25

Sjekkliste for Internkontroll (Fellesområder)

1. Brannvern

- Er alle brannslokkingsapparater på plass og i forskriftsmessig stand?
- Er brannvarslingssystemet testet og fungerer korrekt?
- Er brannsikkerhetsutstyr (røykvarslere, slanger) inspisert og vedlikeholdt?

2. Elektrisk anlegg

- Er sikringsskap kontrollert for overbelastning eller skader?
- Er alle elektriske installasjoner inspisert av autorisert personell?
- Er det synlige skader på ledninger eller kontakter?
- Er overspenningsvern og jordfeilbrytere testet og fungerer korrekt?
- Foreligger det dokumentasjon på utført service eller reparasjoner?

3. Bygg og fasade

- Er tak og fasader inspisert for lekkasjer, sprekker eller skader?
- Er dreneringssystemet kontrollert og renset ved behov?
- Er det tegn på råte, mugg eller annen skade som krever utbedring?

4. Fellesområder

- Er belysningen i alle fellesområder funksjonell?
- Er trapper og ganger frie for hindringer og tilstrekkelig vedlikeholdt?
- Er snø- og issikring utført på utendørs områder (vinter)?

5. HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

- Foreligger det oppdaterte retningslinjer for avfallshåndtering?
- Er det tilstrekkelig ventilasjon i alle fellesområder?
- Er alle beboere informert om HMS-tiltak og -rutiner?

6. Avvik og oppfølging

- Er det en logg for registrering av avvik?
- Er rapporterte avvik håndtert og fulgt opp?
- Er tiltak for risikoredusering dokumentert?

7. Annet

- Er alle avtaler med serviceleverandører oppdatert og fulgt opp?
- Er det gjennomført regelmessige styremøter for å drøfte internkontroll?
- Er internkontrollhåndboken oppdatert i tråd med gjeldende regelverk?

Utført av: _____
Dato: _____
03.04.2025/Styret i HMV 25

Referat fra ordinært årsmøte 2025 for Eierseksjonssameiet Hartmanns Vei 25, 0284 Oslo den 22. april 2025

Møtet fant sted hos styremedlem Tom Danielsen (seksjon 7) tirsdag 22. april 2025 kl. 18:00

Følgende sameiere var til stede:

Seksjon 1 – Gunvor Tjønn Lundesgaard
Seksjon 2 – Nanou Grøgaard
Seksjon 3 – Andreas Kaare Fjeld
Seksjon 4 – Katarina Sætersdal
Seksjon 5 – Terje Bertheussen
Seksjon 6 – Are Garnåsjordet
Seksjon 7 – Tom Danielsen
Seksjon 8 – Nina Leirvik

Følgende saker ble behandlet:

1. **Godkjennelse av innkalling og fullmakter**

   Styrets innkalling med dagsorden ble godkjent. Det forelå ingen fullmakter, da samtlige eierseksjoner var representert.

2. **Valg av møteleder, protokollfører og en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

   Andreas Kaare Fjeld ble enstemmig valgt til møteleder og protokollfører. Katarina Sætersdal ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

3. **Godkjennelse av styrets årsberetning for 2024**

   Møteleder og styremedlemmene gikk igjennom styrets årsberetning for 2024.

   Det ble gitt utfyllende kommentarer om de ulike vedlikeholdsprosjektene som har blitt gjennomført i sameiet i løpet av året.

   Alle seksjoner fikk byttet ventilasjonsvifter på taket unntatt seksjon 8, som har balansert ventilasjon. Dette må håndteres av seksjonen selv og holde styret orientert underveis i prosessen frem til sluttføring.

   Det ble også kommentert rundt utbedring av fliser i trapp og på repos mellom bygg A og B, og informert om at dette arbeidet vil ferdigstilles før sommeren. Været forhindret dette på høsten i fjor. Det skal også avtales med håndverker at trapp opp mot bygg C skal få utbedret noen fliser i år. Utearealene i sameiet oppsummeres generelt å være i god stand, og eierseksjonssameiet veldrevet som sådan.

   Etter dette ble årsberetningen for 2024 enstemmig godkjent.

KSa

4. **Godkjennelse av årsregnskap for 2024. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, samt dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse**

   Økonomiansvarlig i styret presenterte hovedpunktene i årsregnskapet for 2024 og årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

5. **Godkjennelse av budsjett for 2025. Prioritering av evt. prosjekter og fastsettelse av sameieavgift for 2026**

   Økonomiansvarlig orienterte om den økonomiske statusen for sameiet. Den er totalt sett tilfredsstillende, selv med en del påløpte vedlikeholdskostnader. Gjennom 2024 har store deler av bankbeholdningen vært plassert i fastrenteavtaler med gode rentebetingelser. Sameieavgiften for 2025 ble økt med 5% fra 01.01.2025 etter vedtak på årsmøtet i 2024.

   Det er ingen større planlagte prosjekter i sameiet for tiden, foruten allerede avsatte midler til oppgradering av trapp opp mot bygg C.

   Sameieavgiften for 2026 var foreslått økt med 5%, men et benkeforslag om heller å øke med 7,5% ble tatt til følge, og gitt enstemmig samtykke. Dette betyr at sameieavgiften vil øke med 7,5% ved årsskiftet, og vil fra 01.01.2026 være 35 824,- kr/mnd totalt, opp fra 33 324,- kr/mnd i 2025. Økt sameieavgift vil deles iht. sameiebrøk.

   Styrets forslag til resultat- og balansebudsjett for 2025, samt benkeforslag om ekstraordinær økning av sameieavgift i 2026 ble enstemmig godkjent.

6. **Styrevalg. Styremedlemmene Terje Bertheussen og Tom Danielsen er på valg for en periode på to år**

   Styrets forslag om gjenvalg av Terje Bertheussen og Tom Danielsen som henholdsvis kasserer og styremedlem for to nye år ble enstemmig vedtatt.

   Styret i HMV 25 består da av følgende personer:

   - Andreas Kaare Fjeld, styreleder til 2026
   - Terje Bertheussen, styremedlem/kasserer til 2027
   - Gunvor Tjønn Lundesgaard, styremedlem til 2026
   - Tom Danielsen, styremedlem til 2027

7. **Innmeldte saker**

   Det var ingen innmeldte saker.

   Det ble kommentert at trapp nede ved fellesområdet må utbedres for å unngå ulykker.

Oslo, 25. april 2025

Andreas Kaare Fjeld
møteleder og protokollfører

Katarina Sætersdal
medprotokollant

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HARTMANNS VEI 25

Vedtatt i årsmøte
den 4. november 2019

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Hartmanns vei 25 (HMV 25), og har gårdsnummer 10 og bruksnummer 190 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30. april 2007.

Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30. april 2007.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten er et sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ladepunkter og bruk av disse skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende myndighetskrav. Kostnader knyttet til installasjon og bruk av ladepunkter bæres av den enkelte bruksenhet. Ved begrenset strømkapasitet kan sameiet regulere tidspunkter for lading av elbiler. Kostnader knyttet til evt. utvidelse av strømkapasitet og årlig ettersyn av ladepunktene dekkes av sameiet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtakke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene (f.eks gjerder, terrasser, parabol, trampoline og varmepumper mm.) må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta endringer i husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr med styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyreholdet må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesareal

Seksjonene i 1. etasje i hus A, B, C og D skal ha en midlertidig enerett til bruk av de utearealer som er definert (jf. vedlagt tegning på situasjonskart - vedlegg 1). Begrensningene i pkt 2.3.1 mht installasjoner gjelder også de seksjoner som er gitt midlertidig bruksrett til fellesareal. Den midlertidige bruksretten gjelder inntil årsmøtet med 2/3 flertall vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulempt

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som; innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for seksjonens innvendige elektriske ledninger inkludert bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Dersom bruksenheten har gassanlegg (peis, komfyr e.l) skal varselsskilt monteres ved inngangsdør og anlegget må vedlikeholdes iht. Leverandørens anvisninger.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar (jf. 2.3.3). Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis den 1. i hver måned betale et á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og forslag til budsjett for inneværende driftsår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre, styreleder, revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbelstemme.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig fo vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhø seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over va
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre fortrinnsvis bestående av én representant for hvert hus (hus A, B, C, D) og bestå av inntil fire styremedlemmer, hvorav en leder. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

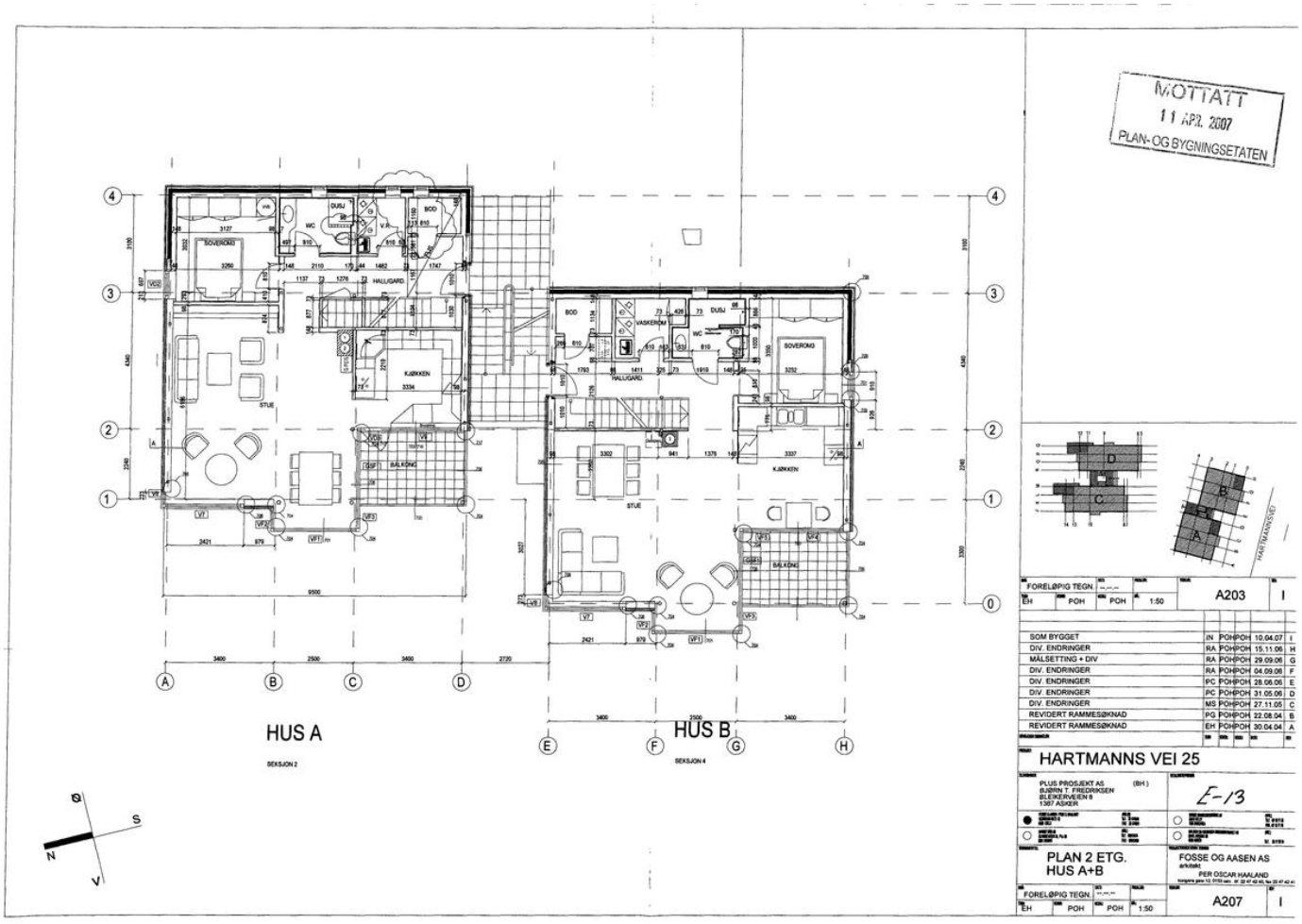
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

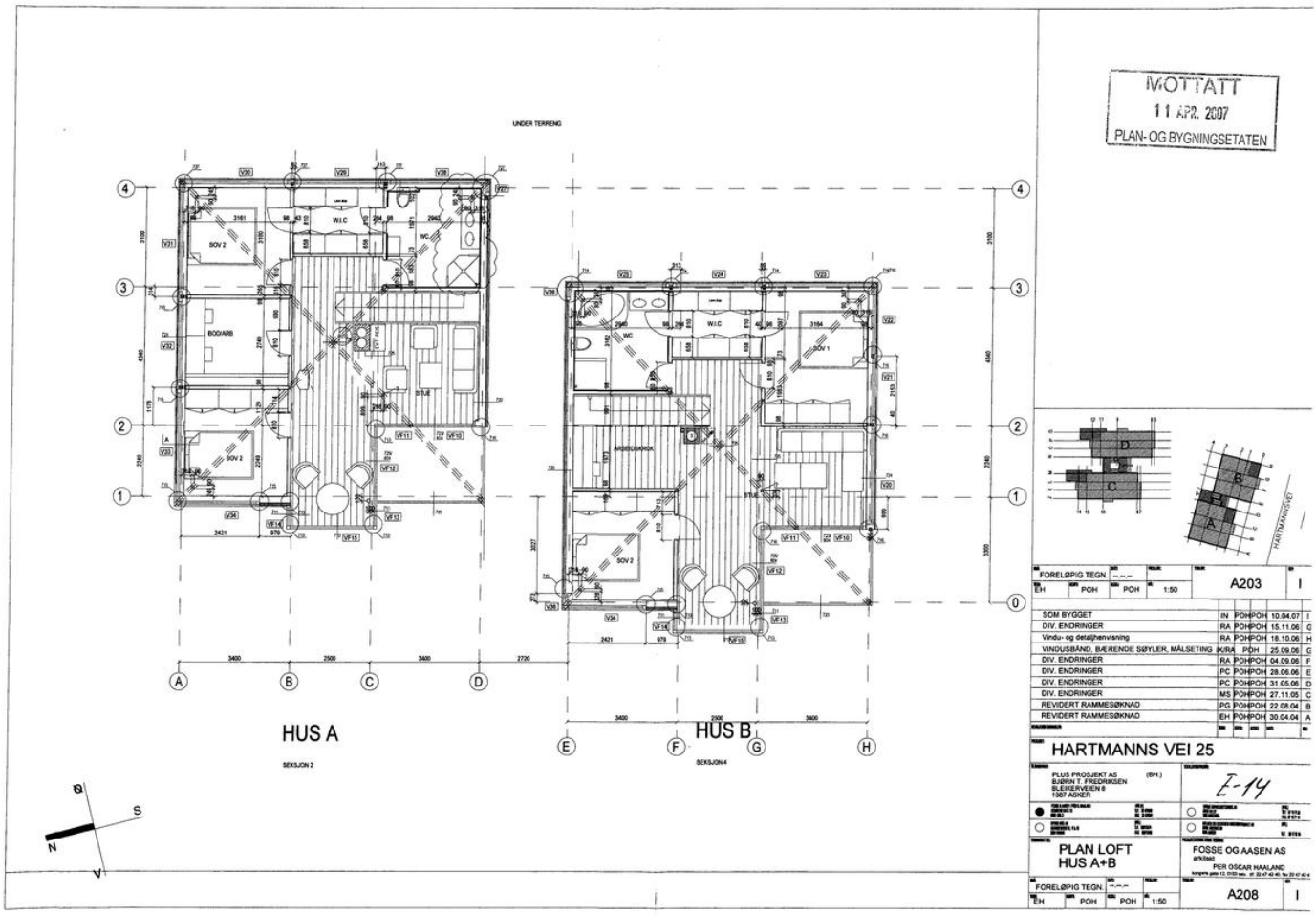
16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

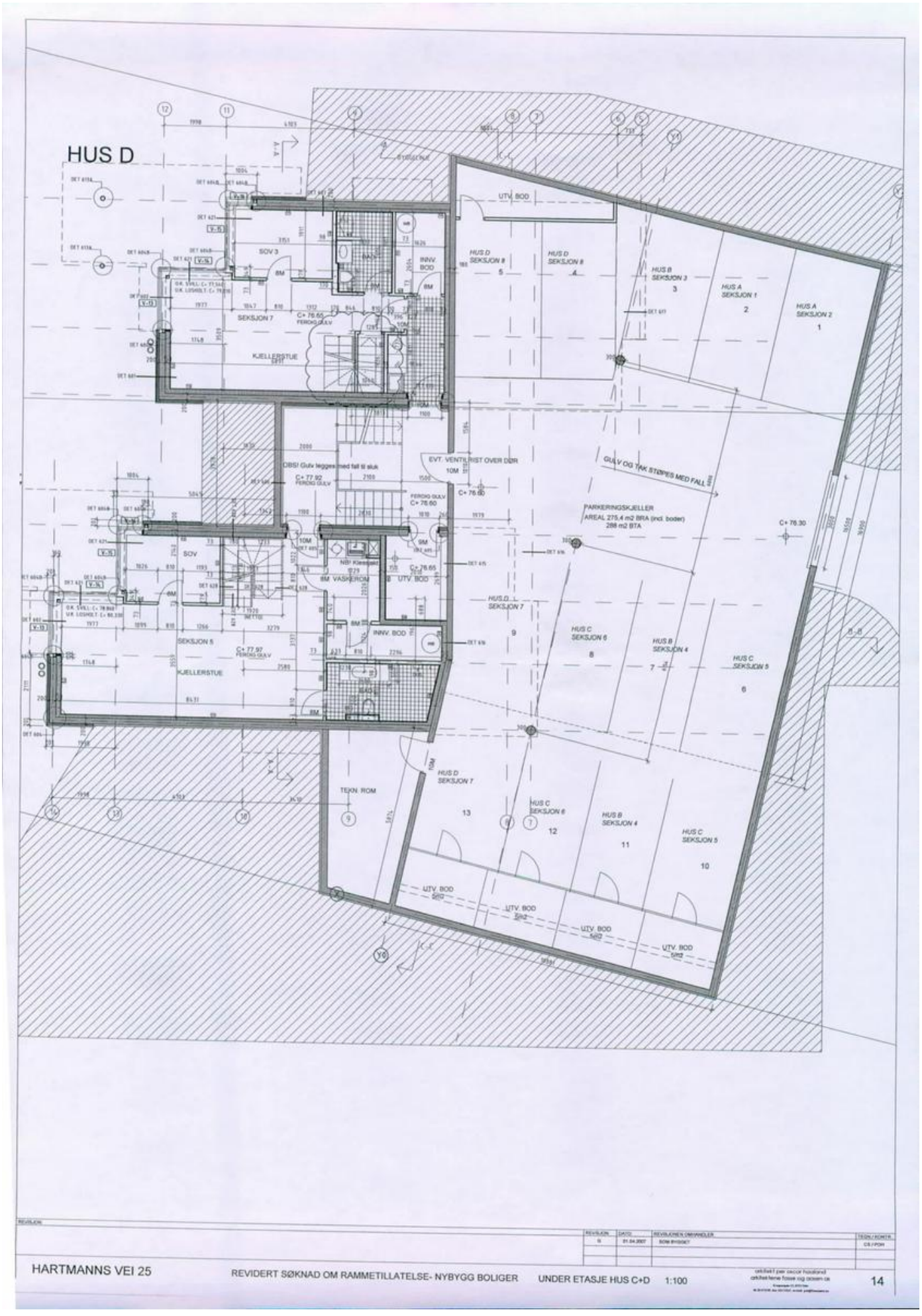
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.


MOTTATT
11 APR. 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
HUS A
SEKSJON 2
HUS B
SEKSJON 4
HARTMANNSVEI
FORELØPIG TEGN.
A203
I
1:50
SOM BYGGET IN POHPOH 10.04.07 I
DIV. ENDRINGER RA POHPOH 15.11.05 H
MÅLSETTING + DIV RA POHPOH 29.09.06 G
DIV. ENDRINGER RA POHPOH 04.09.06 F
DIV. ENDRINGER PC POHPOH 28.06.06 E
DIV. ENDRINGER PC POHPOH 31.05.06 D
DIV. ENDRINGER MS POHPOH 27.11.05 C
REVIDERT RAMMESØKNAD PG POHPOH 22.08.04 B
REVIDERT RAMMESØKNAD EH POHPOH 30.04.04 A
HARTMANNS VEI 25
PLUS PROSJEKT AS (BH.)
BJØRN T. FREDRIKSEN
BLEIKERVEIEN 8
1367 ASKER
E-13
PLAN 2 ETG.
HUS A+B
FOSSE OG AASEN AS
arkitekt
PER OSCAR HAALAND
FORELØPIG TEGN.
A207
I
1:50


UNDER TERRENG
HUS A
SEKSJON 2
HUS B
SEKSJON 4
MOTTATT
11 APR. 2007
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
FORELØPIG TEGN.
EH
PÖH
1:50
A203
I
SOM BYGGET
DIV. ENDRINGER
Vindu- og detaljhenvisning
VINDUSBÅND, BÆRENDE SØYLER, MÅLSETING
DIV. ENDRINGER
DIV. ENDRINGER
DIV. ENDRINGER
REVIDERT RAMMESØKNAD
REVIDERT RAMMESØKNAD
HARTMANNS VEI 25
PLUS PROSJEKT AS
BJØRN T. FREDRIKSEN
BLEKERVEIEN 8
1387 ASKER
E-14
PLAN LOFT
HUS A+B
FOSSE OG AASEN AS
PER OSCAR HAALAND
A208
I



HARTMANNS VEI 25 REVIDERT SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- NYBYGG BOLIGER UNDER ETASJE HUS C+D 1:100 14

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Drammensveien 126
0277 OSLO

Dato: 02.07.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200406579-117 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Vivi Larsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARTMANNS VEI 25B	Eiendom:	10/190/0/0
Tiltakshaver:	PLUS PROSJEKT AS	Adresse:	Fjordveien 3, 3474 ÅROS
Søker:	ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS	Adresse:	Drammensveien 126, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HARTMANNS VEI 25 B

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.

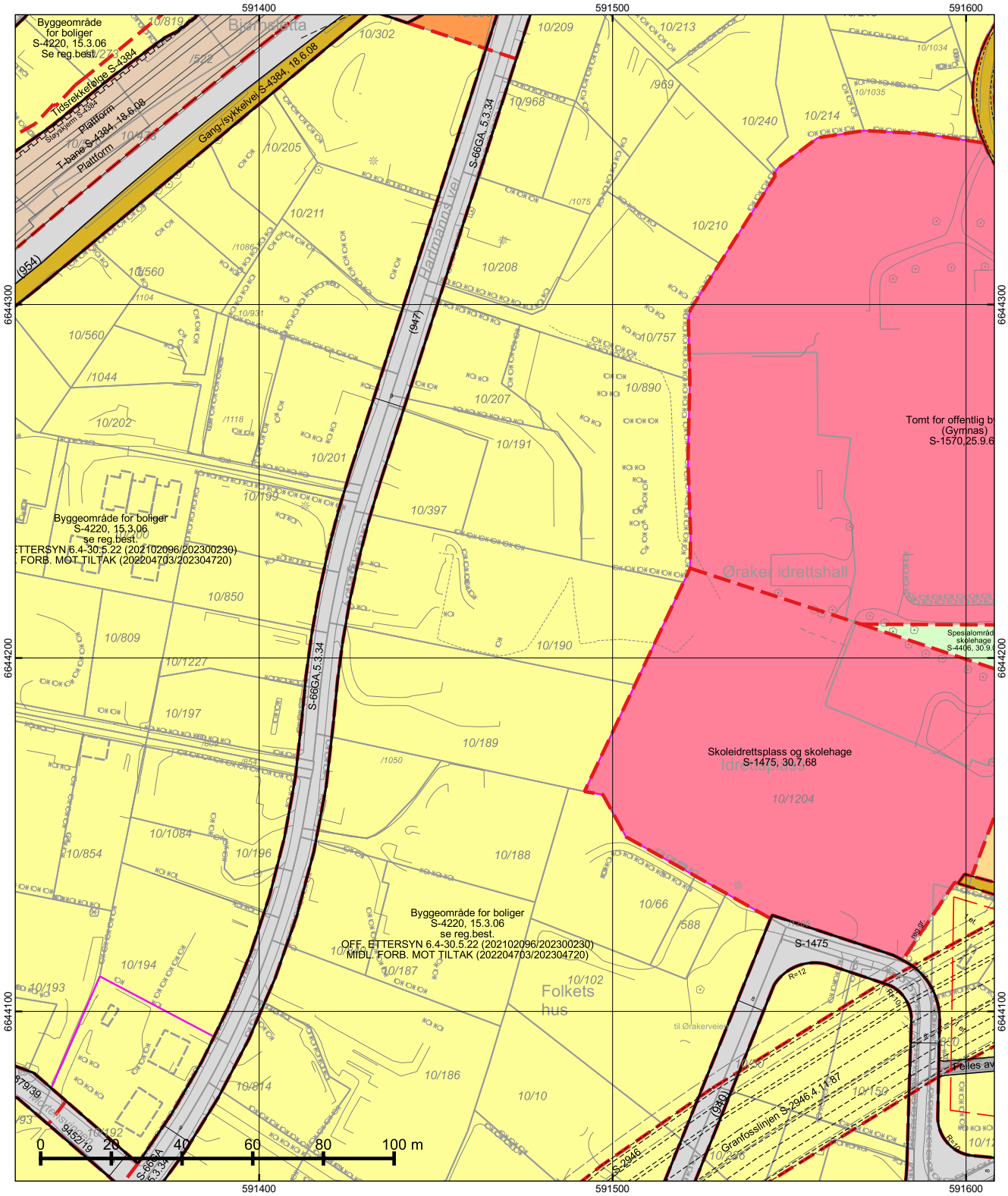
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.07.2015 av:

Vivi Larsen - Saksbehandler
Murtaza Hussain - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til: PLUS PROSJEKT AS, Fjordveien 3, 3474 ÅROS, plus.prosjekt@gmail.com



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

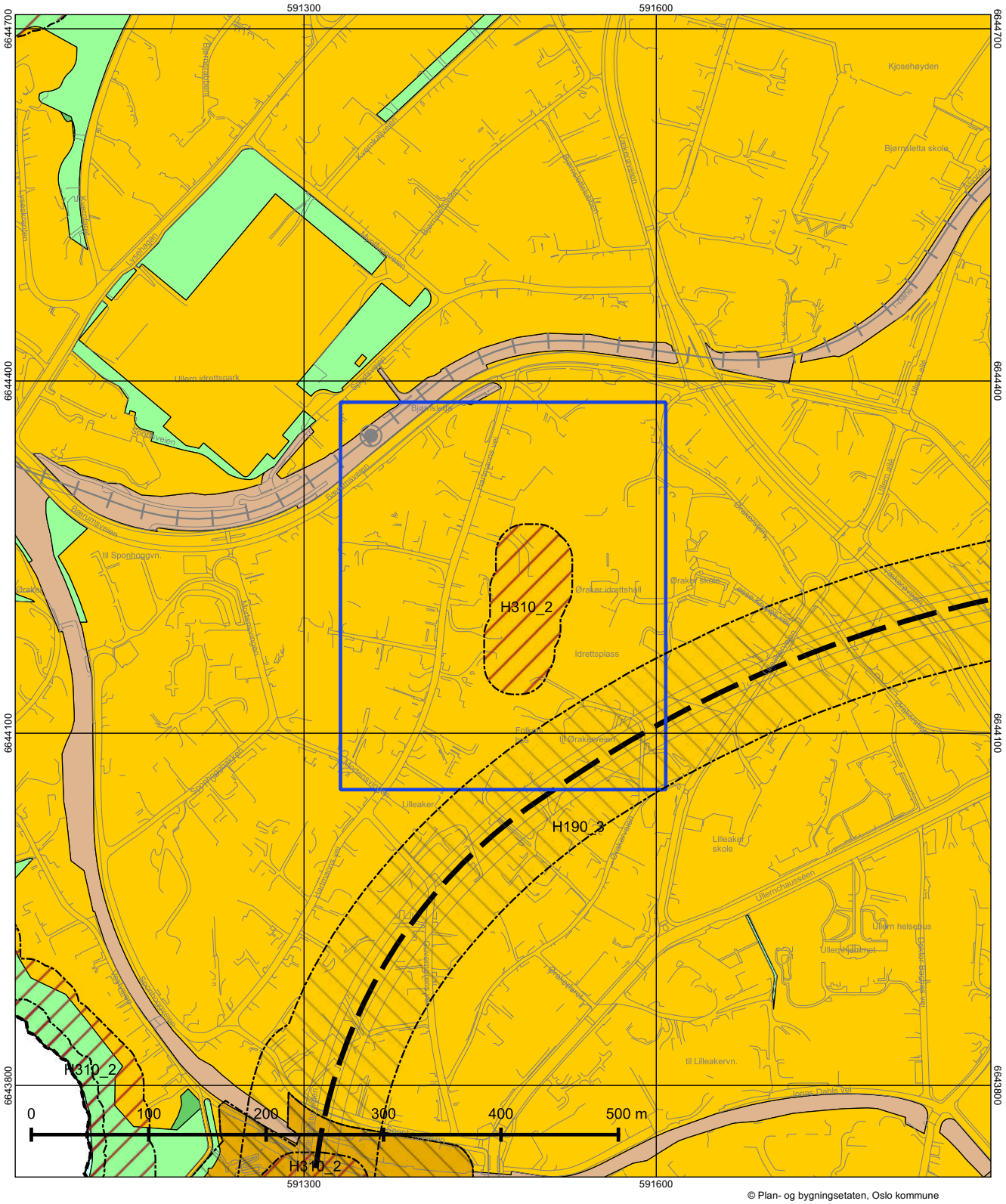
PlottID/Best.nr: 152219/ 86525670
Deres ref.:
Adresse: Hartmanns vei 25
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/190

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)




591300
591600
6644700
6644400
6644100
6643800
H310_2
H190_3
H310_2
H310_2
Kjosehøyden
Bjørnsletta skole
Ullern idrettspark
Bjørnsletta
Bjørnsletveien
Bjørnsletbakken
Bjørnsletstien
Bjørnsletsvingen
Bjørnsletsvingen
Ullernveien
Ullernveien
Ullernveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

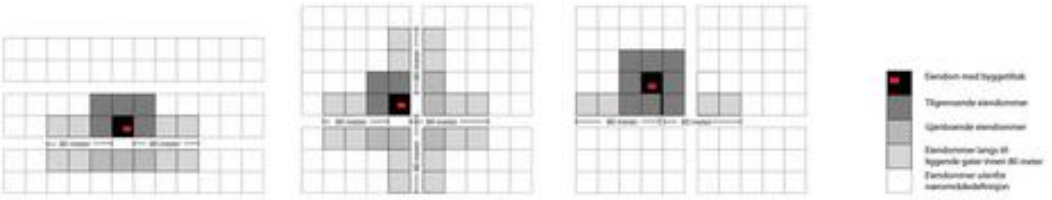
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

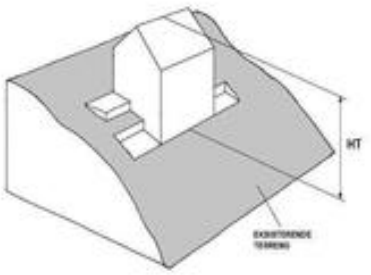
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

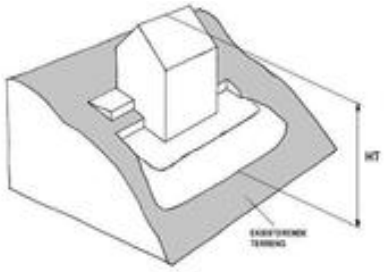
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Børre Gåsvær
HARTMANNS VEI 25B

Dato: 27.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525670
8954832

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 190

Vi viser til bestilling av 20260127 for HARTMANNS VEI 25B.

GNR. 10 BNR. 190

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.02.1920.

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

2928 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

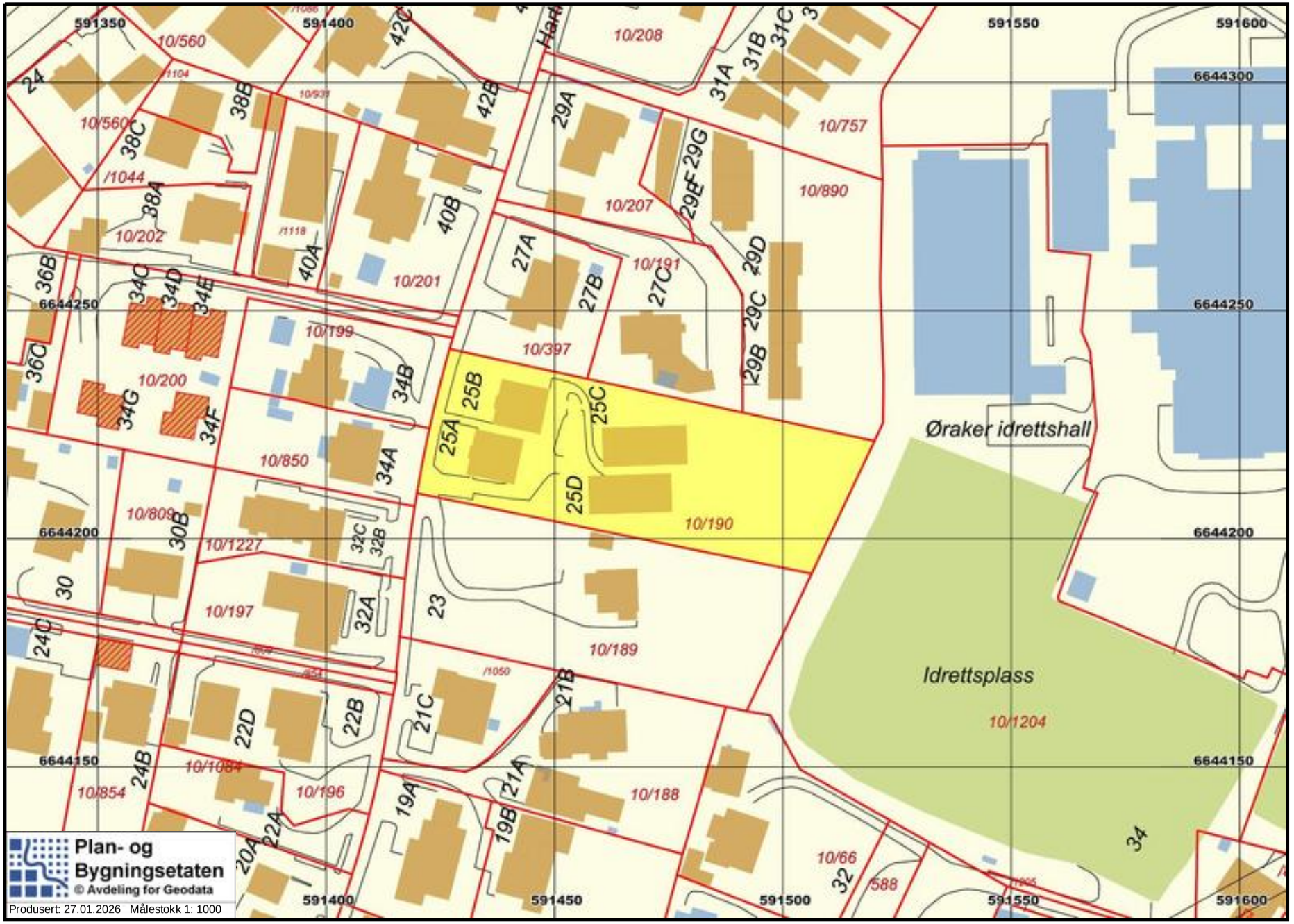
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


591350
591400
591450
591500
591550
591600
6644300
6644250
6644200
6644150
10/560
10/208
10/757
10/890
10/207
10/191
10/201
10/199
10/200
10/397
10/190
10/850
10/809
10/1227
10/197
10/189
10/1204
10/1084
10/854
10/196
10/188
10/66
588
Øraker idrettshall
Idrettsplass
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.01.2026 Målestokk 1: 1000

Skatteetaten

Dato
27.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 10 Bnr 190 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Hartmanns vei 25B, 0284 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 4 198 293
Som sekundærbolig:	kr 12 426 133

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

356

Tinglest den
8. NOV. 1935

ERKLÆRING.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Hartmanns vei nr. 25 gnr. 10 brnr. 190 i Aker

vedtar herved som bindende for nuværende og senere eiere av nevnte eiendom Aker formannskaps betingelser i henhold til beslutning i møte 27/11 1929 for overtagelse av

Hartmanns vei mellom Gyldenløves vei og Bærumsveien.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes istand og forsynes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennem offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for min regning som stedsevarende heftelse på ovennevnte eiendom.

Aker, den 25/10 1935

Hans Kr. Hansen. (sign.)
eier.

hjemmelsinnehaver.

159.

Returneres etter tinglysing til

Advokat Torbjørn Ek AS
Lasse Røsnes
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF
Postboks 1760 Vika, 0122 Oslo
Tlf.: 22 40 17 60 Faks.: 22 40 17 70

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Rettet etter avtale pr e-post av 11.12.06 m. Lasse Røsnes. 22.02.07 Sue Berlin MDE

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	10	190		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
98 1 98 1 56 1	OSLO BOLIGUTVIKLING AS	1/1

Doknr: 346604 Tinglyst: 24.04.2007
STATENS KARTVERK

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	166	BÅ	13				25				37				49			
2	B	149	BÅ	14				26				38				50			
3	B	166	BÅ	15				27				39				51			
4	B	149 159	BÅ	16				28				40				52			
5	B	~~150~~ 156	BÅ	17				29				41				53			
6	B	~~150~~ 142	BÅ	18				30				42				54			
7	B	~~150~~ 159	BÅ	19				31				43				55			
8	B	~~150~~	BÅ	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: ~~1239~~ 1246 = nevner: ~~1239~~ 1246

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.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] 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 araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 9/3-2026	I HENH. TIL FULLMAKT HANS PETTER KROHN DAHL	

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	190	1-8		OSLO kommune

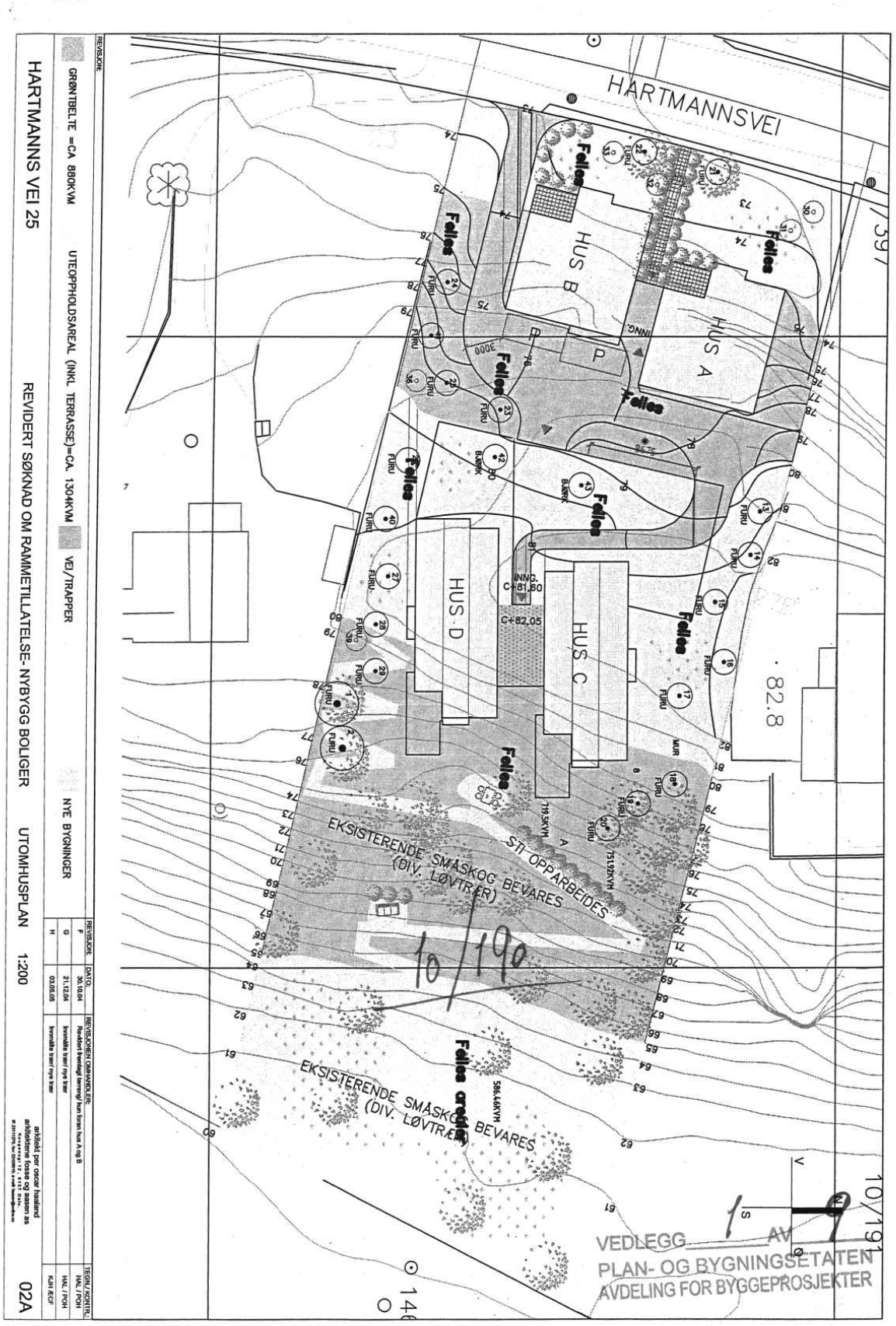
Dato	Stempel og underskrift
19/4-07	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

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.

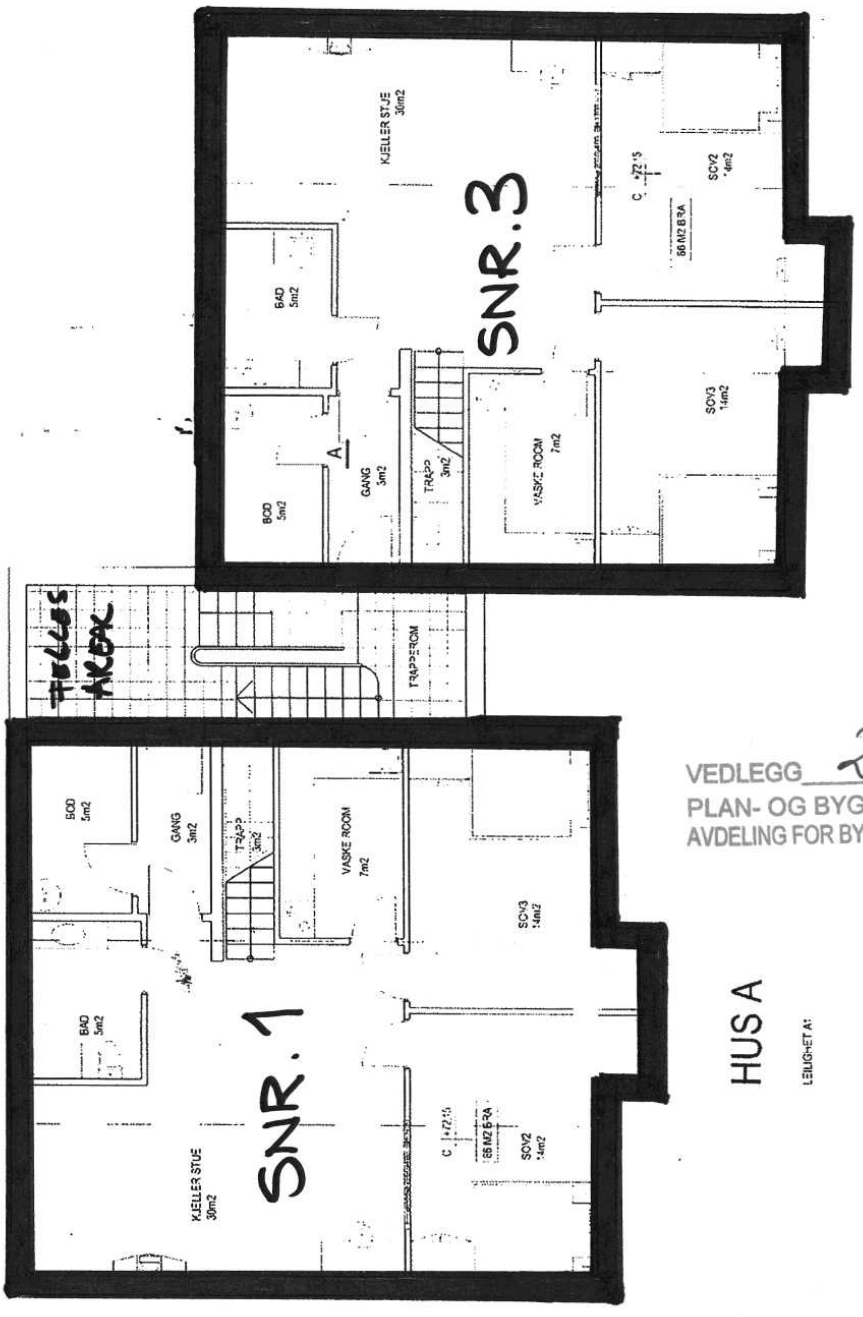
Storebrand Bank ASA samtykker i reseksjonering.
Oslo. 10. mars 2006.
p.p. Storebrand Bank ASA
Tor Juul

Undertegnede Carl Erik Kraftog 08105 [redacted]
samtykker herved i reseksjonering
Oslo 13/3-06


HARTMANNSVEI
HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
EKSISTERENDE SMÅSKOG BEVARES (DIV. LØVTRÆR)
STI OPPARBEIDES
EKSISTERENDE SMÅSKOG BEVARES (DIV. LØVTRÆR)
10/190
10/191
VEDLEGG AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HARTMANNS VEI 25
REVIDERT SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- NYBYGG BOLIGER
UTOMHUSPLAN
1:200
02A
GRØNTBELTE =CA 880KVM
UTEOPPHOLDSAREAL (INKL TERRASSE)=CA. 1304KVM
VEI/TRAPPER
NYE BYGNINGER

PLANTEGNING HARTMANNSVEI 25

UNDERETASJE HUS A OG B

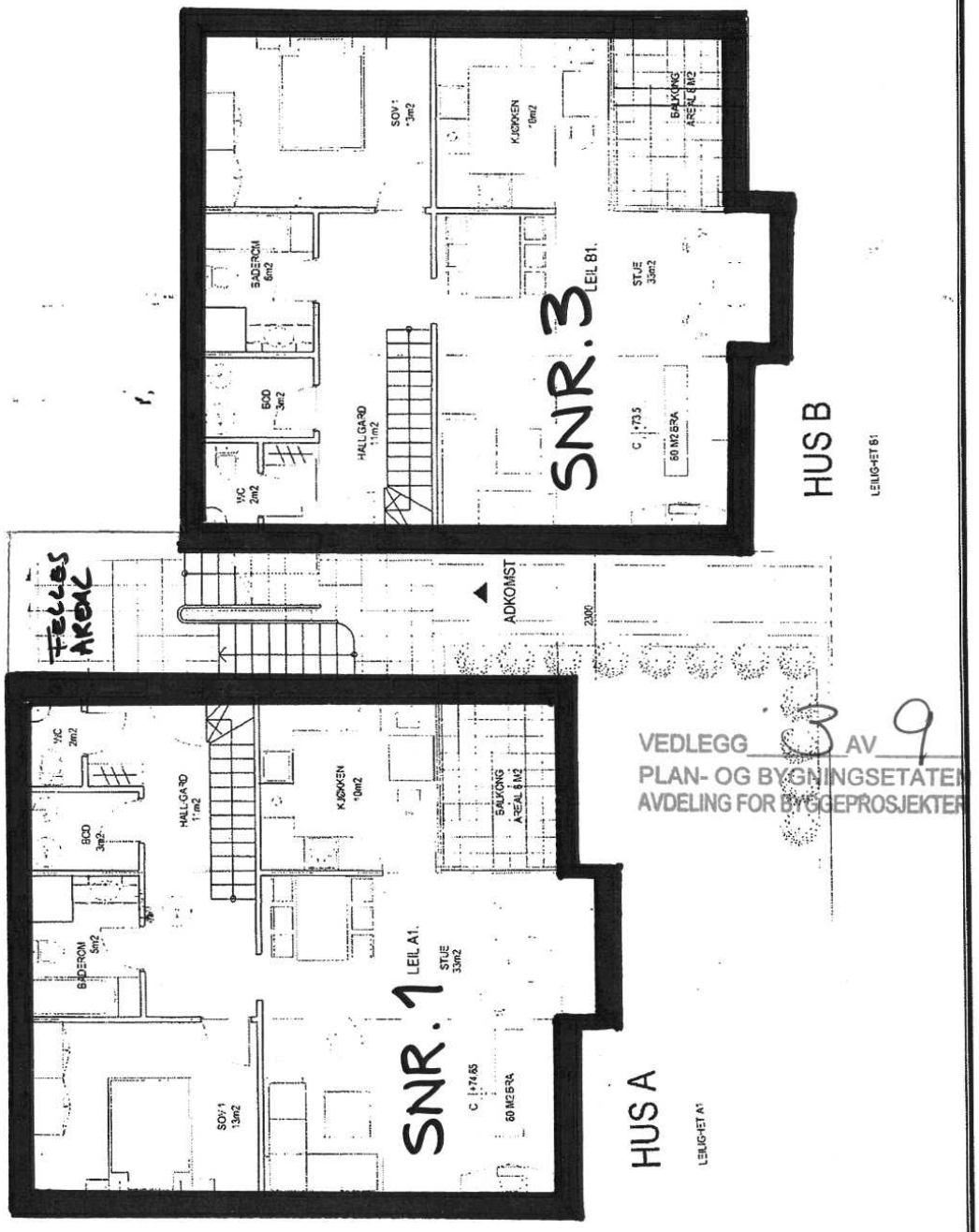


VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

(Tegninger er ment som illustrasjon, og må ikke brukes til eksakt måltaking. Arealene er ikke kontrollmålt)

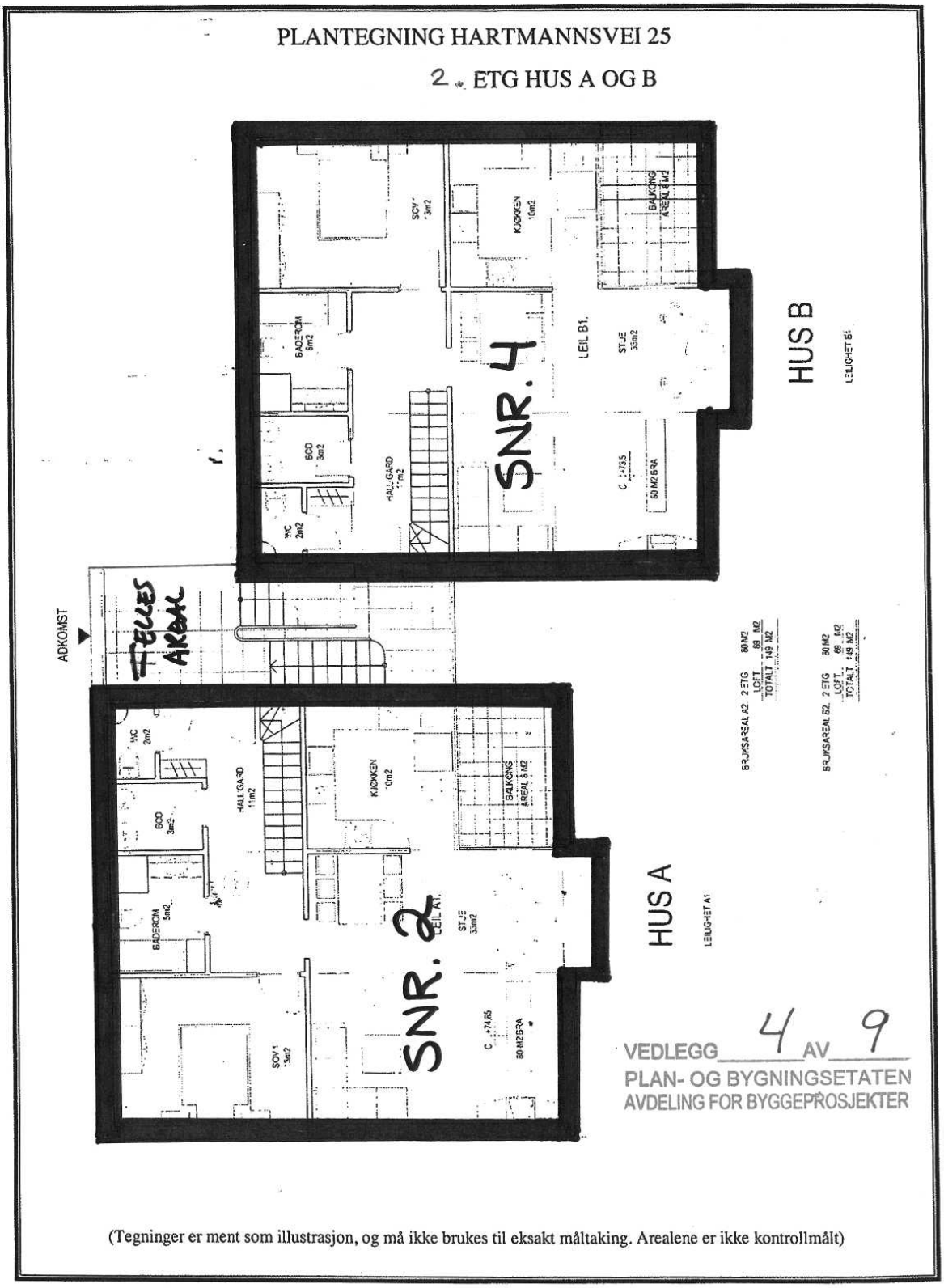
PLANTEGNING HARTMANNSVEI 25

1.ETG. HUS A OG B



VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

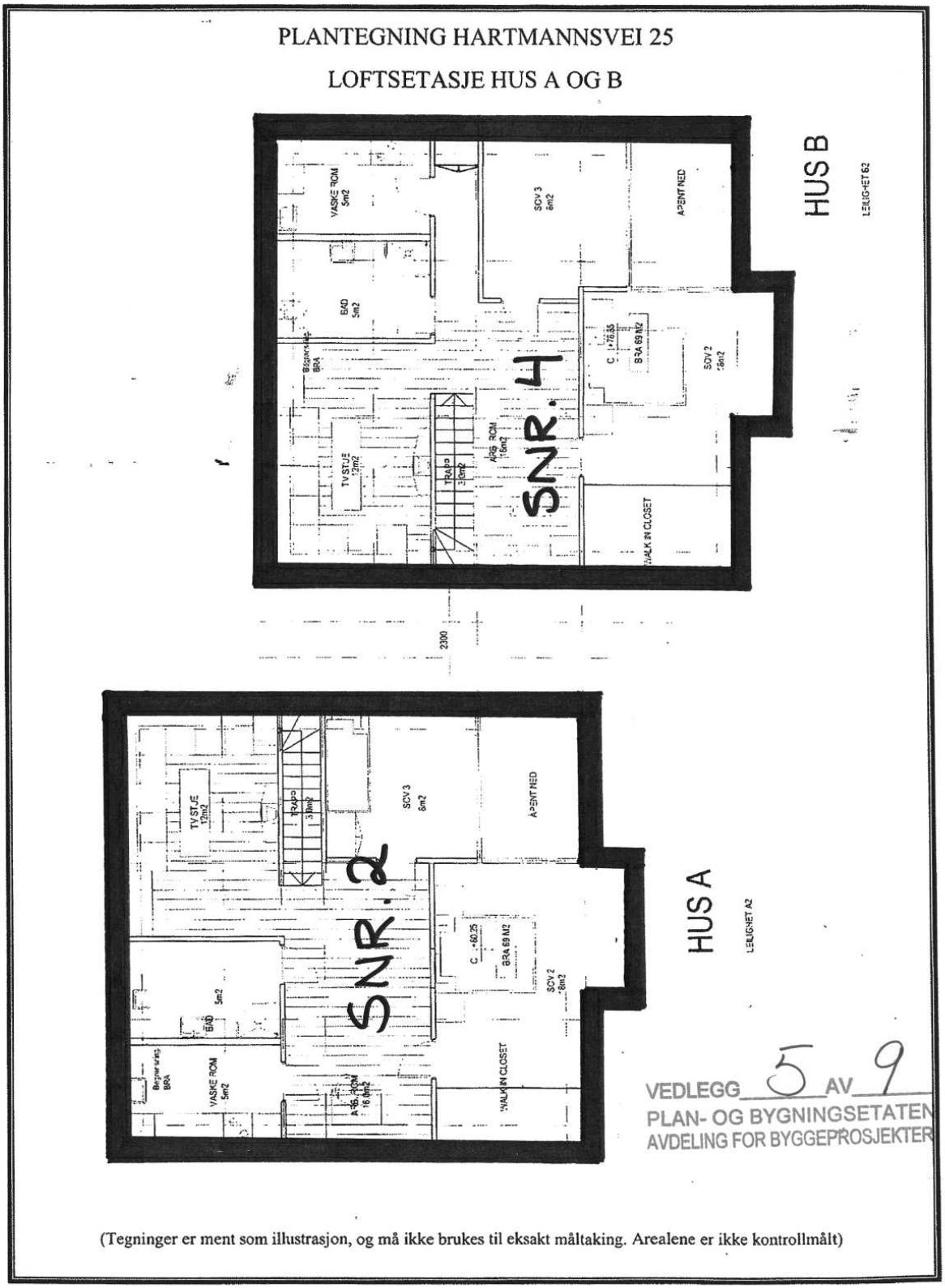
(Tegninger er ment som illustrasjon, og må ikke brukes til eksakt måltaking. Arealene er ikke kontrollmålt)



(Tegninger er ment som illustrasjon, og må ikke brukes til eksakt måltaking. Arealene er ikke kontrollmålt)

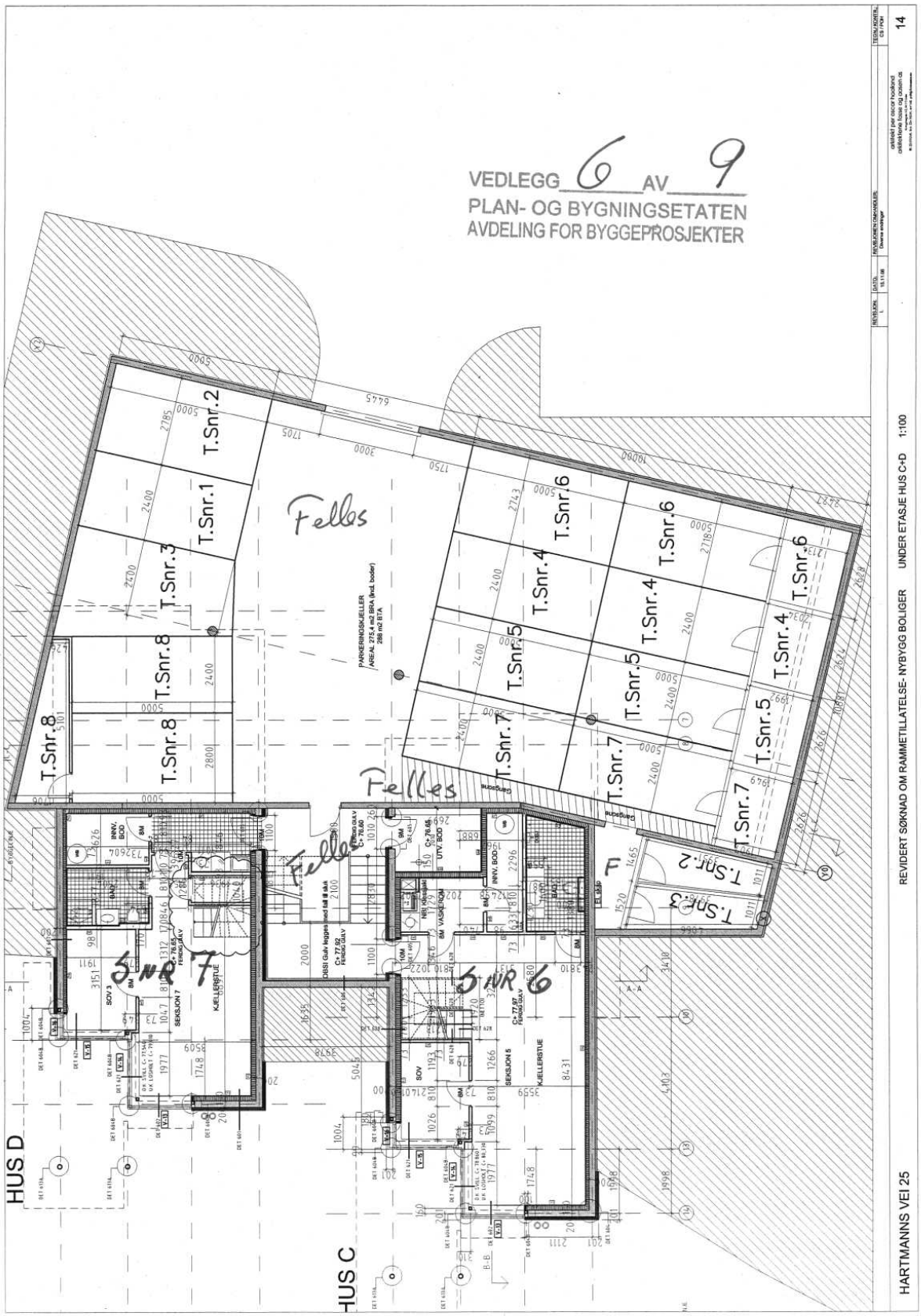
PLANTEGNING HARTMANNSVEI 25

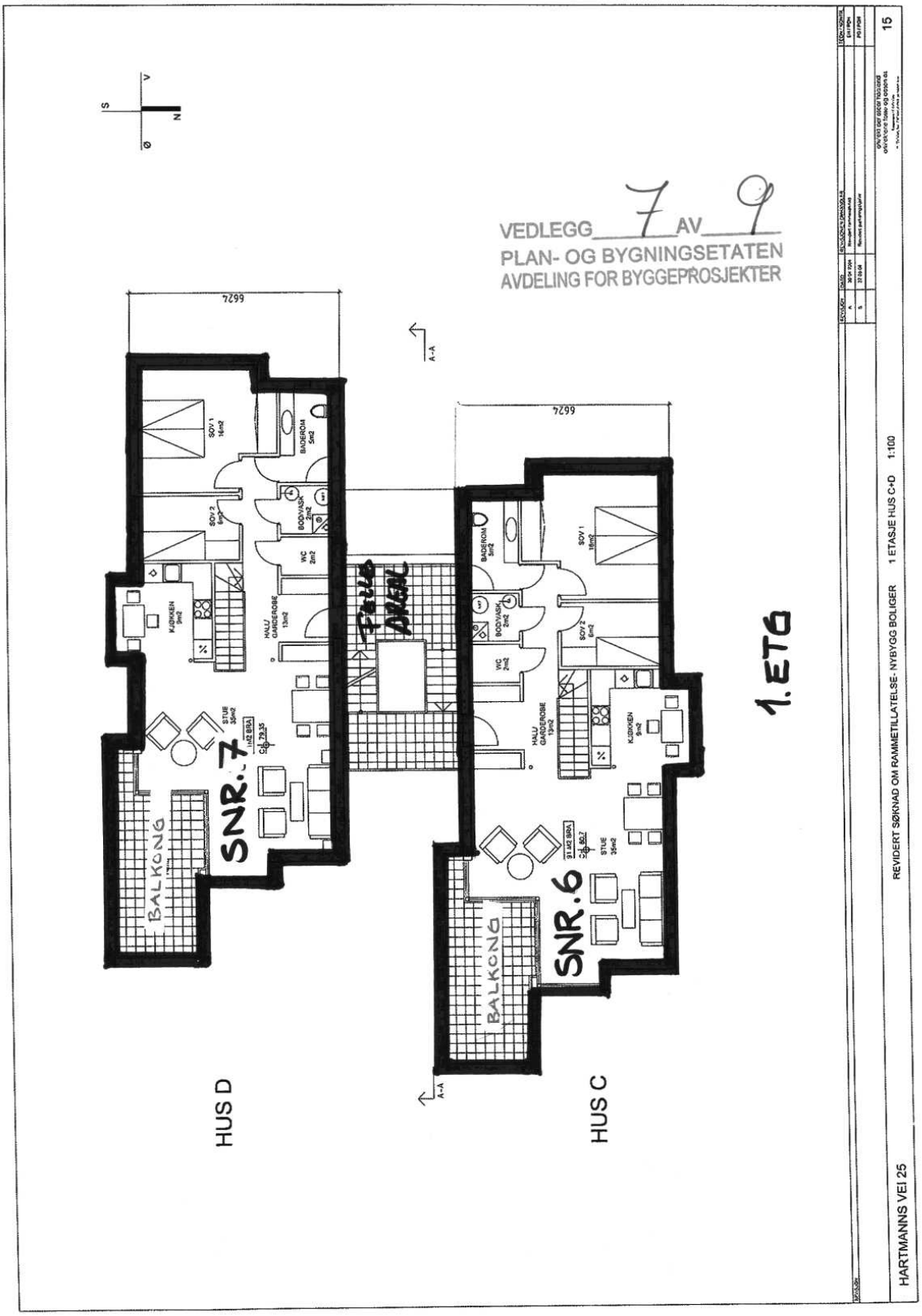
LOFTSETASJE HUS A OG B

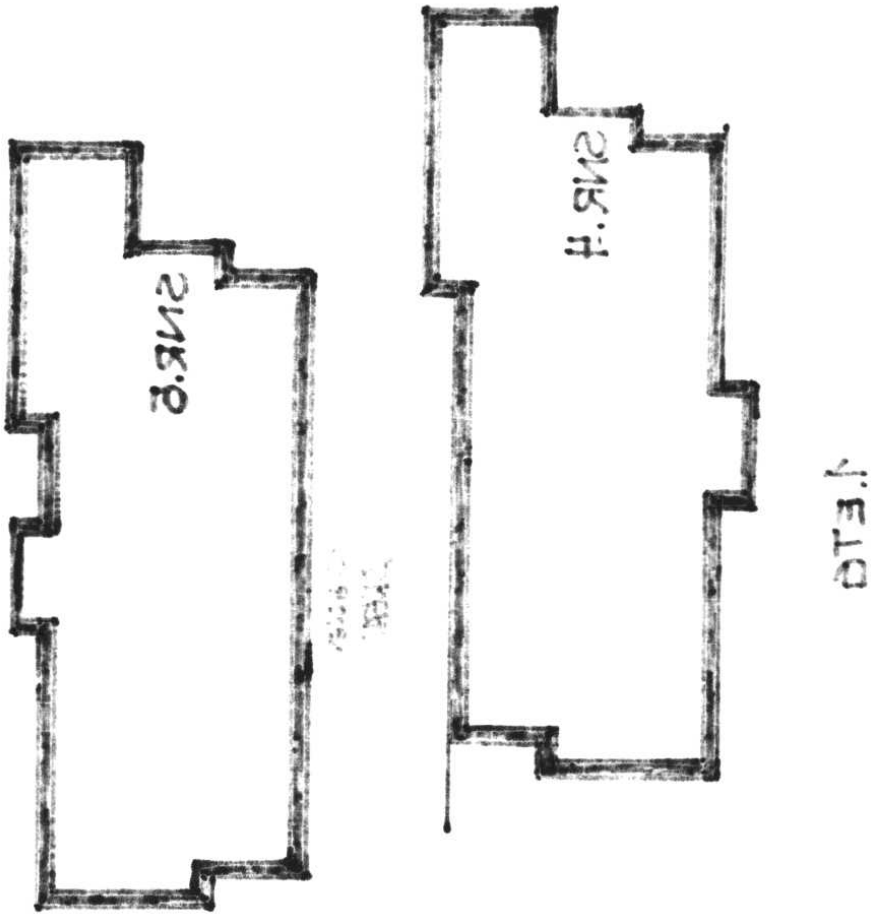


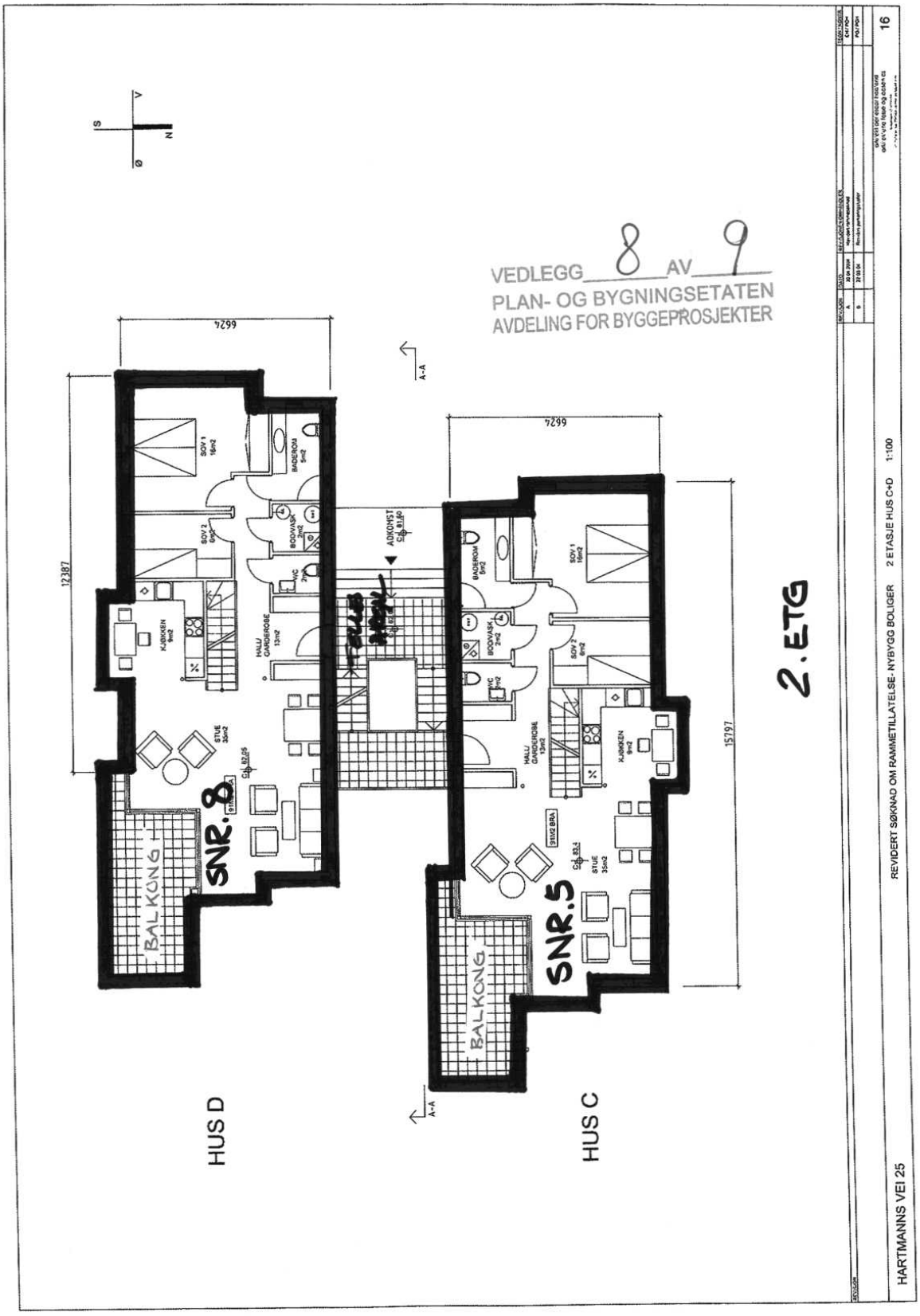
VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

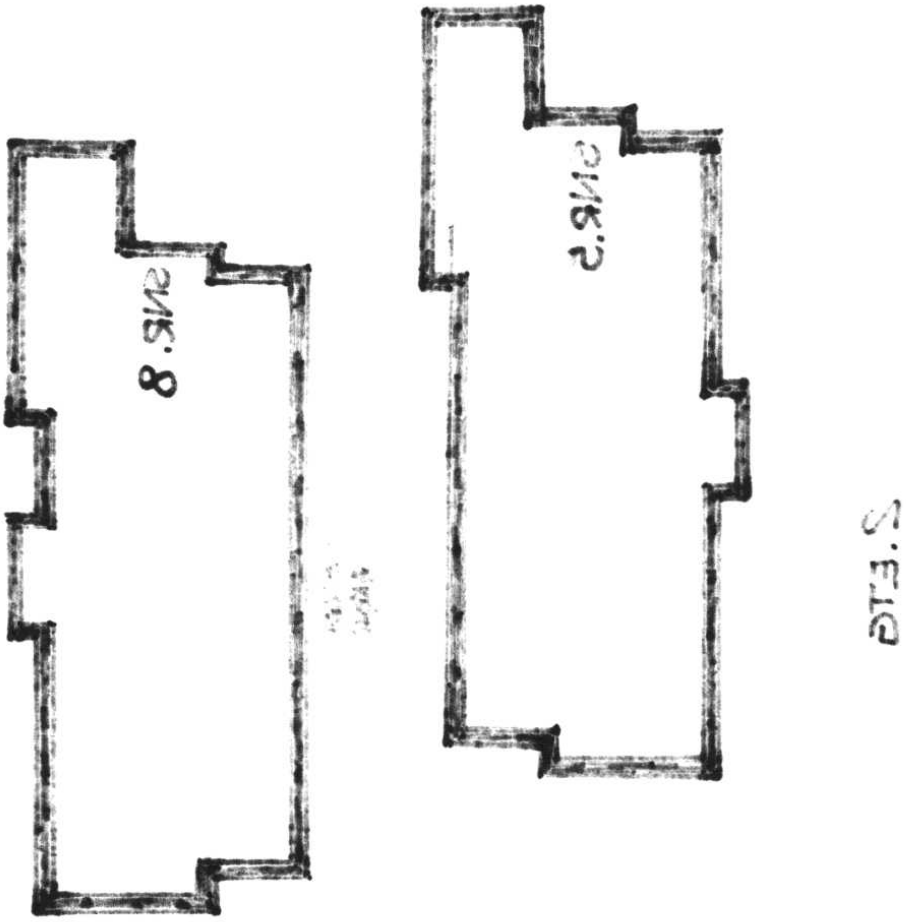
(Tegninger er ment som illustrasjon, og må ikke brukes til eksakt måltaking. Arealene er ikke kontrollmålt)

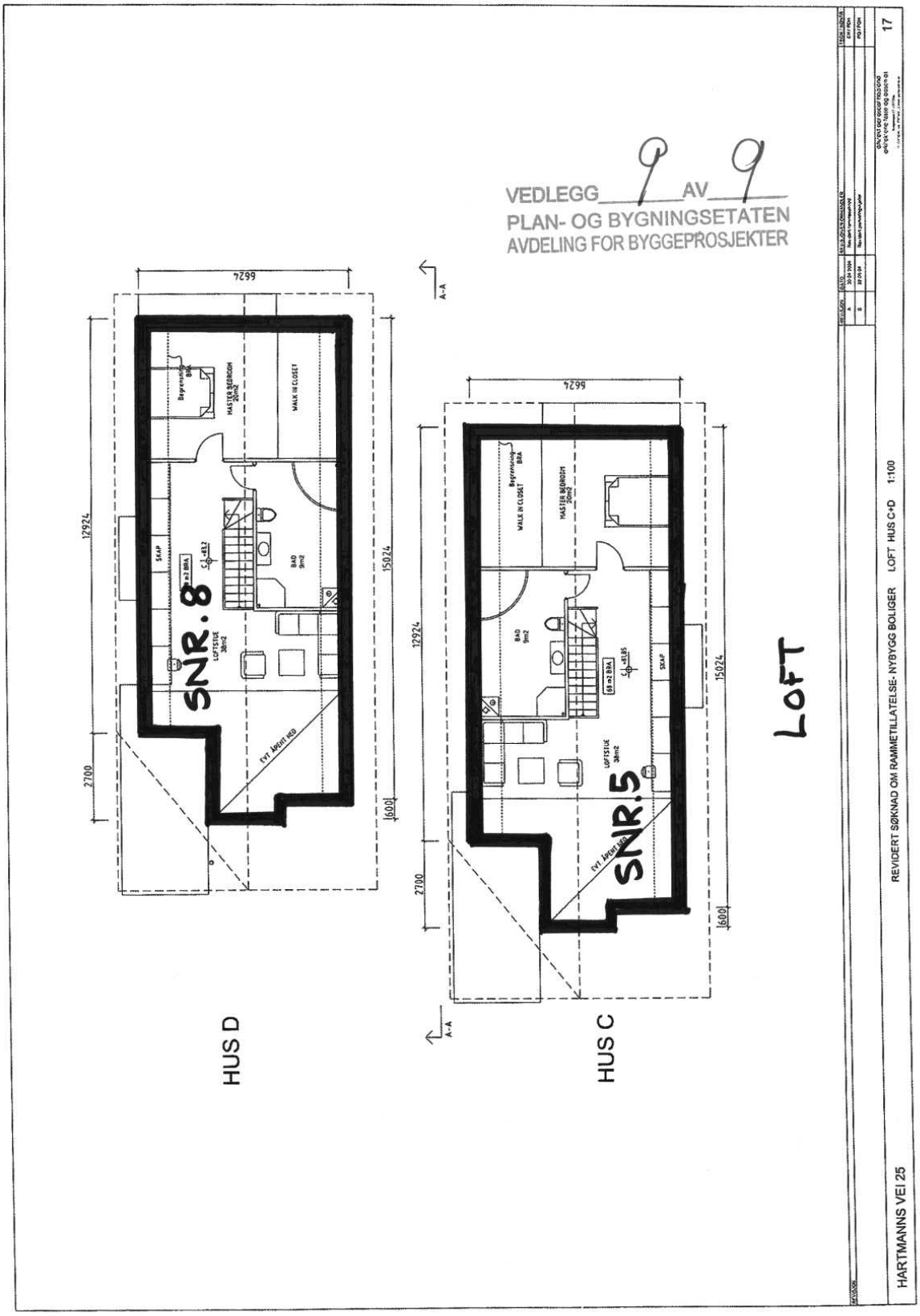

VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Fellos
T.Snr.1
T.Snr.2
T.Snr.3
T.Snr.8
T.Snr.4
T.Snr.5
T.Snr.6
T.Snr.7
PARKERINGSKJELLER
AREAL 275,4 m2 BRA (Incl. hoder)
286 m2 BTA
HUS D
HUS C
HARTMANNS VEI 25
REVIDERT SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- NYBYGG BOLIGER
UNDER ETASJE HUS C+D
1:100

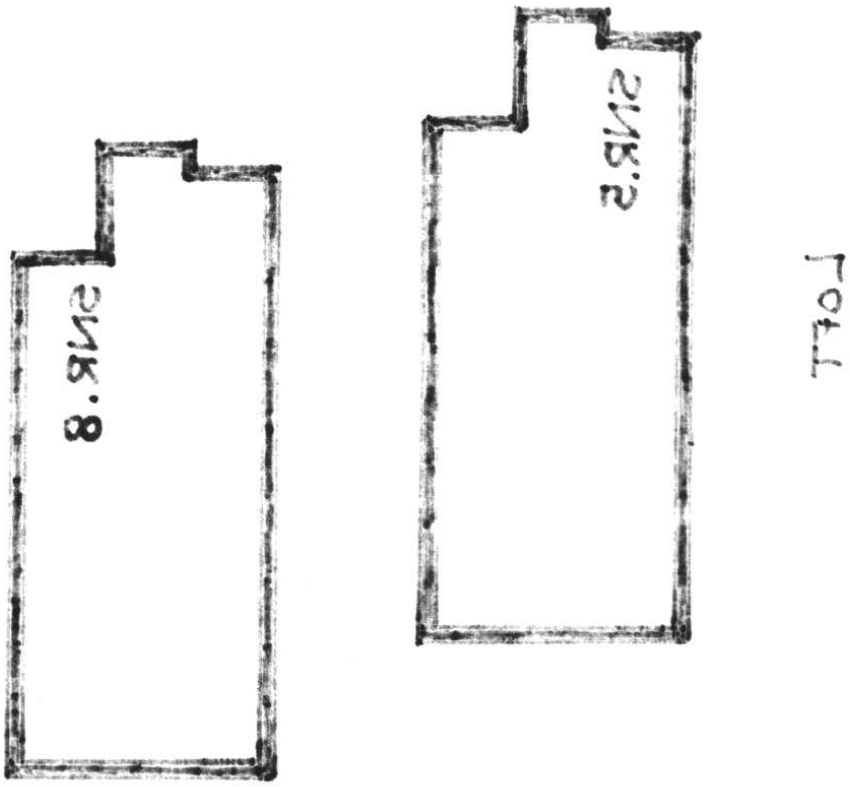

VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
1.ETG
SNR.7
SNR.6
BALKONG
BALKONG
HUS D
HUS C
HARTMANNS VEI 25
REVIDERT SØKNAD OM RAMMETILLATELSE - NYBYGG BOLIGER 1 ETASJE HUS C+D 1:100
15


SNR.5
SNR.4
VEIEN


VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
HUS D
HUS C
SNR.8
SNR.5
BALKONG
BALKONG
2. ETG
REVIDERT SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- NYBYGG BOLIGER 2 ETASJE HUS C+D 1:100
HARTMANNS VEI 25
16


Snr. 8
Snr. 5
GNR. 5


VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
LOFT
HUS D
HUS C
SNR. 8
SNR. 5
HARTMANNS VEI 25
REVIDERT SØKNAD OM RAMMETILLATELSE- NYBYGG BOLIGER LOFT HUS C+D 1:100


GNR. 8
GNR. 2
TOFT

Doknr: 68280 Tinglyst: 12.10.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 68280
12 OKT 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 10 bnr 190, Hartmanns vei 25 i Oslo, Saksnr.: 200406576 og 200406579

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 7 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Hartmanns vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

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

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

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

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

Oslo, den 19/9 2005

HANS PETTER KRUMSTAD Fødselsnr. 30 11 51 [redacted]

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

Oslo, den 19/9 2005

Fødselsnr. 21 01 70 [redacted]

for OSLO BOLIGUTVIKLING AS
ORG.NR. 984981561

Undertegnede samtykker til tinglysing av denne erklæring

Oslo 10/10 - 05

CARL ERIK KRETTING
Advokat

enova

Energiattest



Adresse **Hartmanns vei 25B, 0284 OSLO**	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272458**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301292978**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **190**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **169,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **164,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **153,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **153,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 224 kWh**



Hartmanns vei 25B, 0284 OSLO

Detaljering

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



Hartmanns vei 25B, 0284 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

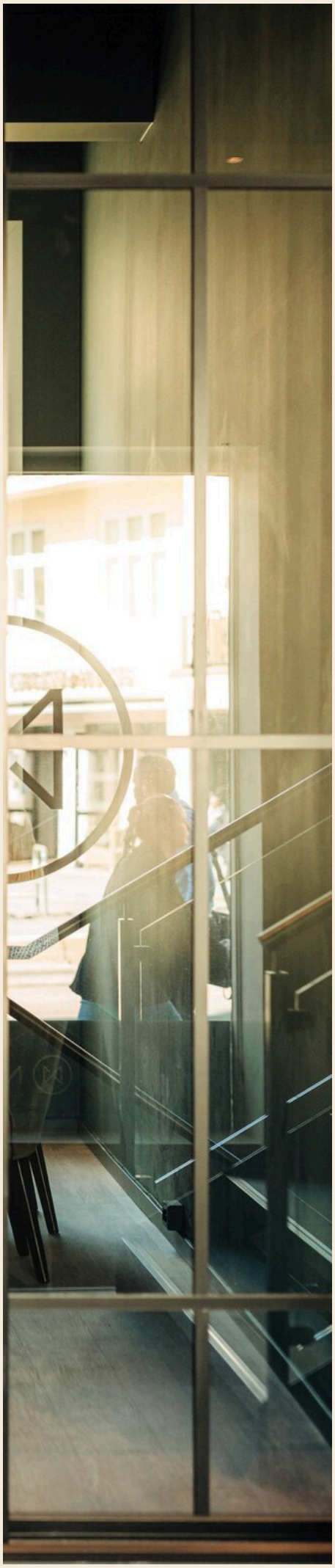
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0022/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hartmanns vei 25B 0284 OSLO
Matrikkel: Gnr 10, bnr 190, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Børre Gåsvær

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
b.gasvar@nordvikbolig.no
920 72 780