

Ombergveien 15A



Velkommen til

Ombergveien 15A



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

Lilleaker

Påkostet (2020+), lys og flott klassisk enebolig over 3 plan med godkjent hybel - Tre nye bad - Dobbel garasje med lader

Prisantydning	20 485 000,-
Omkostninger	513 360,-
Totalpris	20 998 360,-
BRA-i	212 kvm
Totalt BRA	248 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1925
Megler	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no
Megler 2	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no



Ombergveien 15A

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.)	379 elever, 21 klasser	9 min / 0.7 km
Bestum skole (1-7 kl.)	522 elever, 22 klasser	19 min / 1.4 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	686 elever, 39 klasser	22 min / 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.)	405 elever, 22 klasser	14 min / 1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	80 elever, 18 klasser	20 min / 1.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min / 3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min / 5.9 km

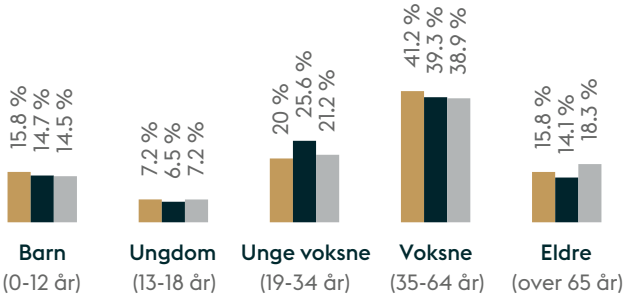
Offentlig transport

Sollerud	Linje 13	4 min / 0.3 km
CC vest	Linje 23, 42, 42N	6 min / 0.4 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	15 min / 1.1 km
Bjørnsletta	Linje 1, 2, 3, 5	18 min / 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min / 8.6 km

Barnehager

Sollerud barnehage (2-5 år)	32 barn	4 min / 0.3 km
Bikuben barnehage (1-5 år)	46 barn	6 min / 0.4 km
Ullern barnehage (0-5 år)	51 barn	6 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Kirkehaugsveien balløkke	8 min
Lilleaker skole	9 min
Velværelset Treningsstudio	6 min
SATS CC Vest	10 min

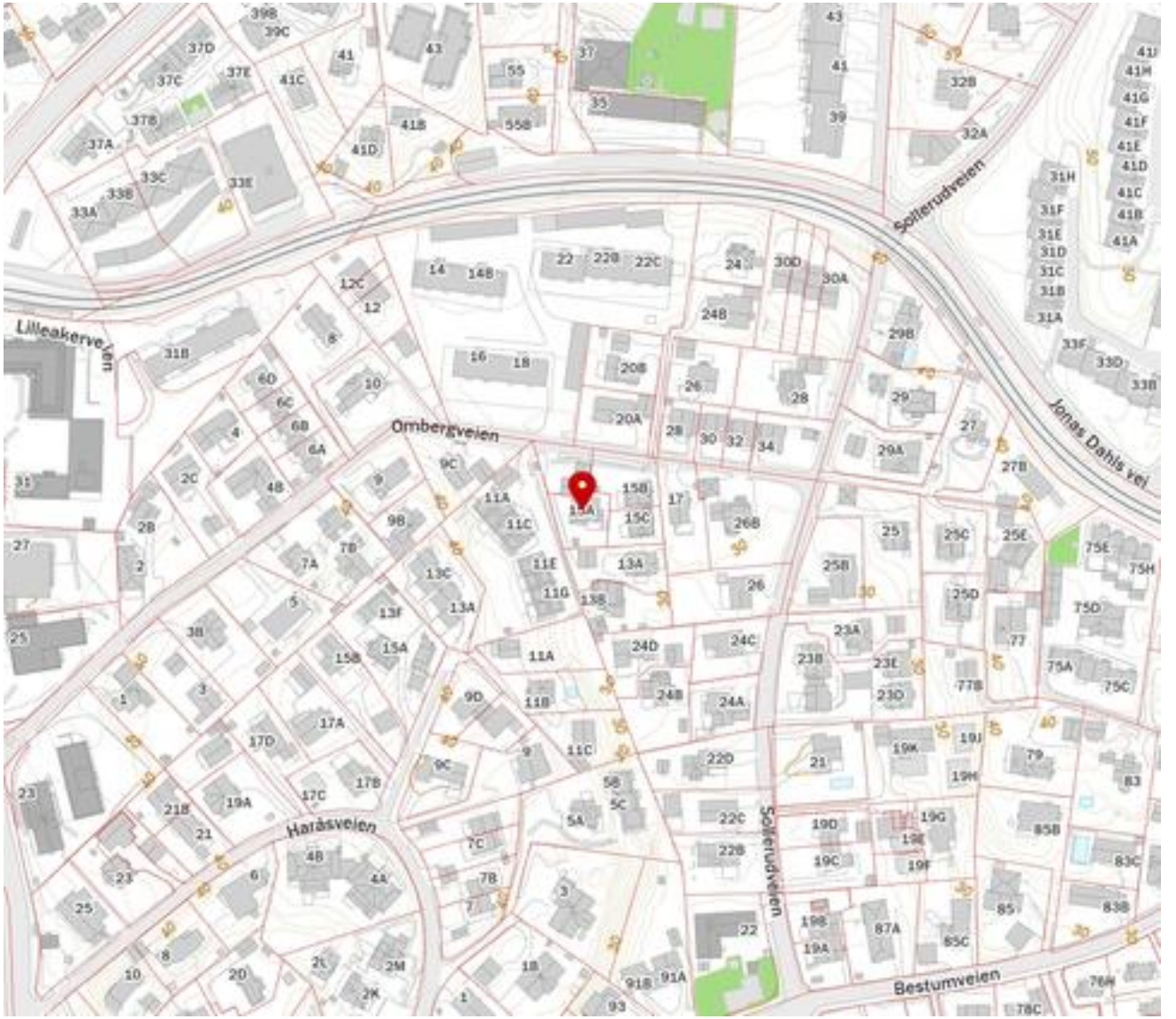
«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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





Kort fortalt

Christoffer Edstrøm Jacobsen fra Nordvik eiendomsmegling har gleden av å presentere denne flotte og velholdt eneboligen beliggende rolig og attraktivt til på Lille Aker. Boligen har i senere tid blitt vesentlig oppgradert med blant annet nye gulv, nye baderom og nytt kjøkken. Boligen ligger i et meget ettertraktet, populært og barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager og flotte turområder.

- Hybeldel med egen inngang som generer leieinntekter på kr. 13.000,- pr mnd
- Skjermet og solrik tomt med stor hage og flotte grøntområder
- Dobbel garasje med elektrisk åpner og elbil lader
- Påkostet kjøkken fra Bærum Kjøkkensenter
- Tre rehabiliterte bad fra 2023/25
- Gulvvarme i hele 1. etasje
- Terrasse på hele 50 kvm
- Peis og varmepumper
- Romslige soverom

Arealer og innhold

BRA-i:	212 kvm
BRA-e:	36 kvm
Totalt BRA:	248 kvm
TBA:	50 kvm

Beskrivelse

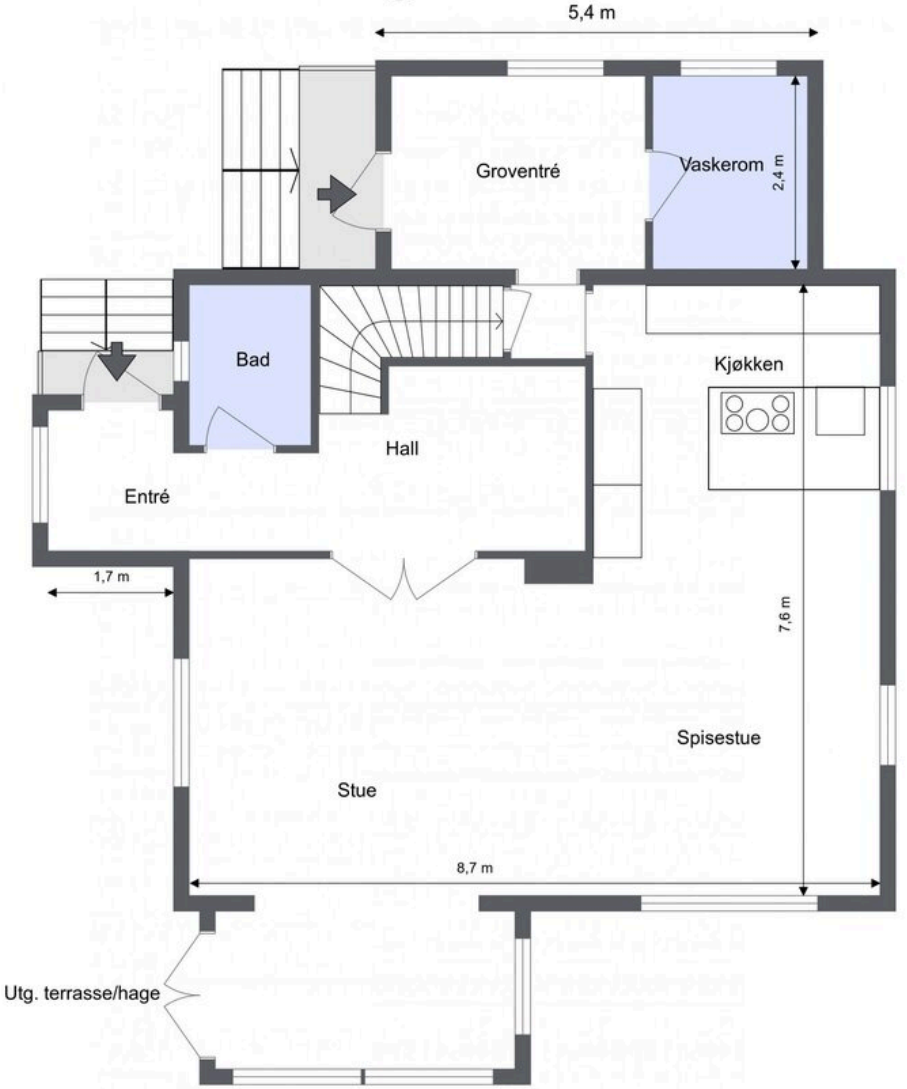
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 57 kvm. Gang, oppholdsrom / TV-rom, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré, entré 2, hall m/trapp , vaskerom, stue, spisestue, stue 2, kjøkken og bad.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasser på ca. 50 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Trapperom , soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott og bad.
Total BRA: 64 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 36 kvm.

Ombergveien 15 A



Plantegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

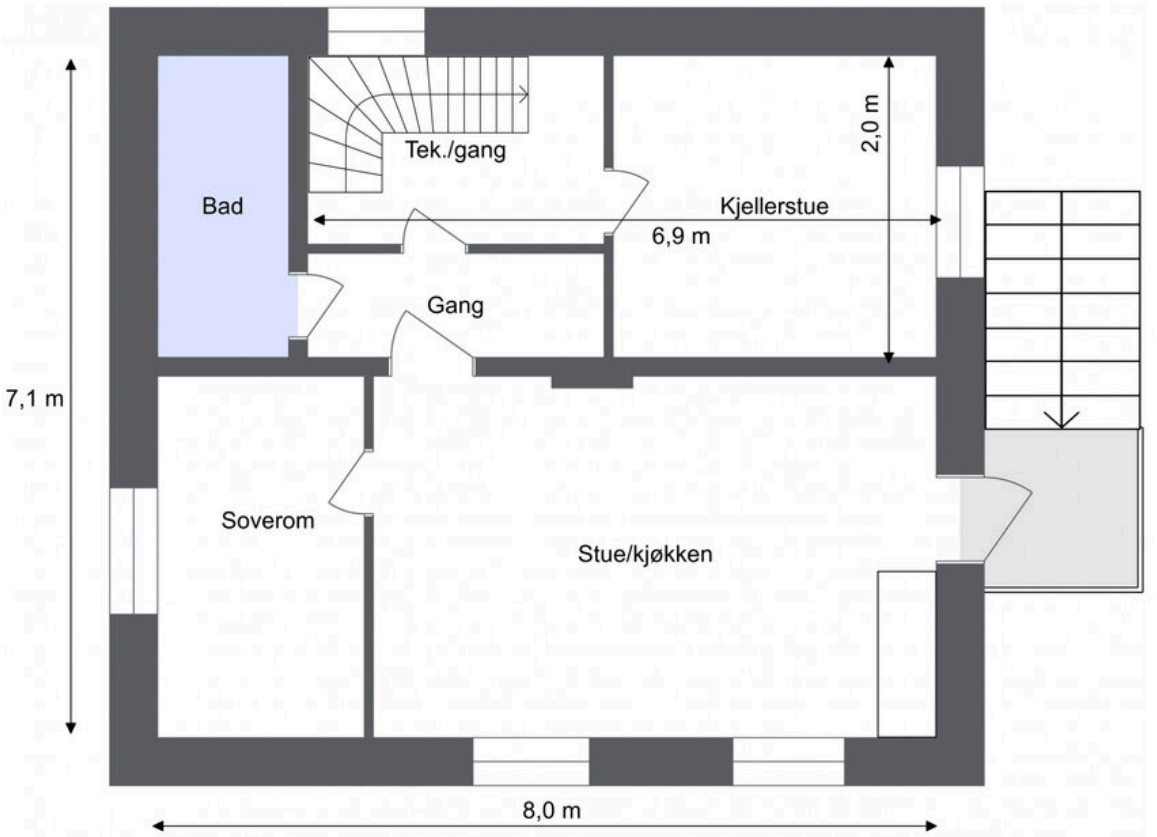
- Plantegning 1. etasje -

Ombergveien 15 A



Plantegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

- Plantegning 2. etasje -



Plantegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.






































SAMSUNG






















FLOWER MARKET








15A









Informasjon

Ombergveien 15A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0319/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Ombergveien 15A, 0283 OSLO
Gnr 9, bnr 499 (ideell andel 1/3) / Gnr 9, bnr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Lena Marie-Louise Hennie og Rune Hennie

Kjøpesum og omkostninger
20 485 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
512 120,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
513 360,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
532 560,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 998 360,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
21 017 560,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1925

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 212 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 248 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 57 kvm. Gang, oppholdsrom / TV-rom, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré, entré 2, hall m/trapp , vaskerom, stue, spisestue, stue 2, kjøkken og bad.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasser på ca. 50 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Trapperom , soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott og bad.
Total BRA: 64 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 36 kvm.

Ikke målbare arealer:
Loft med gulvareal på 36 kvm. Loftet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Innhold

Frittliggende enebolig over to plan pluss kjeller og loft, oppført i 1925. Boligen er oppgradert og fremstår som godt vedlikeholdt og inneholder:

Kjeller: Hybel med egen inngang (stue/kjøkken, soverom og bad). Gang og oppholdsrom / TV-rom.
1.etasje: Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, kjøkkeninngang, vaskerom og bad.
2.etasje: Trapperom, stort bad, 3 gode soverom og kott.
Loft: Lagringsloft/kaldloft.

Standard

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra Bærum Kjøkkensenter. Kjøkkenet er nytt fra 2020 og har hvite glatte "in frame" fronter med "push to open" funksjon, kompositt benkeplater og glassplate på vegg mellom benk og overskap. Det er montert avfallkvern i oppvaskkum (ikke tillatt i Oslo), samt Quoocker. Integrerte hvitevarer fra Miele. Løst stort side by side kjøl/frys tilkoblet vann.

Det er montert waterguard både under oppvaskbenk og der side by side kjøl/frys er plassert. Og det er montert komfyrvakt.

Kjøkken kjeller:
Enkel kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter, benkeplate i tre og oppvaskkum i rustfritt stål. Løse hvitevarer. Det er montert komfyrvakt og waterguard.

Baderom 1. etasje:
Baderom fra 2024 med flislagte overflater med varme i gulv. Baderommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med innbygningsarmaturer.

Baderom 2. etasje:
Baderom fra 2024 med flislagte overflater med varme i gulv. Baderommet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, frittstående badekar og dusjvegger/hjørne.

Baderom kjeller (hybel):
Badet er pusset opp i 2025. Det er lagt membran på gulv med mansjett som er montert under klemring til sluket. Vegger er belagt med smøremembran og det er benyttet membranbandasje i overgang gulvvegg og i hjørner på veggene. Nye rørføringer i krom utførelse til dusj. Det er lagt nye fliser på gulv og vegger. Baderommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom 1. etasje:
Rommet er i dag innredet med skap og det er opplegg til vaskemaskin. Det er installert waterguard med føler/sensor på gulv.

Innvendig overflater:
- Fliser på gulv i kjeller. Vegger i hybel i kjeller er utføret og panelt/gips.
- Nye fliser på gulv i entré, groventré og vaskerom.
- Flott en-stavs parkett i oppholdsrom.
- Hovedsakelig sparklede og malte veggflater og himlinger. Noe malt panel på vegger også.
- Det er lagt lydbøyler og to lag med gips i himling på hybel.

Innvendig dører:
Hovedsakelig flotte originale malte trefyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Boligen har en moderne innsatspeis i stue i 1. etasje fra 2014. I tillegg innsatspeis med omramming i tegl i kjeller (ca. 25 år gammel). Kamin og to eldre jernovner. Kamin og jernovner har ikke vært brukt av eier. Ildstedene er ikke prøvefyrt. Det er ikke registrert synlige sprekker i pipestokk som er plassert midt i huset.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Ikke rørskap i kjeller med der er det sluk i gulvet. Inntaksrør i plast (PEL).
Hovedstoppekren i kjeller.
Det er lagt opp waterguard på kjøkken under benk og der side by side kjøl/frys er plassert. I tillegg også på vaskerom, der det ikke er sluk.

Avløpsrør:
Avløpsrør i plast såkalte lydsvake plastrør. Plast bunnledning.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk.

Varmtvannstank:
300 liter fra 2023. Direktekoblet og sluk i gulv. Dette er en OSO Express.

Elektrisk anlegg:
Oppgradert anlegg. Samsvarserklæring fra elektriker er fremlagt. Eget skap i garasje.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i kjellertrappen.

Ventilasjon bad kjeller:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjon bad 2. etasje:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken kjeller:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Parkering i dobbel garasje (med ladeboks) og på egen tomt som deles likt med tre naboer. 301-9/499/0/0 ideel andel 1/3.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering for "Ytrebydel" er kr. 1,- for alle kjøretøy.

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Det har over flere år blitt gjort større oppgraderinger i boligen, og eiendommen fremstår velholdt, velholdt og innflytningsklar. Se tilstandsrapporten for en bredere beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen har vært i samme eierskap siden 1988 og er forsikret hos Gjensidige. Det er foretatt rehabilitering av tre våtrom, utført av faglærte, og det elektriske anlegget er oppgradert med dokumentasjon. Tilbakeslagsventil ble montert etter en hendelse i 1993. Mindre utbedringer er gjort på tilbygg (råteskader i lekter). Ladeboks for elbil er installert i garasjen. Boligen har en godkjent utleiedel og innredning er godkjent for varig opphold (november 2024). Ingen arbeid er gjort av ufaglærte, og det er ikke registrert nedgravd oljetank.

Se egenerklæringsskjema for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Jon Ugland

Byggemåte

Grunnmur og fundamenter:
Bygget er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt lastfordelende grunn. Støpte kjellergulv. Gulvnivå i hybel er senket og det er drenert under dette gulvet

Drenering:
Deler av dreneringsforhold er ukjent og antatt fra byggeår. Eier opplyser at deler av grunnmur (to vegger) er drenert i 1991. Gulvnivået i hybel er senket og det er også drenert under dette gulvet. Det er tilkoblet pumpe på drensrør som føres til egen kum/avlpsystemet. Drenskum under kjellergulvet med lydtett lokk.

Terrengforhold:
Tomten rundt huset er flat. Det er ikke større risiko for tilsig av overflatevann. Stenbelagt gårdsplass/adkomst. Fall mot drenskum i hage.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eier opplyser at det er lagt nye spillvann/kloakk- og vannledninger i 2014. Tilbakeslagsventil er montert.

Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. eier opplyser at taket ble lagt om på slutten av 1990 tallet.

Nedløp og beslag:
Hvitlakkerte renner og nedløp. Nedløp føres ned i drensrør. Det bør settes løvfanger i nedløp som går ned i drensrør. Det antas at renner og nedløp er fra samme tid som taket ble lagt om, slutten av 1990-tallet.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjoner fra byggeår. Utvendig etterisolert, kledd med vindsperre og deretter stående panel. Utført i ca. 1990.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltak i trekonstruksjoner fra byggeår. Uisolert. Synlige skjolder på undertak. Ingen synlige lekkasjer. Antatt kondens opp gjennom årene.

Vinduer:
Isolerglassvinduer fra 1988/89. Utenåpliggende sprosser.

Vinduer loft montert nye i 2025.

Vinduer hybel:
PVC vinduer med 2-lags glass fra 2020. Vinduene er store nok med tanke på rømning. Dog er avstanden opp fra gulv til underkant vindu 137 cm. Dette skal ikke være over 100 cm. Dette er løst ved at det er monteres noe veggfast installasjon undersom underletter adkomst ut.

Dører:
- Ny dobbel fløydør ut til terrasse i treverk med isolerglass.
- Hvitmalte kompakte ytterdører med glassfelt til hoveddelen.
- Hvitmalt kompakt ytterdør til hybel i kjeller.

Terrasser:
Utgang fra stue til stor terrasse på to nivåer i trekonstruksjoner. Ca. 50 kvm. Tretrapp mellom nivåene.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper i trykkimpregnert treverk. Støpt kjellertfapp belagt med skifer.

Garasje:
Støpt plate på antatt kultet grunn. Isolerte vegger som er innvendig kledd med gipsplater. Det er lagt doble gipsplater på vegger mot huset. Stableloft over som ikke er tilgjengelig. Luftet saltak tekket med betongtakstein. Det er lagt varmekabler i gulvet. Sluk til grunn. Bred elektrisk garasjeport. Elbil lader. Garasjen ligger på et annet bruksnummer.

Følgende punkter har fått TG2/TG3 i tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon/Loft:
Synlige skjolder på undertak. Ingen synlige lekkasjer. Antatt kondens opp gjennom årene.

Vinduer:
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Utvendige trapper:
Det mangler håndløpere på begge sider i støpt trapp ned til kjeller. Ut i fra NS 3600 gir det TG 3 på grunn av dagens HMS krav.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rom under terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er registrert noe saltutslag her og der i den delen av kjeller som ikke har utfórede vegger. Noe kapillært oppsug vil det alltid være i en grunnmur fra 1925.

Drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:
Tg 2 settes ut i fra at konstruksjonene er ca. 100 år gamle. Det e rikke avdekket noe som tilsier at det er behov for tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg undersøke. TG settes på bakgrunn av at rørføringer er ca 10 år og det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin.
- Vinskap som står i kjeller.
- Ladeboksen vil bli byttet til en annen type.
- Taklamper.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller

lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming

- Varmepumpe luft til luft i to soverom og stue.
- Ellers elektrisk gulvvarme i stue/spisestue/kjøkken.
- Varmekabler i begge entréer i 1.etg, begge bad, samt på vaskerom.
- Varmekabler i gulv på hybel i kjeller.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de i 2024 hadde strømkostnader på kr. 43 520,-. Dette var inklusiv lading av elbil og strøm i hybelen.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 200,-pr. 2025

De kommunale avgiftene var i 2024 på totalt kr. 20.012,-.
Feie-og tilsynsgebyr: 272,-
Renovasjonsgebyr: 9 092,82,-
Vann-og avløpsgebyr: 10 648,00,-

De kommunale avgiftene økes i 2025 til kr. 23.200,- pr. år.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter.
- Innbo og bygningsforsikring.
- Strøm
- TV/internett.

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

Eiendomsskatt

Kr 22 644,- 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 eiendomsskattelistene. Ved et kjøp på prisantydning beregnes eiendomsskatten til kr. 22.644,-.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 379 641,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 242 635,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 497 kvm (Eiertomt)
Meget pent opparbeidet tomt med brosteinbelagte adkomst med fall til egen dreneringskum. Flotte plenarealer, blomsterbed og epletre. Tomten er inngjerdet og det er etablert hekker rundt tomten.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Her flytter du til et område med primært enebolig, tomannsboliger og rekkehus med noen få blokker rett ovenfor veien.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Lilleaker barnehage – Kommunal barnehage med fire avdelinger, rolig beliggenhet og variert uteområde. Foreldreundersøkelsen 2023 viser høy tilfredshet 4,5 av 5.
- Ullern barnehage – Stor og naturnær kommunal barnehage med engasjerte ansatte og godt miljø for lek og læring. Foreldreundersøkelsen 2023: 4,7 av 5 i total tilfredshet.
- Sollerudstranda barnehage – Barnehage med fokus på natur og friluftsliv, nær sjø og skogsområder. Et populært valg blant foreldre i nærområdet.

Skoler:
- Lilleaker skole (1.–7. trinn) - Tradisjonsrik barneskole med moderne fasiliteter og trygt læringsmiljø. Kort gangavstand fra boligen.
- Lysejordet skole (1.–7. trinn) - Stor barneskole med flotte uteområder, kunstgressbane og variert aktivitetstilbud.
- Øraker skole (8.–10. trinn) - Veletablert ungdomsskole med bredt fagtilbud og gode ressurser for elever i alle fag.

- Ullern videregående skole - Populær videregående skole med både studiespesialiserende og yrkesfaglige utdanningsprogrammer, i samarbeid med Oslo Cancer Cluster.
Lilleaker skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 21.08.1924. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument 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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er noen mindre avvik fra dagensbruk. Hybelen er byggemeldt og det foreligger ferdigattest.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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.

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 %.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 29.06.2024 søkt om tillatelse til bruksendring av kjeller i Ombergveien 15 A. Saken er avsluttet og det er gitt ferdigattest. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202458003.

- Det ble den 10.010.2019 gitt tillatelse til bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring i Haråsveien 5 A. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 20191393.

- Det ble den 23.02.2024 gitt igangsettingstillatelse til oppføring av eneboligi Haråsveien 17 C. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202102060.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/9/9:
07.08.1896 - Dokumentnr: 30 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Slettelse av best. om generende virksomhet.
Slettet etter ekspropriasjon. Samtykke til forhåndstiltr.
gitt før rettskraftig skjønn foreligger,

19.03.1897 - Dokumentnr: 1 - Bestemmelse om vannrett
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1906 - Dokumentnr: 39 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1912 - Dokumentnr: 140 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om benyttelse

03.08.1917 - Dokumentnr: 21 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1917 - Dokumentnr: 245 - Bestemmelse om vannledn.

12.12.1924 - Dokumentnr: 37 - Erklæring/avtale
VEDR. VANNKLOSETTER

16.04.1926 - Dokumentnr: 212 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

25.06.1926 - Dokumentnr: 48 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

29.09.1949 - Dokumentnr: 11205 - Best. om vann/kloakkledn.

06.11.1964 - Dokumentnr: 14550 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

21.01.1987 - Dokumentnr: 3942 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:374
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:940
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1072
VEDR. FJERNING AV HEKK

09.11.1988 - Dokumentnr: 77139 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

06.04.1989 - Dokumentnr: 20665 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

06.04.1989 - Dokumentnr: 20666 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:124
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.09.1989 - Dokumentnr: 62021 - Erklæring/avtale
SAMME RETTIGHETER OG PLIKTER TIL FELLESAREALET PÅ bnr 499
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1896 - Dokumentnr: 900192 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:1

07.08.1896 - Dokumentnr: 900219 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:10

07.08.1896 - Dokumentnr: 900220 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:11

07.08.1896 - Dokumentnr: 900221 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:12

20.11.1896 - Dokumentnr: 900327 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:13

21.05.1897 - Dokumentnr: 900156 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:14

21.05.1897 - Dokumentnr: 900157 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:15

21.05.1897 - Dokumentnr: 900158 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:16

21.05.1897 - Dokumentnr: 900159 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:17

21.05.1897 - Dokumentnr: 900160 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:18

21.05.1897 - Dokumentnr: 900161 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:19

20.08.1897 - Dokumentnr: 900274 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:22

20.08.1897 - Dokumentnr: 900275 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:23

20.08.1897 - Dokumentnr: 900276 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:24

20.08.1897 - Dokumentnr: 900277 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:25

20.08.1897 - Dokumentnr: 900278 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:26

20.08.1897 - Dokumentnr: 900279 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:27

05.08.1898 - Dokumentnr: 900391 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:31

05.08.1898 - Dokumentnr: 900394 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:33

05.08.1898 - Dokumentnr: 900395 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:34

05.08.1898 - Dokumentnr: 900396 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:35

05.08.1898 - Dokumentnr: 900397 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:36

05.08.1898 - Dokumentnr: 900398 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:37

05.08.1898 - Dokumentnr: 900399 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:38

07.10.1898 - Dokumentnr: 900492 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:39

07.10.1898 - Dokumentnr: 900493 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:40

07.10.1898 - Dokumentnr: 900494 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:41

07.10.1898 - Dokumentnr: 900495 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:42

07.10.1898 - Dokumentnr: 900496 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:43

18.11.1898 - Dokumentnr: 900610 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:44

18.11.1898 - Dokumentnr: 900611 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:45

15.03.1901 - Dokumentnr: 900045 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:49

15.03.1901 - Dokumentnr: 900046 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:50

20.05.1901 - Dokumentnr: 900065 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:51

20.12.1901 - Dokumentnr: 900178 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:7

21.11.1902 - Dokumentnr: 900304 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:52

21.11.1902 - Dokumentnr: 900305 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:53

18.09.1903 - Dokumentnr: 900170 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:55

17.02.1905 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:56

17.02.1905 - Dokumentnr: 900014 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:60

06.09.1912 - Dokumentnr: 900448 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:87

03.08.1917 - Dokumentnr: 900425 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:115

03.08.1917 - Dokumentnr: 900426 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:116

03.08.1917 - Dokumentnr: 900427 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:117

14.09.1989 - Dokumentnr: 62024 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:498

14.09.1989 - Dokumentnr: 62024 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:499

14.09.1989 - Dokumentnr: 62021 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:499
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Bygningsråd.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 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.

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 163 880,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 405,-

Samlet skal selger betale kr. 217 685,- 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. 3 625,-.

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 2. mai 2025

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Ombergveien 15A

Tilstandsrapport

Enebolig
Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
OSLO kommune
gnr. 9, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14422-1801 **Referansenummer:** DA6888

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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:
Frittliggende enebolig over to plan pluss kjeller og loft. Oppført i 1925. Boligen er oppgradert og fremstår som godt vedlikeholdt.
Inneholder:
Kjeller: Hybel med egen inngang (Stue/kjøkken, soverom og bad). Gang og kjellerbod.
1.etasje: Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, kjøkkeninngang, vaskerom og bad.
2.etasje: Trapperom, stort bad, 3 gode soverom og kott.
Loft: Lagringsloft/kaldloft.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

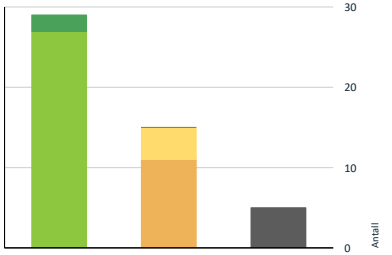
Innredning av kjeller som tilleggsdel er etter opplysninger fra eier godkjent 15/11-2024.

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

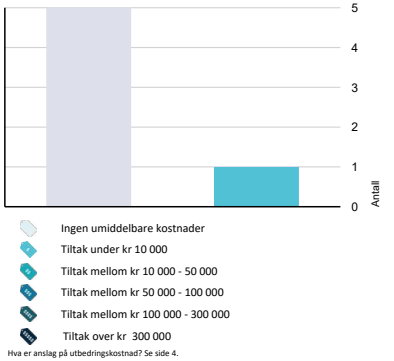
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

* Takstmann er ikke kjent med avvik fra forskriften til Avhendingslova i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader':
Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

* 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.

* Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

TG RU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Oppvarming** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (Hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad (Hybel) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken (Hybel) > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vaskerom - Generelt** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Eier bebor eiendommen.

Standard
Pen og velholdt enebolig med en god standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG RU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
eier opplyser at taket ble lagt om på slutten av 1990 tallet.
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.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

TG 1 Nedløp og beslag

Hvitlakkerte renner og nedløp.
Nedløp føres ned i drensrør. Det bør settes løvfanger i nedløp som går ned i drensrør.
Det antas at renner og nedløp er fra samme tid som taket ble lagt om, slutten av 1990-tallet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjoner fra byggeår. Utvendig etterisolert, kledd med vindsperre og deretter liggende panel med lufting. Utført i ca 1990.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner fra byggeår. Uisolert. Synlige skjolder på undertak. Ingen synlige lekkasjer. Antatt kondens opp gjennom årene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Synlige skjolder og saltutslag på undertak. Ingen synlige lekkasjer. Antatt kondens opp gjennom årene. Man skal være oppmerksom på at kaldloft ofte får kondens som stammer fra utett bjelkelag (varm fuktig luft fra underliggende etasje siver opp til loftet) og loftsluke. Da kommer fuktig og varm luft fra boligdelen opp på loftet og kondenserer på innsiden av taket da den fuktige luften møter kald luft - såkalt duggpunkt.
Eier opplyser at det oppsto kondens ett sted det det var manglende isolasjon i gulv. Dette området er nå isolert.
Det er registrert ca 17,5 vektprosent i treverk på det aktuelle stedet. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen må holdes under jevnlig oppsikt. En måte å redusere "luftlekkasje" opp til loftet er å bedre ventilasjonen i de underliggende etasjene. Området hvor det er gjort målinger er også allerede isolert. Loftet er godt luftet og det er begrenset med ytterligere tiltak som kan gjøres.



Det er gjort fuktsøk i det aktuelle området der det er synlige skjplder og saltutslag. Der ble det registrert utsalg på 17,5 vektprosent.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer fra 1988/89. Utenåpliggende sprosser.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene fungerer bra med tanke på alder, det er ingen behov for strakstiltak.

TG 1 Vinduer hybel.

PVC vinduer med 2-lags glass.
Vinduene er store nok med tanke på rømning. Dog er avstanden opp fra gulv til underkant vindu 137 cm. Dette skal ikke være over 100 cm. Dette kan løses ved at det monteres noe veggfast installasjon undersom underletter adkomst ut.

Årstall: 2020

TG 1 Dører

Ny dobbel fløydør ut til terrasse i treverk med isolerglass.
Hvitmalte kompakte ytterdører med glassfelt til hoveddelen.
Hvitmalt kompakt ytterdør til hybel i kjeller.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til stor terrasse på to nivåer i trekonstruksjoner. Ca 50 kvm. Tretrapp mellom nivående.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trykkimpregnert treverk.
Støpt kjellertfapp belagt med skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløpere på begge sider i støpt trapp ned til kjeller. Ut i fra NS 3600 gir det TG 3 på grunn av dagens HMS krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser på gulv i kjeller. Vegger i hybel i kjeller er utføret og panelt/gips.
Nye fliser på gulv i entré, groventré og vaskerom.
Flott en-stavs parkett i oppholdsrom.
Hovedsakelig sparklede og malte veggflater og himlinger. Noe malt panel på vegger også.
Det er lagt lydbøyler og to lag med gips i himling på hybel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden. I tillegg er det sprøytet inn isolasjon i etasjeskillerne mellom 1.etg og kjeller samt mellom 2.etg og loft. Man må ta høyde for at det kan være skjevheter i undergulv/konstruksjoner som overgår dagens gjeldende krav til godkjente måleavvik. Dette er helt normalt tatt byggets alder i betraktning.
TG settes ut i fra alader på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket er ikke særlig stort og er heller ikke lett å oppdage uten krysslaser. For å få TG 1 må høydeforskjellen rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en moderne innsatspeis i stue i 1.etasje fra 2014. I tillegg innsatspeis med omramming i tegl i kjeller (ca 25 år gammel). kamin og to eldre jernovner.
Kamin og jernovner har ikke vært brukt av eier.
Ildstedene er ikke prøvefyrt. Det er ikke registrert synlige sprekker i pipestokk som er plassert midt i huset.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med nakne grunnmursvegger i sparesteinsmur. Støpte gulv som er belagt med parkett, laminat og fliser. Gulvet i boden er oppført og belagt med laminat (rommet er fult av løsøre og hulltakning der er ikke mulig på grunn av dette).
Deler av kjelleren har utførede vegger som er isolert og belagt med plater.
Det er foretatt hulltaking i utført vegg og søkt med Protimeter fuktsøkerapparat.
Det ble ikke registrert unormale verdier.
Se forøvrig pkt "Drenering".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert noe saltutslag her og der i den delen av kjeller som ikke har utførede vegger. Kapillært oppsug vil det alltid være i en grunnmur fra 1929.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Noe saltutslag er registrert på naken grunnmursvegg.



Fuktsøk i utført vegg i hybel gav ingen forhøyde resultater.

TG 2 Innvendige trapper

Kjellertrapp i malt treverk. Ingen håndløper. Malt tretrapp mellom 1 og 2.etg. med håndløper på den ene siden.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Hovedsakelig flotte originale malte trefyllingsdører.
De lukker ikke like godt og tetter ikke like godt som nye dører gjør, men de fungerer helt fint ut i fra hensikten.

VÅTROM

KJELLER > BAD (HYBEL)

Generell

Badet er pusset ogg nå i 2025. Det er lagt membran på gulv med mansjett som er montert under klemring til sluket. Vegger er belagt med smøremembran og det e rbenyttet membranbandasje i overgang gulvvegg og i hjørner på veggene.
Nye rørføringer i krom utførelse til dusj. Det er lagt nye fliser på gulv og vegger.
Eksisterende varmekabler er beholdt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belag med toppmembran og mansjett som er montert under klemring til sluket.
Det er fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnise.

Årstall: 2025

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2025

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2025

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende murvegger.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vaskerom - Generelt

Vaskerommet er ikke bygget som et vaskerom/våtrom. Rommet er trolig opprinnelig en garderobe som i dag fungerer som et vaskerom. Rommet er i dag innredet med skap og det er opplegg til vaskemaskin. Det er installert waterguard med føler/sensor på gulv.
Dagens vaskerom ligger i tilknytning til grov-entré som har sluk i gulv. Vaskemaskin var tidligere plassert i dette rommet som har sluk.
Dagens løsning tilfredsstiller ikke krav til våtrom med tanke på fall til sluk, tettesjikt i gulv med mere og får således en høy TG på grunn av dette.
Rommene fungerer som de skal i det daglige og med montert waterguard er risikoen for større vannskader vesentlig redusert, dersom det skulle oppstå en lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke sluk i det rommet der vaskemaskinen er plassert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er montert waterguard med føler på gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med fall på hovedgulv ca 20 mm. Nedsenket gulv på ca 10 mm og fall til rennesluk. Ca 50 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Sdet e rfremlagt bildedokumentasjon på utførte membranarbeider samt at det er utstedet uavhengig kontroll.

Årstall: 2024

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. det er fremlagt omfattende bildedokumentasjon samt uavhengig kontroll er utført.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

1.ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i våtsonen vender mot yttervegg og mot trappeløp (ca 30 cm tykk bærevegg som det ikke er noen hensikt i å foreta hulltaking da man ikke kommer inn til der det er hensiktsmessig å foreta hulltaking/fuktsøk.
I tillegg er det forelagt omfattende dokumentasjon og uavhengig kontroll.

2.ETASJE > BAD

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel og innfelte downlights.

Årstall: 2024

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støt flislagt gulv med elektriske varmekabler. 20 mm fra top sluk til topp flis ved terskel. Det opplyses at membranen er lagt opp under terskel i et eget spor slik at det dannes en tett oppkant på de foreskrevne 15 mm. Ellers er det fall på resten av gulvet mot hovedsluk. Det e rfremlagt omfattende bildedokumentasjon samt at det også er utført uavhengig kontroll av badet av tredjeperson.

Årstall: 2024

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. det er fremlagt omfattende bildedokumentasjon samt uavhengig kontroll er utført.

Årstall: 2024

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2024

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking e rikke foretatt da det foreligger omfattende bildedokumentasjon samt at uavhengigkontroll er gjennomført.

Årstall: 2023

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter. Benkeplate i tre. Oppvaskkum i rustfritt stål. Løse hvitevarer. Det er montert komfyrvakt og waterguard.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

For å få TG 1 må det være avtrekk ut i det fri.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Bærum Kjøkkensenter. Hvite glatte "in frame" fronter med "push to open" funksjon. Marmor benkeplater. Glassplate på vegg mellom benk og overskap. Det er montert avfallkvern i oppvaskkum (ikke tillatt i Oslo) samt Quoocker. Integrerte hvitevarer fra Miele. Løst stort side by side kjøl/frys tilkoblet vann. Det er montert waterguard både under oppvaskbenk og der side by side kjøl/frys er plassert. Og det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2020

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i koketoppen med plasmafilter (holdbart i 15 år ref. Bærum Kjøkken).

Årstall: 2020

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig bør forsert avtrekk ledes ut i det fri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Ikke rørskap i kjeller med der er det sluk i gulvet. Inntaksrør i plast (PEL).
Hovedstoppekren i kjeller. Fungerer.
Det er lagt opp wtaerguard på kjøkken under benk og der side by side kjøl/frys er plassert. I tillegg også på vaskerom, der det ikke er sluk.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast såkalte lydsvake plastrør.
Plast bunnledning.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekk

Varmtvannstank

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Tilstandsrapport

300 liter 2023. Direktekoblet og sluk i gulv. Dette er en OSO Express.

Årstall: 2023

Oppvarming

Varmepumpe luft til luft i to soverom og stue. Ellers elektrisk gulvvarme i stue/spisestue/kjøkken. Varmekabler i begge entréer i 1.etg, begge bad samt på vaskerom.
Varmekabler i gulv på hybel i kjeller.
Boligens varmekilder er ikke funsjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er oppgradert opp gjennom årene.
Samsvarserklæring fra elektriker foreligger.
Eget skap i garasje. Det er montert elbillader.

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.
   Anlegget er oppgradert ved flere anledninger. Nå sist ble alle stikk og termostater og lys skiftet i kjeller.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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, brannttilløp 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

Tilstandsrapport

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

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.

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.
Røa Elektriske AS har utført el-sjekk i 2024. De avvikene som ble avdekket i denne forbindelse er utbedret.

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. 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.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtakelse.
Røykvarslere i alle etasjer samt pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av dreneringsforhold er ukjent og antatt fra byggeår. Eier opplyser at deler av grunnmur (to vegger) er drenert i 1991.
Gulvnivået i hybel er senket og det er også drenert under dette gulvet. Det er tilkoblet grunnvannspumpe som føres til egen kum/avløpsystemet.
Drenskum under kjellergulvet med lydtett lokk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt lastfordelende grunn. Støpte kjellergulv. Gulvnivå i hybel er senket og det er drenert under dette gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg 2 settes ut i fra at konstruksjonene er ca 100 år gamle. Det er ikke avdekket noe som tilsier at det er behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TG 0 Terrengforhold

Tomten rundt huset er flat. Det er ikke større risiko for tilsig av overflatevann.
Stenbelagt gårdsplass/adkomst. Fall mot drenskum i hage.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser at det er lagt nye spillvann/kloakk- og vannledninger i 2014. Tilbakeslagsventil er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg undersøke. TG settes på bakgrunn av at rørføringer er ca 10 år og det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge alt fungerer, hvilket det gjør pt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1993

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt plate på antatt kultet grunn. Isolerte vegger som er innvendig kledd med gipsplater. Det er lagt doble gipsplater på vegger mot huset. Stableloft over som ikke er tilgjengelig. Luftet saltak tekket med betongtakstein. Det er lagt varmekabler i gulvet. Sluk til grunn. Bred elektrisk garasjeport. Elbil lader. Garasjen ligger på et annet bruksnummer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO
Norsk takst

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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	57			57			57
1.Etasje	91			91	50		91
2.Etasje	64			64			64
Loft						36	36
SUM	**212**				**50**	**36**	**248**
SUM BRA	**212**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Stue/kjøkken (Hybel), Soverom (Hybel), Bad (Hybel)		
1.Etasje	Entré, Entré 2, Hall m/trapp, Vaskerom, Stue, Spisestue, Stue 2, Kjøkken, Bad		
2.Etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott, Bad		
Loft	lagringsloft		

Kommentar

Terrasser på ca 50 kvm TBA.

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal opplyses. Åpent areal er areal som utgjør Terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder etc som ligger utenfor leilighetens hoveddel.
Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

I forbindelse med nye arealregler gjelder stort sett de samme reglene for måleverdige arealer som i den gamle arealstandarden. 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.
Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller 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, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), 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 (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

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

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO
Norsk takst

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innredning av kjeller som tilleggsdel er etter opplysninger fra eier godkjent 15/11-2024.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Begge bad er nye og det er utført løpende vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det e rmontert faste innredninger under vinduer slik at høyden fra underkant vindu til fast installasjon er under 100 cm.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	202	10
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2024	Jon Ugland	Takstingeniør
	Rune Hennie	Kunde
17.3.2025	Jon Ugland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	9	9		0	496.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ombergveien 15 A

Hjemmelshaver
Hennie Lena Marie-Louise, Hennie Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og populær beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Lilleaker i Ullern bydel. Solrik beliggenhet med kort avstand til servicefasiliteter, barnehager, skoler, kollektiv transport og rekreasjonsområder.
Sentral beliggenhet med kort avstand til Lilleaker som har flere dagligvarebutikker og andre servicetilbud. Videre ligger CC-Vest kun 3 minutter fra eiendommen. Her er det et rikt utvalg av forretninger, servicetilbud, Meny, apotek, Vinmonopol m.m. Ellers ligger Sandvika Storsenter og Oslo sentrum en kort kjøretur unna.

Tilbaketrukken og barnevennlig beliggenhet i trafikkstille vei med gåavstand til flere skoler og barnehager. Eiendommen sogner til Lilleaker barneskole og Øraker ungdomsskole, evt. Bjørnsletta ungdomsskole. Kort avstand til Persbråten videregående skole og Ullern videregående skole. Flere barnehager i området, med bl.a. Sollerud barnehage som ligger kun 2 min unna boligen. Eller ligger Kirkehaugsveien balløkke og aktivietshall på Lilleaker skole i nærområdet.

Gangavstand til offentlig transport med både buss, trikk og tog. Fra Sollerud går trikk nummer 13 (Bekkestua-Ljabru) som bl.a. stopper på Skøyen, Solli og Jernbanetorget. Busslinjene 23 og 32 går med hyppige avganger fra CC-Vest. Lysaker er et kollektivt knutepunkt med flere busslinjer, tog og flytog.

Flotte rekreasjonsmuligheter i området med turmuligheter langs Lysakerelven som strekker seg videre til idylliske Bogstad. Om sommeren er det fine bademuligheter på Sollerudstranda og Lysaker brygge. For den treningsglade finnes det Sats på CC-Vest og sykkelvei til Akerbrygge.

Adkomstvei

Adkomst via privat stikkvei.

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

Meget pent opparbeidet tomt med brosteinbelagte adkomst med fall til egen dreneringskum. Flotte plenarealer, blomsterbed og epletre. Tomten er inngjerdet og det er etablert hekker.

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2006	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Selskapsnavn er ikke opplyst				

Kommentar
Antatt fullverdiforsikret

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Oslo kommune		Tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2024	
2	04.08.2024	
3	04.08.2024	
4	04.08.2024	
5	24.03.2025	
6	29.04.2025	
7	30.04.2025	
8	30.04.2025	
9	01.05.2025	Rapporten er redigert et antall ganger på grunn av justeringer i tekst samt at eier har gjort en del tiltak.
10	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ombergveien 15 A, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 9
0301 OSLO

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DA6888

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

Skatteetaten

Dato
15.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 9 Bnr 9 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ombergveien 15A, 0283 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 379 641
Som sekundærbolig:	kr 5 242 635

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 06.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 06.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-9/9 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ombergveien 15A 0283 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 20 012,82
Fakturamottaker:	Hennie Lena Marie-Louise Ombergveien 15a 0283 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Hennie Lena Marie-Louise	Totalt	NOK 20 012,82

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	9 092,82
Vann- og avløpsgebyr	10 648,00
Totale avgifter	**20 012,82**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
OMBERGVEIEN 15A

Dato: 10.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86494656
7932041

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.9 BNR. 9

Vi viser til bestilling av 20240710 for OMBERGVEIEN 15A.

GNR. 9 BNR. 9

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.07.1896.

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

497 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

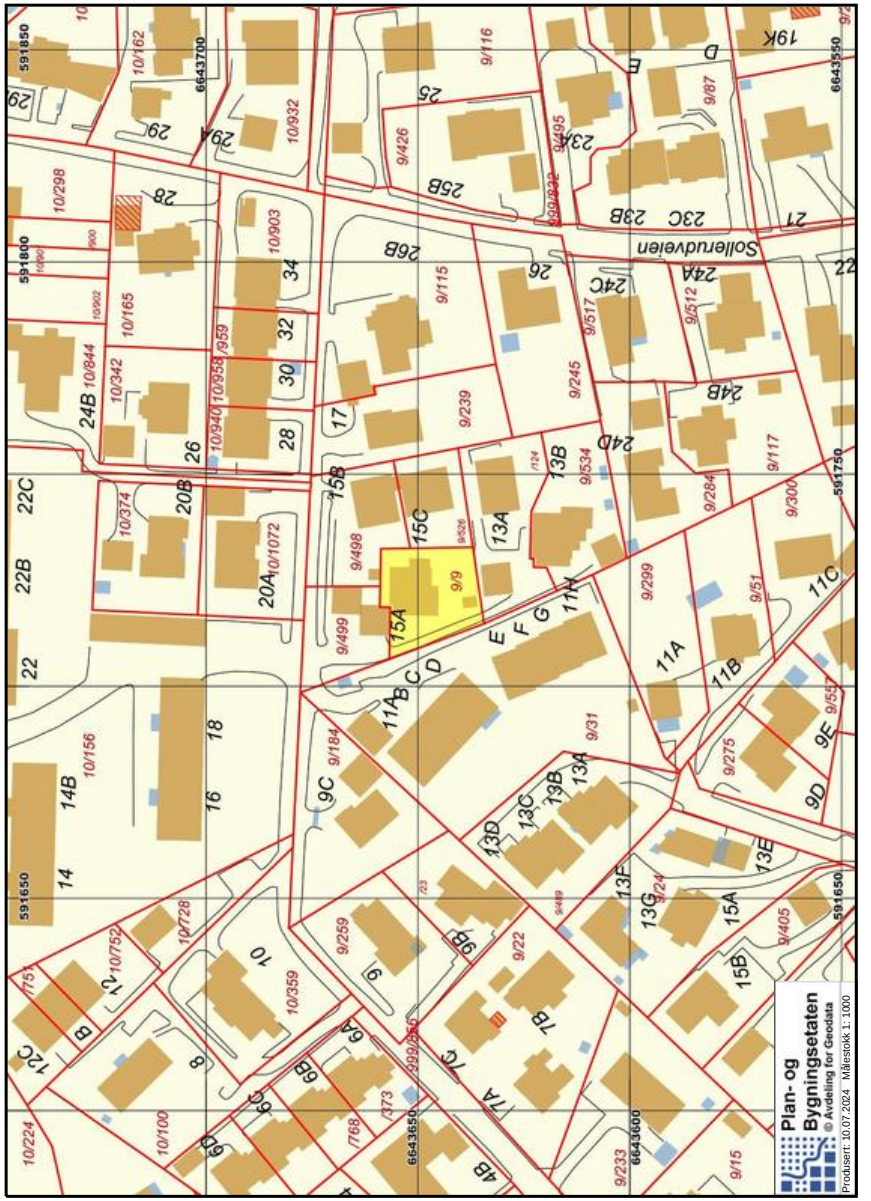
Kristin Tveit
Enhetsleder

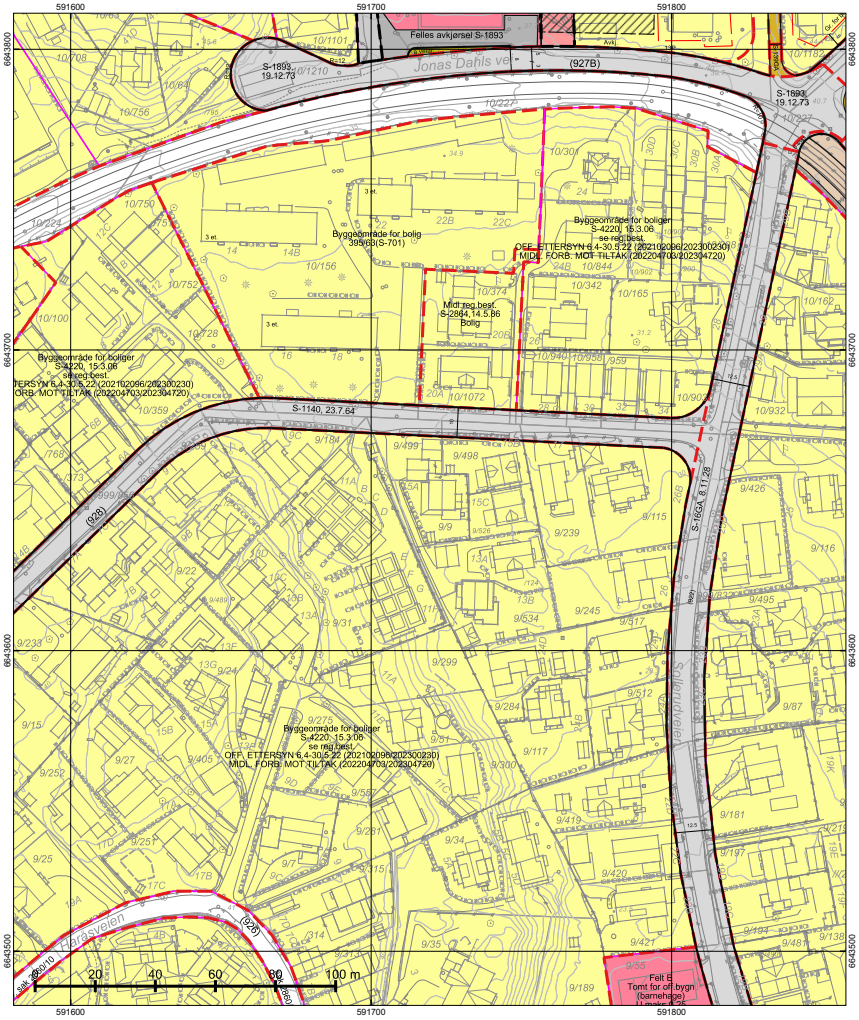
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1161 - Barnehage
- 2011 - Kjøreveg

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

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

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 10.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

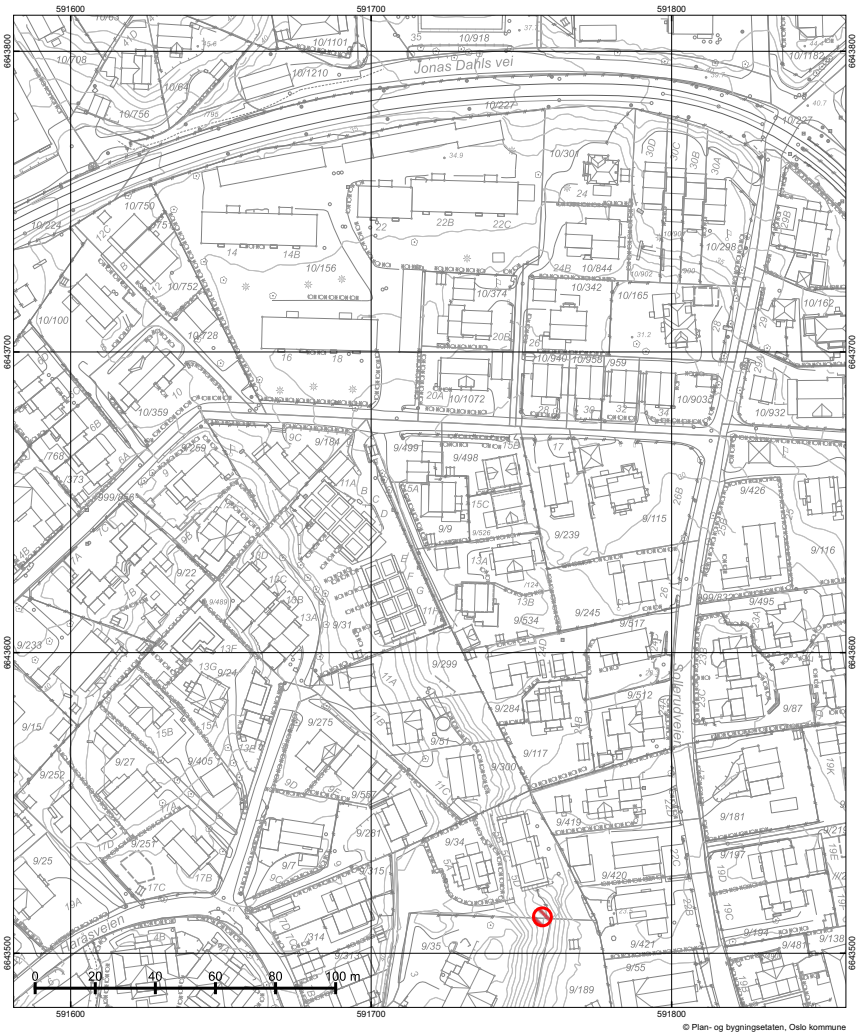
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 132216/ 86494656
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: OMBERGVEIEN 15A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 9/9

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

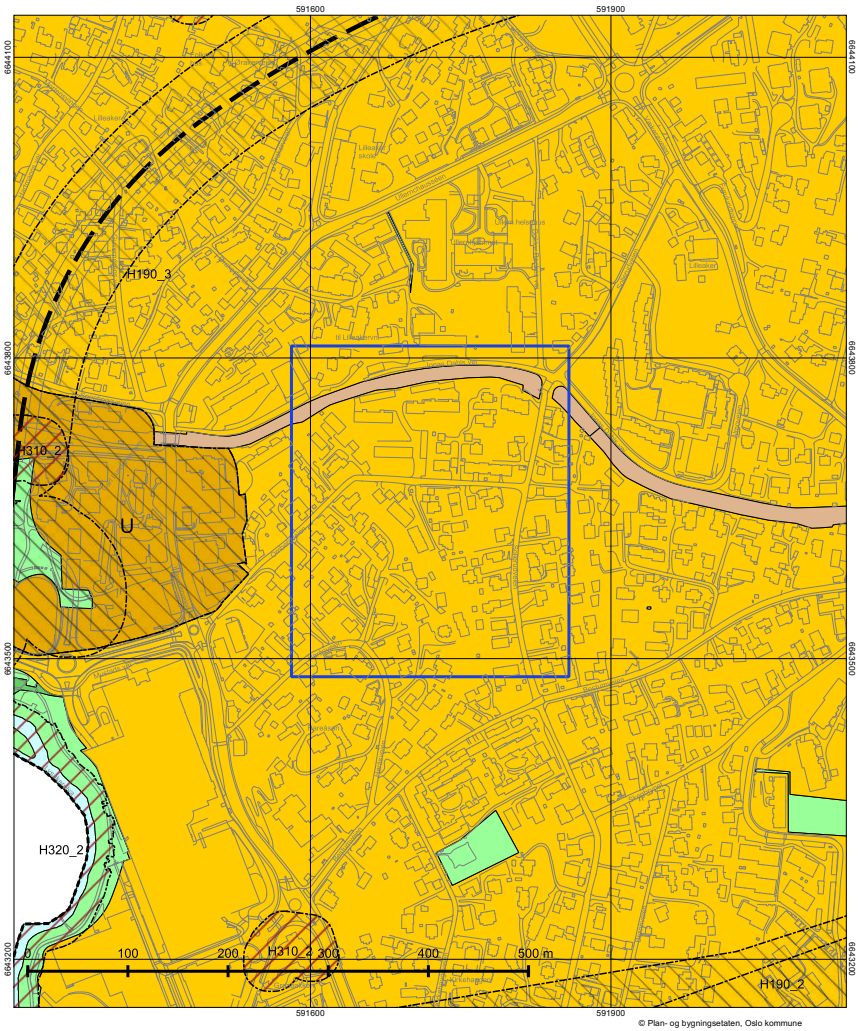
Dato: 10.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 132216/ 86494656
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: OMBERGVEIEN 15A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 9/9

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.07.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 132216/86494656
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

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.

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

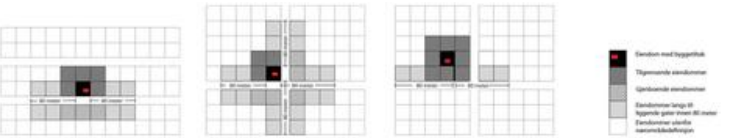
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

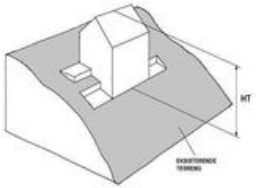
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

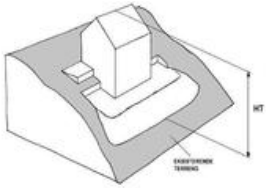
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

G. nr. 9 Br. nr. 9

Ombergveien 15

J. nr. 1924-3403

enebolig

Ombergveien 15

Byggeanmeldelse

Til Akers bygningschef!

9/9

Herved anmeldes, at der paa gaards nr. 9 bruks-nr. 114

parcel av Bakkå ved Ombergveien

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 2 tegninger

Bygningens flateindhold Hovedbygning 72 m² tilsammen 72 m²
Uthus m²

Bygningens bestemmelse Enebolig

Bygningens høide 4.80 m indtil gesims

Etagernes antal og høide 1½ Etg 1ste 2.80 m 2den 2.30 m

Grundens beskaffenhet Leir

Kloak og drainering Kloak fjæro til Offentlig Kloak
2 rader 2" rør fjæro rundt huset

Fundamentering og kjellermure 40 cm Betongmur

Isolation 2 lag tjærepap

Bygningsmateriale Reisverk av 2½" planker 2 gange 1" og 3½"
4 lag pap 3"x8" Bjelker 5"x5" søiler 4"x8" hk gjærm

RICH. ANDVORD, CHRA.

Indredning i kjelderen Bryggerhus Vaskbad Ildsanlæggelse

Indredning paa loft intet

Trappeantal 1 hap. 1 m i Lysark

Taktækning Flat overst skifer

Antal piper 1 pipe 9"x12"x6"

Antal tilhørende ildsteder 8 stk

Trukne røkrør 1 Strekken fra Pakkerommet

Særegne konstruktioner intet

Lokum 1 W.C. i 2den Etg

*Stald, tjas, grisehus, hønsehus etc.

Aker den 12/8 - 24

Eierens navn: C Lundgren

Anmelderens navn og adresse: Hillesaker p.a.

Ansvarshavel. ¼

.1924.

G.nr. 9 B.nr. 1/2
Kartblad N.V. F.
Bilag nr.

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1103. 1924
Dat. 13/8 24
Antal Bilag: 4

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende Drainering.

Eier: C. Lundgren,
adr. Hillesaker p.o.

Anmelder:
adr.

Sted: Hillesaker, Vestre Aker a/d

Parcel nr.:
av Gullerud
Tomt nr.:
til

AKERS BYGNINGSDISTRIKT

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel
Jnr. 604/B 24
Bilag nr. 1
REGULERINGSSJEFEN I AKER

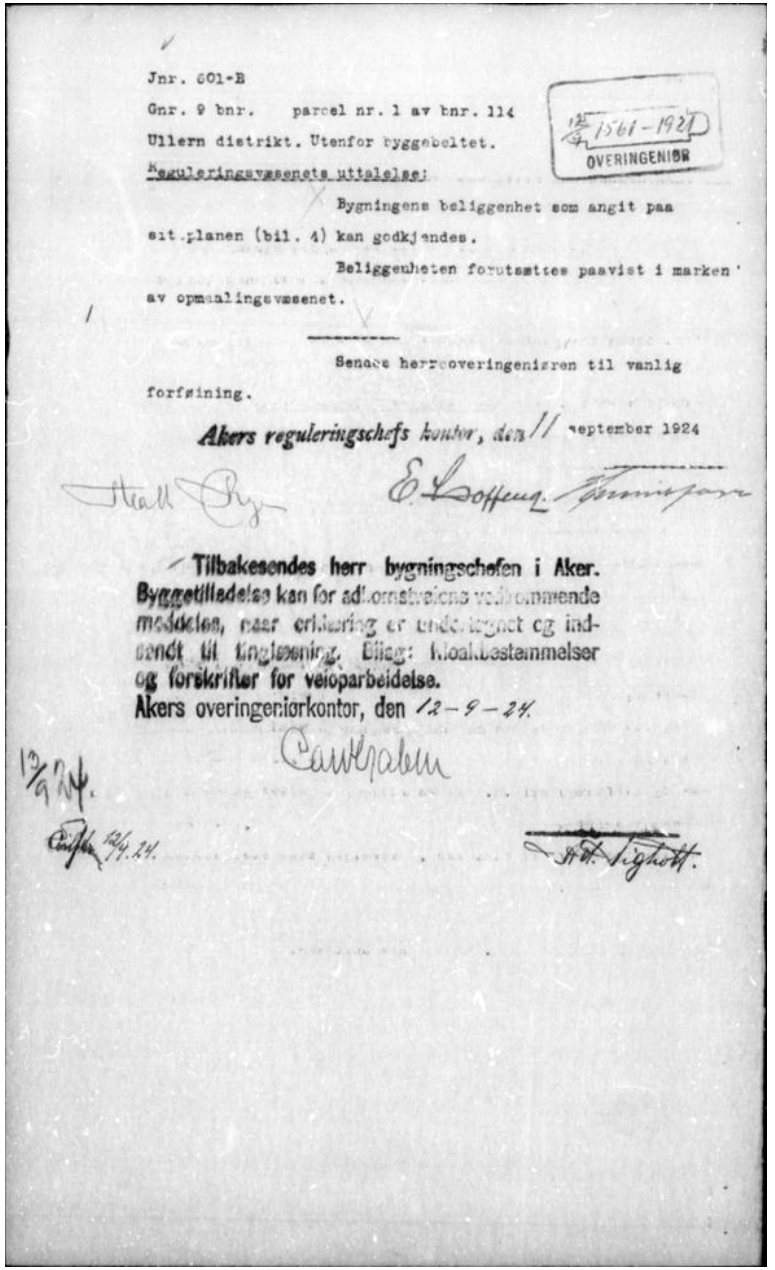
21/1-25

Oversendes kr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servitytter o.s.v.

Akers Bygningschefs kontor, den 21. August 1924.
Leif Lauritzen

Ved. 15/8 24 N.S.

Ferd. 1/6 26.



Jnr. 601-B

Gnr. 9 bnr. parcel nr. 1 av bnr. 114

Ullern distrikt. Utenfor byggebeltet.

Reguleringsvæsenets uttalelse:

Bygningens beliggenhet som angit paa sit.planen (bil. 4) kan godkjendes.

Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet.

Sendes herreoveringeniøren til vanlig forføining.

Akers reguleringschefs kontor, den 11 september 1924

E. Hoffeng. Thorvaldsen

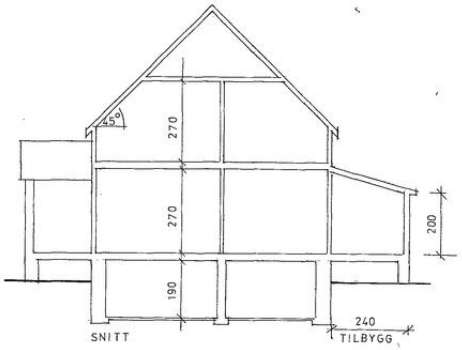
Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker.
Byggetilladelse kan for ad.omstændigs vedkommende meddeles, naar erklæring er undertegnet og indsendt til tinglesning. Bilag: Kloakbestemmelser og forskrifter for veioparbeidelse.
Akers overingeniørkontor, den 12-9-24.

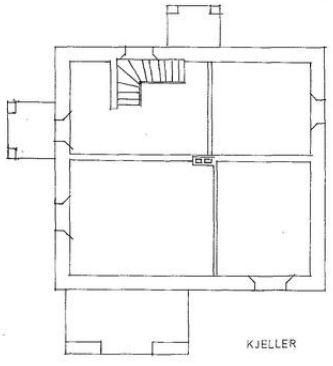
Carl Graben

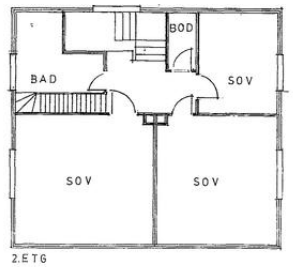
13/9 24.

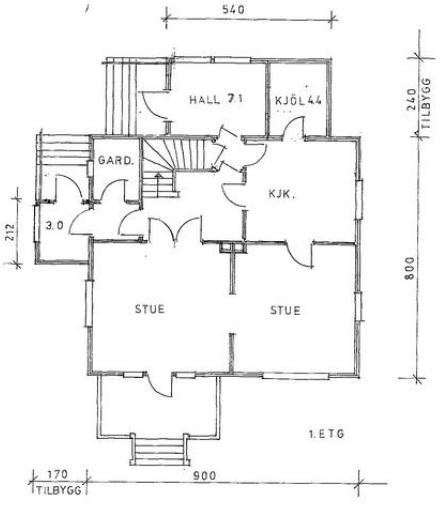
Oslo 12/9.24.

H. Sigholt.





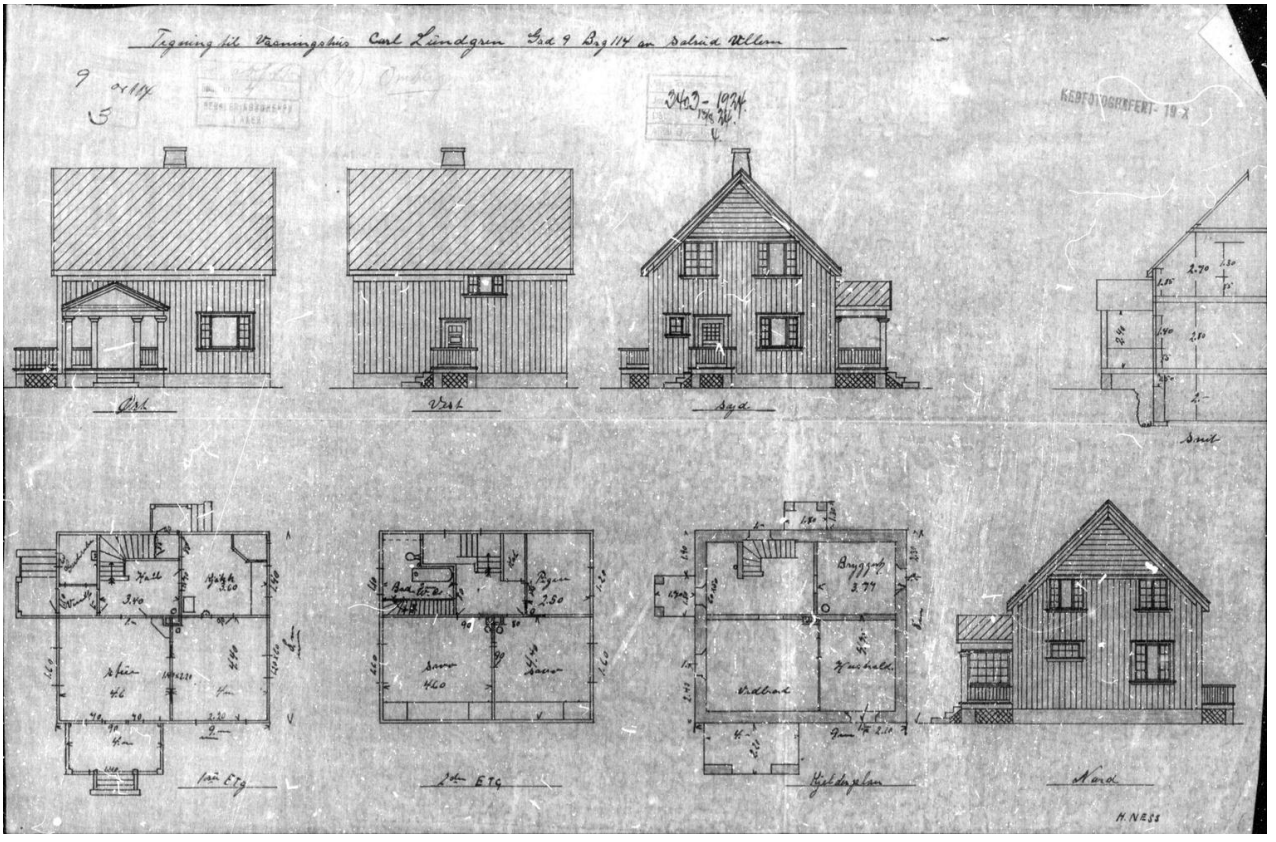




9 9
ØMBERGVEIEN 15
RUNE HENNIE

MÅL 1:100
DATO 23.6.89

ARKITEKT MNAL
NILS HAUGRUD
Øvre Slottsgt. 7, 0157 Oslo 1
Tlf. (02) 42 42 93


Ritning till Vaningshus Carl Lindgren Fsd 9 Byg 114 an Solvid Ullen
9 or 114
5
3403 - 1934
KOPIOGRAFERT - 19
Väst
Öst
Syd
Snitt
Bageri
Bageri
Bageri
Byggsk
3.77
Verkstad
Lager
Lager
Lager
Lager
1:sta Etg
2:dra Etg
Källarplan
Nord
H. NESS

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0319/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ombergveien 15A 0283 OSLO

Betegnelse: Gnr 9, bnr 499 (ideell andel 1/3) / Gnr 9, bnr 9 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no