



Fådveien 11

— Velkommen til

Fådveien 11



Røa



Hel tomannsbolig med solrik hage og flott utsikt | Idyllisk og barnevennlig i rolig vei | Garasje | Rehabiliteringsbehov

Prisantydning	16 000 000,-
Omkostninger	401 350,-
Totalpris	16 401 350,-
BRA-i	284 kvm
Totalt BRA	301 kvm
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1937

Megler	Henrik Rosenberg Winsnes
Telefon	415 54 019
E-post	h.winsnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Hel tomannsbolig med solrik hage og garasje i attraktivt villaområde på Røa. Fådveien er rolig, med lite gjennomgangstrafikk. Eiendommen har en flott beliggenhet på et høydedrag med meget gode solforhold og fin utsikt. Boligen strekker seg over tre innholdsrike plan med utgang til uteplass/hage fra hver etasje. Boligen holder hovedsakelig eldre standard og har behov for rehabilitering.

- Solrik hage, terrasser og balkong
- Flott, langstrakt utsikt
- Garasje
- Tre store stuer og to kjøkken
- Fire soverom
- To bad + wc
- Flere ildsteder
- Kjeller m/ egen inngang
- Stort lagringsloft
- Barne- og familievennlig nabolag
- Nær Røa IL fotballbane, turområder langs Lysakerelva og Mærradalen
- Nær buss og T-bane

Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	284 kvm		Tomannsbolig
BRA-e:	17 kvm		Kjeller:
Totalt BRA:	301 kvm		BRA-i: 91 kvm. Hall m/trapp, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, teknisk rom og boder
TBA:	16 kvm		Total BRA: 91 kvm.
			1. etasje:
			BRA-i: 98 kvm. Vindfang m/trapp, trapperom, bad/wc, to soverom, kjøkken og stue
			Total BRA: 98 kvm.
			TBA: 10 kvm. Terrasse
			2. etasje:
			BRA-i: 95 kvm. Trapperom, stue, kjøkken, to soverom, bad/wc og kott
			Total BRA: 95 kvm.
			TBA: 6 kvm. Balkong
			Garasje
			1. etasje:
			BRA-e: 17 kvm. Garasje
			Total BRA: 17 kvm.







Fådveien 11

1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.



















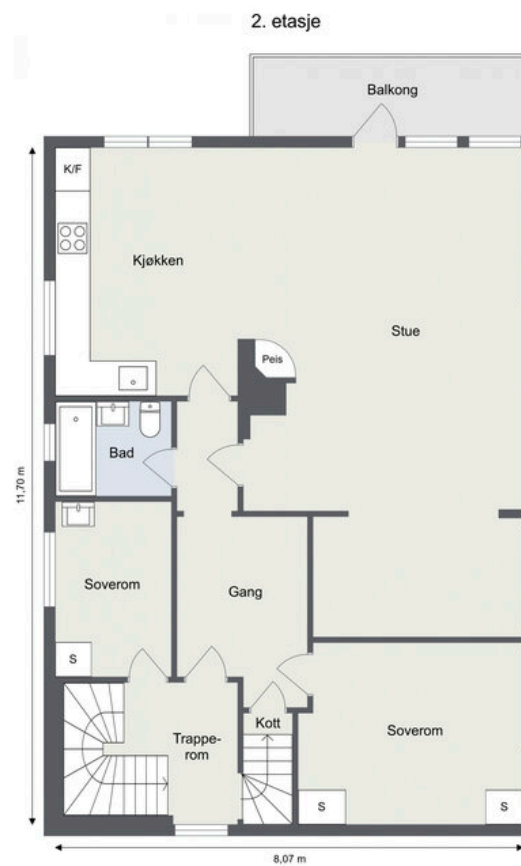








Fådveien 11



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.





















Fådveien 11



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.





















Informasjon

Fådveien 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

22-0044/25

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse og betegnelse

Fådveien 11, 0751 OSLO

Gnr 11, bnr 97 (ideell andel 1/1) / Gnr 11, bnr 127 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Norsk Rikskringkasting AS

Byggeår

1937

Antall soverom

4

Kjøpesum og omkostninger

16 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

400 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

401 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

420 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

16 401 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

16 420 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Arealer

BRA-i: 284 kvm

BRA-e: 17 kvm

Totalt BRA: 301 kvm

TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig

Kjeller:

BRA-i: 91 kvm. Hall m/trapp, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, teknisk rom og boder

Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 98 kvm. Vindfang m/trapp, trapperom, bad/wc, to soverom, kjøkken og stue

Total BRA: 98 kvm.

TBA: 10 kvm. Terrasse

2. etasje:

BRA-i: 95 kvm. Trapperom, stue, kjøkken, to soverom, bad/wc og kott

Total BRA: 95 kvm.

TBA: 6 kvm. Balkong

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 17 kvm. Garasje

Total BRA: 17 kvm.

Innhold

2. etasje:

Stue m/peis og utgang til balkong. Kjøkken, to soverom, bad/wc, kott og trapperom.

1. etasje:

Vindfang m/trapp, trapperom, bad/wc og to soverom. Kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage.

Kjelleretasje:

Kjellerstue med peis og utgang til uteplass/hage. Toalettrom, vaskerom, hall m/trapp, teknisk rom og boder.

Standard

Hel tomannsbolig bygget i 1941. Boligen har etterslep av vedlikehold og full renovering må påregnes.

Stue:

Stor stue i 1. etasje med 1-stavs heltregulv og malte veggflater. Åpent og luftig med store vindusflater, samt meget gode lys- og utsiktsforhold. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe og stort spisebord. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 10 kvm. med videre adkomst til hage.

Stue i 2. etasje med peis og flere soner, hvilket gir fleksibilitet med tanke på møblering. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkken og sammen utgjør de et sosialt og fint allrom. Stuen har rikelig med vindusflater, gode lysforhold og flott utsikt. Usjenert og tilbaketrukket med lite innsyn. Plass til sofagruppe foran peisen og et

spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. seks kvm. med nydelig utsikt over nærområdet.

Boligen har og en peisstue i kjelleretasje.

Kjøkken:

Kjøkken i 1. etasje med hyller og profilert kjøkkeninnredning. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk koketopp. Komfyr, oppvaskmaskin er integrert.

Kjøkken i 2. etasje med store vindusflater og gode lysforhold. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med vask og nedfelt keramisk koketopp. Komfyr og kjøleskap medfølger.

Bad og wc:

Bad i 1. etasje med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Malte- og flislagte veggflater. Badet er innredet med toalett, innmurt badekar og baderomsinnredning med dobbel servant.

Bad i 2. etasje med støpt dekke. Delvis flislagte veggflater. Badet er innredet med toalett, innmurt badekar, vegghengt servant og speilskap.

Toalettrom i kjelleretasje med malt betonggulv og malte veggflater. Rommet er innredet med toalett.

Vaskerom:

Stort vaskerom i kjelleretasje med malt betonggulv, stålkum og bereder. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. To oljetanker som vil bli fjernet/sanert av selger.

Soverom:

Boligen inneholder fire soverom. Tre store og et mindre, fordelt på 1- og 2. etasje. Soverommene ligger i hver sin soveromsavdeling, adskilt fra stue/kjøkken.

Parkering

Parkering for én bil i garasje med vippeport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

- Franke Onsrud A/S. Byttet lekter og papp på tak. Beslag pipe. Nye beslag takhatt. Byttet bordtak i taksjekkete enkelte steder pga av råte

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

Eventuell kommentar:

- Balkong i 3 etg litt svikt/heng

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

- Ja

Beskriv:

- Helling gulv. Sprekker i gulv kjeller

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

- Ja

Beskriv:

- Ventilator over komfyr i 1 etg virker ikke

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

- Ja

Oppgi type rapport og årstall:

- Tilstandsrapport Nyverdi A/S Mars 2025

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

- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

- Salgsprospekt 2012

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

- Nei

Eventuell kommentar:

- Det er 2 tanker i kjeller

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Hel tomannsbolig over tre plan, samt kaldtloft oppført i 1941. Boligen har etterslep av vedlikehold, full renovering må påregnes. Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført.

- Gulv: Parkett, laminat, teppe, heltre gulv (1-stavs), fliser og skifer

- Vegger: Malte flater, malt panel, malt strie og fliser

- Himling: Malte flater, takess og panel

- Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjeller

- Boligen har mursteinspipe og åpen peis
- Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur
- Boligen har lakkert tretrapp
- Boligen har malt tretrapp, belegg i trinn
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
- Boddører med panel
- Innvendig har boligen malte glatte dører

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av jern
- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe
- Det er avløpsrør av støpejern
- Boligen har naturlig ventilasjon
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter
- Sikringsskap med automatsikringer
- Røykvarsler og pulverapparat

Tomteforhold:

- Det er ukjent byggegrunn. Antatt fra byggeår
- Bygningen har betonggrunnmur
- Forstøtningsmurer er av betong
- Forstøtningsmurer er av naturstein
- Skrånet terreng
- Utvendige avløpsrør er av ukjent type
- Det er offentlig avløp via private stikkledninger
- Utvendige vannledninger er av ukjent type
- Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Det er oljetank i stål

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Vinduer - 3:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Vinduer - 2:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 2:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

- Skjevheter, manglende fug mm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Swai på rekkverk, værslitte kledningsbord, noe fuktskader på kledning, flassing av maling/puss under mm.

Utvendig > Utvendige trapper:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Utvendige trapper - 3:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Noe bom/hullyd under fliser, skader i fliser mm.

Utvendig > Utvendige trapper - 2:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Utvendige trapper - 4:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Andre utvendige forhold:

- Dekker av gjerde er løst, værslitte trepaneler mm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Innvendig > Radon:

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

Innvendig > Rom Under Terreng:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper - 3:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Knirk i trinn mm.

Innvendig > Innvendige trapper:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Noe skjevheter mm.

Innvendig > Innvendige trapper - 2:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Innvendig > Innvendige dører:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen små sår mm.

Innvendig > Innvendige dører - 2:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendig > Innvendige dører - 3:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > 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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tomteforhold > Forstøtningsmur:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

- Slitasje på innredning, benkeplate mm. Eldre rør.

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Usikre gjennomføringer mm.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

- Noe slitasje på innredning mm.

Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

- Saltutslag på vegger.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Slitasje på overflater, knirk i gulv, avflassing av maling på betong gulv og vegger, manglende finish, skader i heltre gulv, bom/hullyd under fliser og skifer.

Innvendig > Pipe og ildsted:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tomteforhold > Oljetank:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Generell:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Generell:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Elektrokjele. Ytterligere undersøkelser anbefales, eldre modell.

Innbo og løsøre

Alle 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.

Adgang til utleie

Utleie er tiltatt.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Peis i to stuer
- Varmekabler på bad i 1. etasje

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Det er to oljetanker og oljefyr i kjeller. Disse vil bli fjernet/sanert av selger.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 47 824,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr: kr. 243

Renovasjonsgebyr: kr. 19 625,46

Vann- og avløpsgebyr: kr. 27 956,20

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Kjøper må påregne avtaler for bygningsforsikring, kabel-tv/internett, alarm mv. Det er opp til kjøper å evt. inngå avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen.

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. For primærbolig er formuesverdien er 25 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdien er 100 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi for seksundærbolig.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 92303634

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 916 kvm (Eiertomt)

Frodig og solrik tomt, opparbeidet med gressplen, prydpusker, trær og beplantning. Gruslagte- og hellebelagte gangveier, samt skiferbelagte trapper og uteplasser. Asfaltert gårdsplass/innkjørsel med garasje.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fådveien 11 har en attraktiv beliggenhet i et idyllisk og barnevennlig nabolag.

Området er svært familievennlig og er et av Røas mest populære villastrøk å etablere seg i. Fådveien er en trafikkstille vei og oppleves som et eldorado for barnefamilier, hvor de små kan ferdes trygt i hagen og i rolige villaveier.

Beliggenheten er meget sentral, samtidig som den er rolig og tilbaketrukket, med kort vei til gode skoler, barnehager og fritidstilbud.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, Coop Mega, Rema 1000,

Kiwi og den søndagsåpne Joker. De fire førstnevnte ligger i Røa sentrum, som også har to kjøpesentre, flere populære spisesteder, Sats treningssenter og Røa bad med 25-metersbasseng, spa, boblebad, barnebasseng og klatrevegg. Ønsker du flere shoppingmuligheter, er CC Vest, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum lett tilgjengelig.

Området har et svært godt kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass ligger i Møllerfaret, kun 400 meter fra eiendommen. Det er cirka 12 minutters gange til Røa T-banestasjon, og herfra kommer du deg enkelt til blant annet Majorstuen på bare 11 minutter. Ved bruk av bil tar det cirka 10 minutter til Majorstuen, 12 minutter til Holmenkollen, 14 minutter til Oslo S og 40 minutter til Oslo Lufthavn. Flybussen stopper også ved Røa T-banestasjon.

Det er kun 500 meter til Lysejordet barneskole, og cirka fem minutters sykkel tur til Bjørnsletta ungdomsskole. Området har også et godt utvalg av barnehager. Fra eiendommen er det kort vei til en rekke tur- og fritidsaktiviteter. For eksempel ligger Røa idrettsplass kun 240 meter unna. Røa IL har et bredt idrettstilbud, og idrettsplassen benyttes til fotball om sommeren og skøyting om vinteren. Flere idrettsanlegg finnes i omkringliggende områder, blant annet hos idrettsklubbene Heming og Ready, som begge har en sterk tradisjon for sitt trygge og sportslige miljø, samt flotte idrettsanlegg på henholdsvis Gråkammen og Gressbanen.

Området er omgitt av vakker natur som gir gode muligheter for turgåing, sykling og skitur. Langs Lysakerelven finnes fine gangveier som fører ned til Lysaker brygge, eller helt opp til Bogstadvannet. Man kan stoppe innom Grinidammen eller ta en avstikker til Østern Brug Ridesenter ved Fossum. Nærheten til både Lysakerelven og Mærradalen gjør at omgivelsene oppleves som grønne og naturskjønne. Man kan også følge Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og for ski- og

skøyteaktiviteter om vinteren. Ved vannet ligger Bogstad gård med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste. Her finner du også Oslo Golfklubb, som tilbyr en av Europas beste golfbaner.

Det tar cirka 10 minutter med bil til Holmenkollen Riksanlegg, som har skiløyper, skiskytteranlegg, rulleskibane og den berømte Holmenkollbakken. Oslo Vinterpark (Tryvann og Wyller), samt Oslos mest populære akebakke, Korketrekkeren, som går fra Frognerseieren til Midtstuen, ligger også i nærområdet.

Skoler og barnehager

Området sokner til Lysejordet barneskole og Bjørnsletta ungdomsskole. Det er flere barnehager innen kort gange, bl.a. Møllerfaret barnehage og Lysejordet barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for vaaningshus datert 06.05.1941

Det foreligger at arkivkort for garasje hvor det fremkommer at ferdigattest ble utstedt 25.10.1961. Selve ferdigattesten finnes ikke på saksinnsyn hos plan og bygg.

Det foreligger et ekspedisjonsdokument for forstøtningsmur fra 1946.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er avvik fra dagens løsning. Kjeller: Boder er slått sammen og det er etablert wc ved trappen.

1. etasje: Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken

2 etasje: Pikeværelse er slått sammen med kjøkken. Det er åpent mellom stue og kjøkken. Ett soverom er innlemmet i stue.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt

dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

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

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

områdene småhusplanen gjelder. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. For mer informasjon se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2023064326&fileid=10803581>

Pågående byggesaker i området:

Melumveien 7 - Oppføring av enebolig

Saksnummer: 202306012 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306012>

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 reguleringsbestemmelser og 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/>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Mellom eiendommen og naboeiendommen er det et lite ubebygget areal (gnr. 11 og bnr: 127) som tilhører eiendommen, og som vil bli overskjøttet til kjøper(e).

Ettersom denne er ubebygget kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Dette innebærer at kjøper(e) må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon.

Det er en forutsetning for avtalen at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet

fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/11/97:

24.06.2013 - Dokumentnr: 516764 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1938 - Dokumentnr: 4886 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:11 Bnr:101

23.12.1936 - Dokumentnr: 14918 - Bestemmelse om bebyggelse

overf. fra bnr. 97

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1937 - Dokumentnr: 436 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1937 - Dokumentnr: 7067 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1938 - Dokumentnr: 5432 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

27.05.1938 - Dokumentnr: 6088 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

24.06.2013 - Dokumentnr: 516764 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2025 - Dokumentnr: 332251 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

19.11.1936 - Dokumentnr: 13353 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:11 Bnr:1

03.05.1938 - Dokumentnr: 4886 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:11 Bnr:126

301/11/127:

24.06.2013 - Dokumentnr: 516764 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1938 - Dokumentnr: 4886 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:11 Bnr:101

23.12.1936 - Dokumentnr: 14918 - Bestemmelse om bebyggelse

overf. fra bnr. 97

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1937 - Dokumentnr: 436 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1937 - Dokumentnr: 7067 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1938 - Dokumentnr: 5432 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

27.05.1938 - Dokumentnr: 6088 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

24.06.2013 - Dokumentnr: 516764 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2025 - Dokumentnr: 332251 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

19.11.1936 - Dokumentnr: 13353 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:11 Bnr:1

03.05.1938 - Dokumentnr: 4886 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:11 Bnr:126

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.
- Oljefyr og oljetanker vil bli fjernet/sanert av selger.
- Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap.
- Eiendommen ble vasket av profesjonelt rengjøringsfirma i forkant av salget og vil ikke bli rengjort ytterligere før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 9,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 150 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 24 400,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Visningshonorar pr. stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 39 960,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 240 150,- 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 27. mars 2025

Megler

Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 41554019

Meglerforetaket

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5

0751 OSLO

Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 873 396



Vedlegg

Fådveien 11

Fådveien 11

Nabolaget Røa - vurdert av 95 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	7 min ⚡ 0,5 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl... 151 elever, 15 klasser	18 min ⚡ 1,3 km
Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	23 min ⚡ 1,6 km
Høyseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	7 min ⚡ 2,6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	7 min ⚡ 3,2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	27 min ⚡ 2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min ⚡ 3,9 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Røa kunstgressbane	3 min ⚡
Lysejordet skole	6 min ⚡
SATS Røa Trening&Bad	14 min ⚡
Basic Treningssenter	15 min ⚡

«Poa er en plass for alle, unge som eldre. Godt tilbud til alle, samt kort vei til alt av skoler, mark, buss og t-bane»

— Sitat fra en lokal kjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

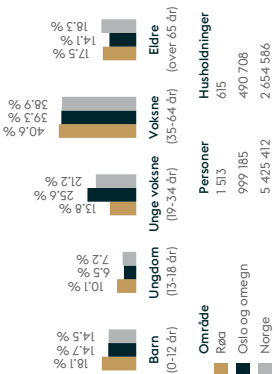
Offentlig transport

Møllefaret Linje 42, 42N	6 min ⚡ 0,4 km
Røa Linje 2	14 min ⚡ 1 km
Sollerud Linje 13	6 min ⚡ 2,8 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min ⚡ 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min ⚡ 11 km

Barnehager

Møllefaret barnehage (1-5 år)	5 min ⚡ 0,3 km
Lysejordet barnehage (1-5 år)	9 min ⚡ 0,6 km
Skogfuglen barnehage (0-5 år)	14 min ⚡ 1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Fådvæien 11, 0751 OSLO
OSLO kommune
gnr. 11, bnr. 97



Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 Rapportdato: 19.03.2025 Oppdragsnr.: 18745-2709 Referansenummer: PV5365

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100



Oppdragsnr.: 18745-2709

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 2 av 31

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 fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, 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 hvidevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverketloven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

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

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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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**

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har etterslep av vedlikehold, full renovering må påregnes. Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. 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 brukslitasje ikke er bemerkt.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1941

UTVENDIG [Gå til side](#)

Herlig tomannsbolig over tre plan samt kaldt loft oppført i 1941. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv: parkett, laminat, teppe, heltre gulv (1-stavs), fliser, skifer.
Vegger: malte flater, malt panel, malt strie, fliser.
Himling: malte flater, takess, panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkert tretrapp.
Boligen har malt tretrapp, belegg i trinn.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Boddører med panel
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc 2 etasje
Bad/wc med støpt dekke, fliser på vegger, radiator, avtrekk, speil, armatur, vindu i våtsonen, servant, innmurt badekar med forheng, toalett.

Bad/wc hovedetasje

Bad/wc med flislågt gulv, fliser og malte flater på vegger, varmekabler, avtrekk, speil, armatur, dobbel servant med innredning, innmurt badekar med forheng, toalett.

Vaskerom kjelleretasje

Vaskerom med malt betong gulv, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, stålkum, bereder, oljefyr.

Våtrom TG3

Gulv membran og sluk er ikke fornyet. Sluket er et eldre sluk med ukjent byggeår og det kan være i slike sluk ikke tett overgang mellom tettesjikt (membran) og sluk. Når vann stiger i sluket, for eksempel ved lekkasje eller manglende rengjøring, vil vann kunne komme inn i konstruksjoner og det vil kunne oppstå fuktskader. Da hverken membran eller sluk er fornyet, vurderes badets alder samlet ut fra byggeår. Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt, både på grunn av tettesjiktets (membranens) alder og på grunn av manglende tett overgang i sluk. Dusjing i badekar kan ikke erstatte funksjonskravet tekniske forskrift om at et bad må være laget slik at det ikke oppstår fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Tettesjikt og sluk må tåle bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk og membran fra ukjent byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid, dette med bakgrunn i at eldre sluk med og uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken og membranen i seg selv er over forventet levealder.

KJØKKEN [Gå til side](#)

2 etasje:
Foliert profilert innredning, fliser over deler av benk, armatur, laminat benkeplate med vask og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, kjøleskap.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.
Hovedetasje:
Profilert foliert innredning, hyller, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med malt betong gulv, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern.
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringskap med automatsikringer
Røykvarslar og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Antatt fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Skrånet terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

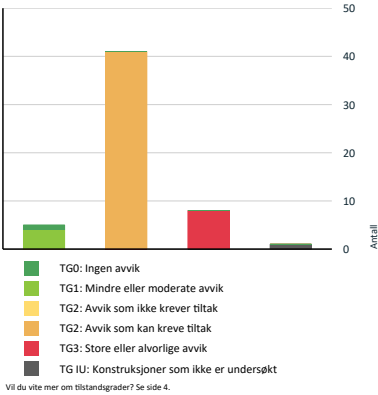
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

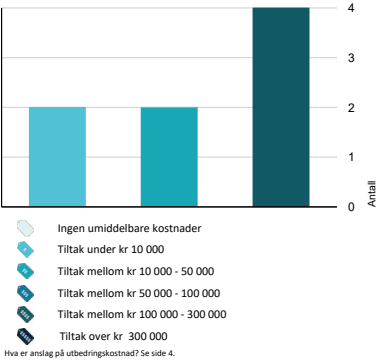
Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av golv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
1	Innvendig > Overflater	Gå til side
1	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
1	Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2	Gå til side
1	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
1	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
1	Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
1	Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1	Tomteforhold > Oljetank - 2	Gå til side
2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
1	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
1	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
1	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
1	Utvendig > Vinduer	Gå til side
1	Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
1	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
1	Utvendig > Dører	Gå til side
1	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
1	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
1	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
1	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
1	Utvendig > Utvendige trapper - 3	Gå til side
1	Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
1	Utvendig > Utvendige trapper - 4	Gå til side
1	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
1	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
1	Innvendig > Radon	Gå til side
1	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige trapper - 3	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side

1	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige dører - 3	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
1	Tomteforhold > Fuktisikring og drenering	Gå til side
1	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
1	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
1	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
1	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
1	Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
1	Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
1	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
1	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
1	Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
1	Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1941

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Loft: kaldt loft
2. etasje: trapperom, 2 stk. soverom, kjøkken, stue med utgang til terrasse og hage, bad/wc, vindfang med trapp.
Hovedetasje: vindfang med trapp, stue med utgang til terrasse og hage, trapperom, 2 stk. soverom, kjøkken, bad/wc.
Kjelleretasje: hall med trapp, trapperom, kjellerstue med peis og utgang til hage/ute plass, vaskerom, toalettrom, teknisk rom, boder.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtallstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i stål utførelse, malt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stieterinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avflassing av maling mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Dører - 3

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i treverk tekket med sink.

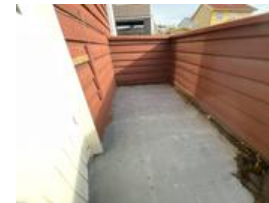
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ca. 6 kv.m.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Skiferlagt uteplass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Skjevheter, manglende fug mm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: oppgradering må påregnes.

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Støpt terrasse og trapp

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Sval på rekkverk, værslitte kledningsbord, noe fuktskader på kledning, flassing av maling/puss under mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Oppgradering må påregnes.



Ca. 10 kvm.



1 TG 2 Utvendige trapper

Støpte trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



1 TG 2 Utvendige trapper - 3

Støpte trapper og repos belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, skader i fliser mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- renovering må påregnes.



1 TG 2 Utvendige trapper - 2

Støpte trapper og repos, belagt med skifer

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Løs puss, bom/hullyd under skifer mm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Oppgradering må påregnes.



1 TG 2 Utvendige trapper - 4

Trapp i naturstein

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.



1 TG 2 Andre utvendige forhold

Malt gjerde

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dekker av gjerde er løst, værslitte trepaneler mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- renovering må påregnes.



INNVENDIG

1 TG 3 Overflater

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulv: parkett, laminat, teppe, heltre gulv (1-stavs), fliser, skifer, belegg.
Vegger: malte flater, malt panel, malt strie, fliser.
Himling: malte flater, takess, panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Slitasje på overflater, knirk i gulv, avflassing av maling på betong gulv og vegger, manglende finish, skader i heltre gulv, bom/hullyd under fliser og skifer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overflater må utbedres eller skiftes.
- full renovering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nivellering stue, ingen registrerte avvik



Nivellering stue/trapperom, ingen registrerte avvik



Nivellering gang, avvik ca. 10-20 mm



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Nivellering stue/kjøkken 2 etasje, avvik ca. 10-20 mm

1 TG 2 Radon

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

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.



1 TG 2 Innvendige trapper - 3

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Knirk i trinn mm.

Konsekvens/tiltak

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Andre tiltak:



TO 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Noe skjevheter mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

framtidig oppgradering må forventes.



Lav rekkverkshøyde, ca. 0,80 cm. Kant bør sikres.

TO 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp, belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen små sår mm

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TO 2 Innvendige dører - 2

Boddører med panel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TO 2 Innvendige dører - 3

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Skader og ødelagte terskler mm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/WC

TO 3 Generell

Bad/wc med støpt dekke, fliser på vegger, radiator, avtrekk, speil, armatur, vindu i våtsonen, servant, innmurt badekar med forheng, toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2 ETASJE > BAD/WC

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Usikre gjennomføringer mm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må renoveres.



HOVEDETASJE > BAD/WC

TO 3 Generell

Bad/wc med flislatt gulv, fliser og malte flater på vegger, varmekabler, avtrekk, speil, armatur, dobbel servant med innredning, innmurt badekar med forheng, toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med malt betong gulv, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, stålrum, bereder, oljefyr.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom.



Eldre støpejernsluk

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betong/teglsteins vegger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag på vegger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny drenering må påregnes.



Saltutslag på vegger

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Saltutslag på vegger

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Foliert profilert innredning, fliser over deler av benk, armatur, laminat benkeplate med vask og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

slitasje på innredning, benkeplate mm. Eldre rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering må påregnes.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilert foliert innredning, hyller, laminat benkeplate med nedfelt stålrum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på innredning mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering må påregnes.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malt betong gulv, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, toalett

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/L.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TO 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TO 2 Elektrisk anlegg

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer

1. Forelegger 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.
Ukjent

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Forelegger 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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



TO 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 av branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og pulverapparat.

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

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjon på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TO 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.



TO 3 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



TO 2 Terrengforhold

Skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 3 Oljetank

Det er oljetank i stål.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oljetank i stål



Radiatorer

TO 4 Oljetank - 2

Elektrokjele

Ytterligere undersøkelser anbefales, eldre modell.



Bygninger på eiendommen



Anvendelse

Tatt i bruk

Byggeår

1961

Standard

Grei standard

Vedlikehold

Renovering må påregnes.

Merk:

Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Beskrivelse
Garasje oppført i bindingsverk, fasader med malt kledning, saltak tekket med plater, ringmur i betong, delvis betong og grus dekke, malt vippeport.
Noe råteskader på kledning, værslitte kledning og vindski bord, værslitt vippeport, kledning står nære bakken, riss i mur mm.
Full renovering må påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

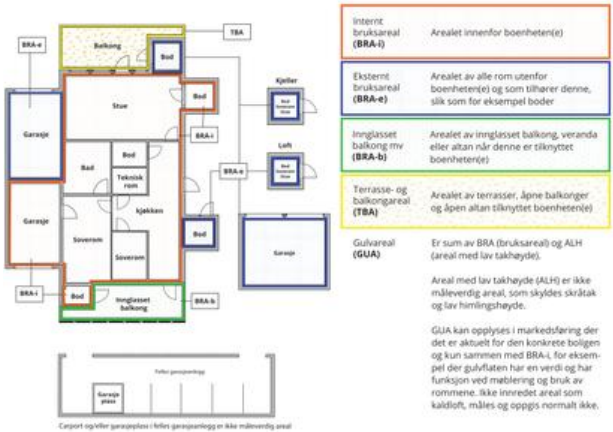
Arealmåling og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling
Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	95			95	6
Hovedetasje	98			98	10
Kjelleretasje	91			91	
SUM	284				16
SUM BRA	284				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Trapperom, Stue m/peis og utg balkong, Kjøkken, 2 stk. soverom, Bad/wc, Kott		
Hovedetasje	Vindfang m/trapp, Trapperom, Bad/wc, 2 stk. soverom, Kjøkken, Stue m/utg terrasse og hage		
Kjelleretasje	Hall m/trapp, Kjellerstue m/peis og utg uteplass/hage, Toalettrom, Vaskerom, Teknisk rom, Boder		

Kommentar

2 etasje, 11,70 x 8,07 meter, 94,5 kvm. Avrundet opp til 95 kvm.
Hovedetasje: 11,65 x 7,98 meter, 93 kvm. + nisje 1,49 x 3,69 meter 5,5 kvm., avrundet opp til 99 kvm.
Kjelleretasje, 11,14 x 7,45 meter + inngang 3,14 x 1,31 meter + kjeller inngang 1,52 x 2,26 meter, avrundet opp til 91 kvm.
Boligareal er skjønnsmessig vurdert etter innredningsstandard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Kommentar

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	235	49
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Sven Evjent	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	97		0	916.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Fådveien 11 Hjemmelshaver Norsk Rikskringkasting AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde på Røa. Stille og skjermet fra trafikk. Bebyggelsen i området består i det vesentlige av villabebyggelse. Hyggelig nærområde med kort vei til Røa med alle typer forretninger, bank, postkontor og nytt senter med vinmonopol m.m., samt god kommunikasjon med både buss og T -bane. Bilfri gangavstand til skoler og barnehager i nærområdet. Fine turområder langs Lysakerelven, som også kan følges opp til Bogstad med bademuligheter og golfbane. V estmarka og Nordmarka innen kort avstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med gruset sti, beplantninger, bruksplen, skiferlagte uteplasser mm.

Tinglyste/andre forhold
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År
2012

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
Kommentar				
Bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	21.03.2025	

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Melloddammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

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. Straks tiltak 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 Rapportsummdrag 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 brukeren 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 tjenestetyper.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skønmålingspunktet 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 dampsperrer 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 byggetegnede 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 funksjonssprøving 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.

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

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Melloddammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

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.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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, uforbede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppgås 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) oppgis dersom tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis 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.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6 m 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 fremstilt 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 takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæringer med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæringer - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistiskformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/norsk-takst/personvernklæringer/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/PV5365>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Fådveien 11, 0751 OSLO
Gnr 11 - Bnr 97
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE



Andre bilder



Garasje innvendig



Gruset adkomst, TG



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugerud, Harald	9578-5999-4-1181256	2025-03-25 14:56:06
------------------	---------------------	---------------------



Selgers egenerklæring

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

Utstyrt dato
25. mar. 2025
Oppdragsnummer
22-0044/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Fådveien 11, 0751 OSLO	Meglerfirma Nordvik Røa
Selgere Norsk Rikskringkasting AS	
Fullmektige Harald Haugerud for Norsk Rikskringkasting AS	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 12. desember 2012	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Ja. NRK A/S
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 92303634 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Franke Onsrud A/S. Byttet lekter og papp på tak. Beslag pipe. Nye beslag takhatt. Byttet bordtak i taksjekket enkelte steder pga av råte

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Saltutslag mur kjell

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

Nei

Eventuell kommentar: Balkong i 3 etg litt svikt/heng

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Helling gulv. Sprekker i gulv kjeller

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ventilator over komfyr i1 etg virker ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Nyverdi A/S Mars 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsprospekt 2012

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er 2 tanker i kjeller

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0044/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Haugerud, Harald

Dato

2025-03-25

Identifikasjon



Haugerud, Harald

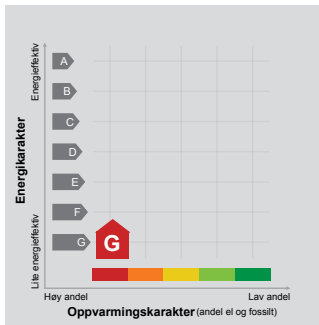


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Fådveien 11
Postnummer	0751
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80043570
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-96388
Dato	24.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1941
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

På siden www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

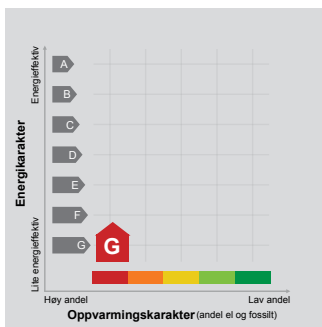
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



ENERGIATTEST



Adresse	Fådveien 11
Postnummer	0751
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80043570
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96371
Dato	24.03.2025



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

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1941
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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



AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 112-1937.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Håkon Skraastad,
under 15. januar 1937, anmeldte byggearbeide
våningshus,

på gårds nr. 11, bruks nr. 97,

tomt nr. 11, vel Fildveien,

tilhørende fru Meta Skraastad,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 29/4.41. er der ikke funnet noget
lovstridig ved selve bygningen.

Attest inkom fra:

Veivesenet, den 24/10.1938.

Vann- og Kloakkesenet, den 29/1.1941.

Feiermesteren, den 8/1.1938.

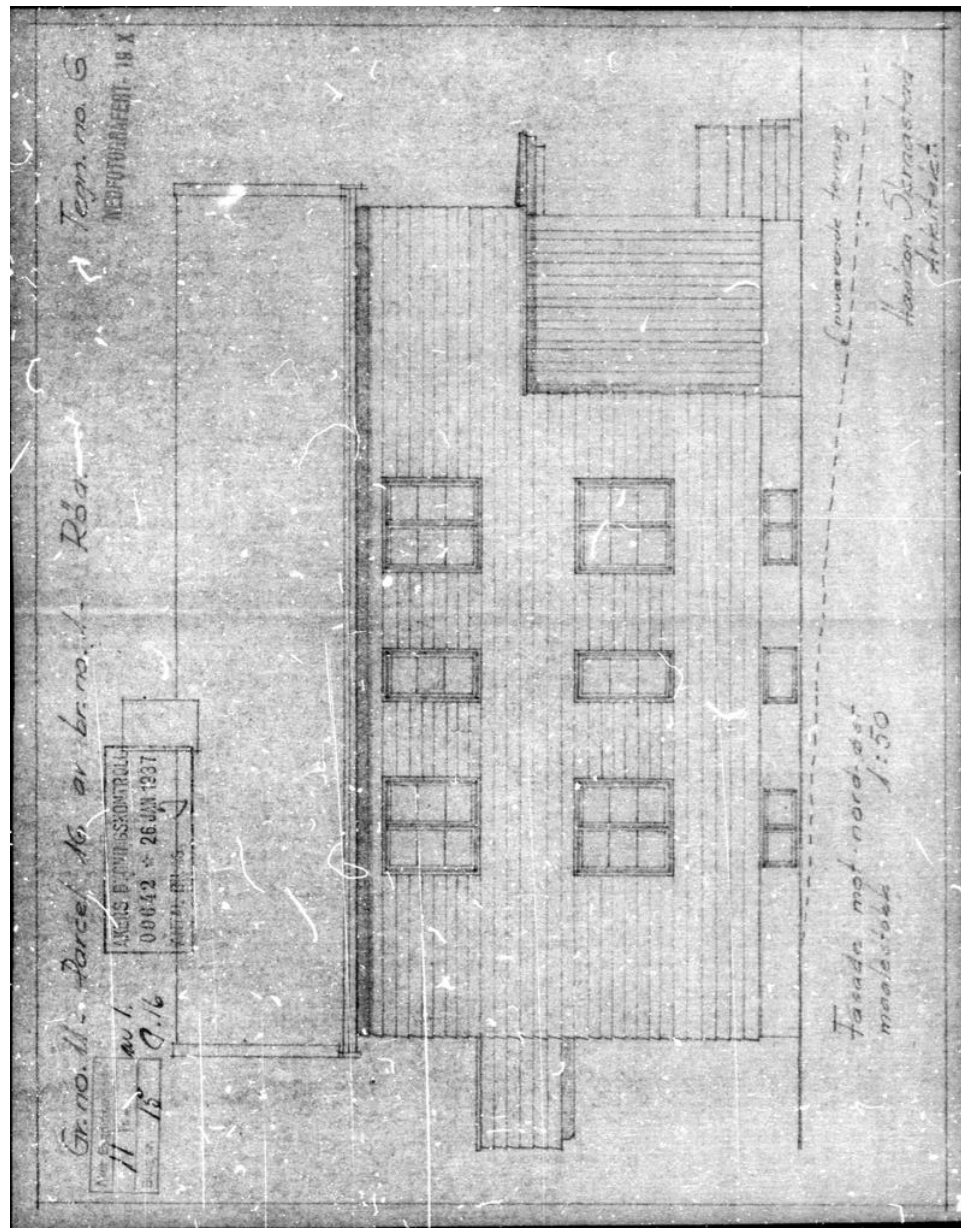
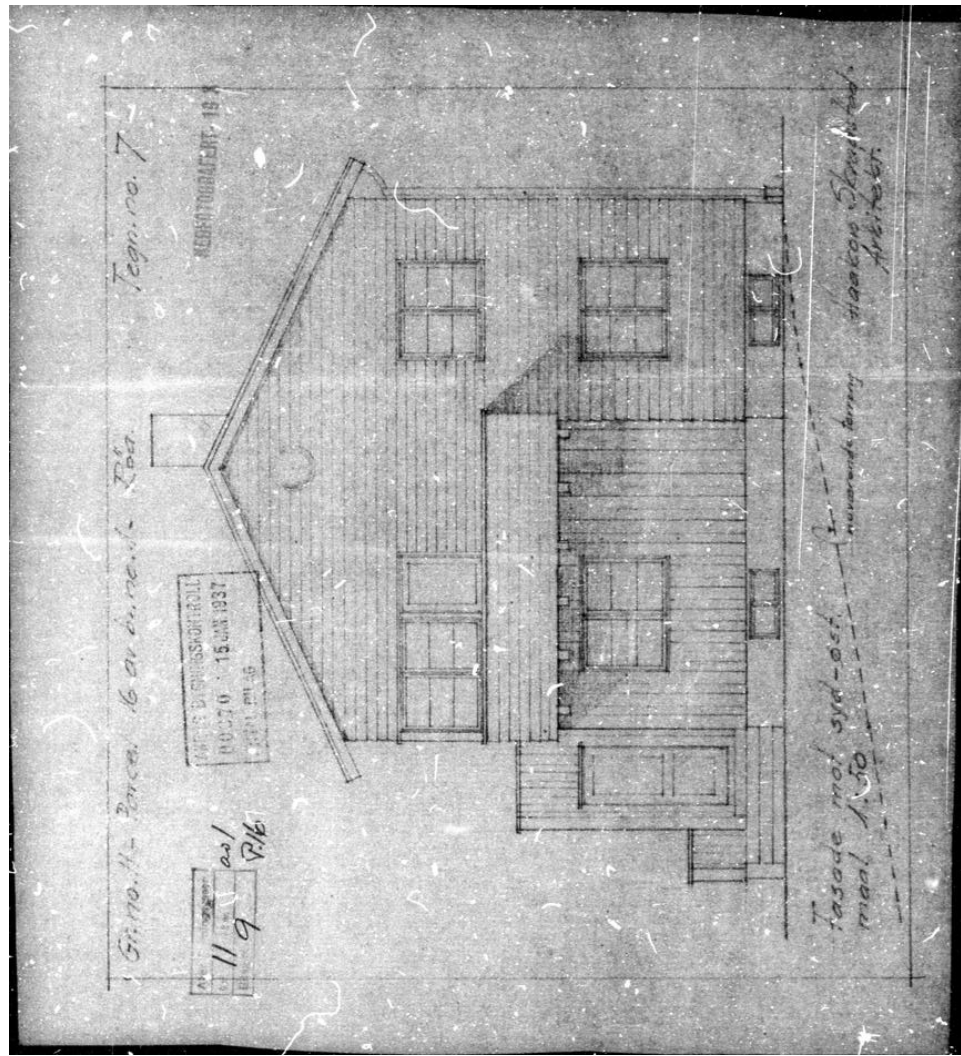
Aker bygningskontroll 6. mai 1941.

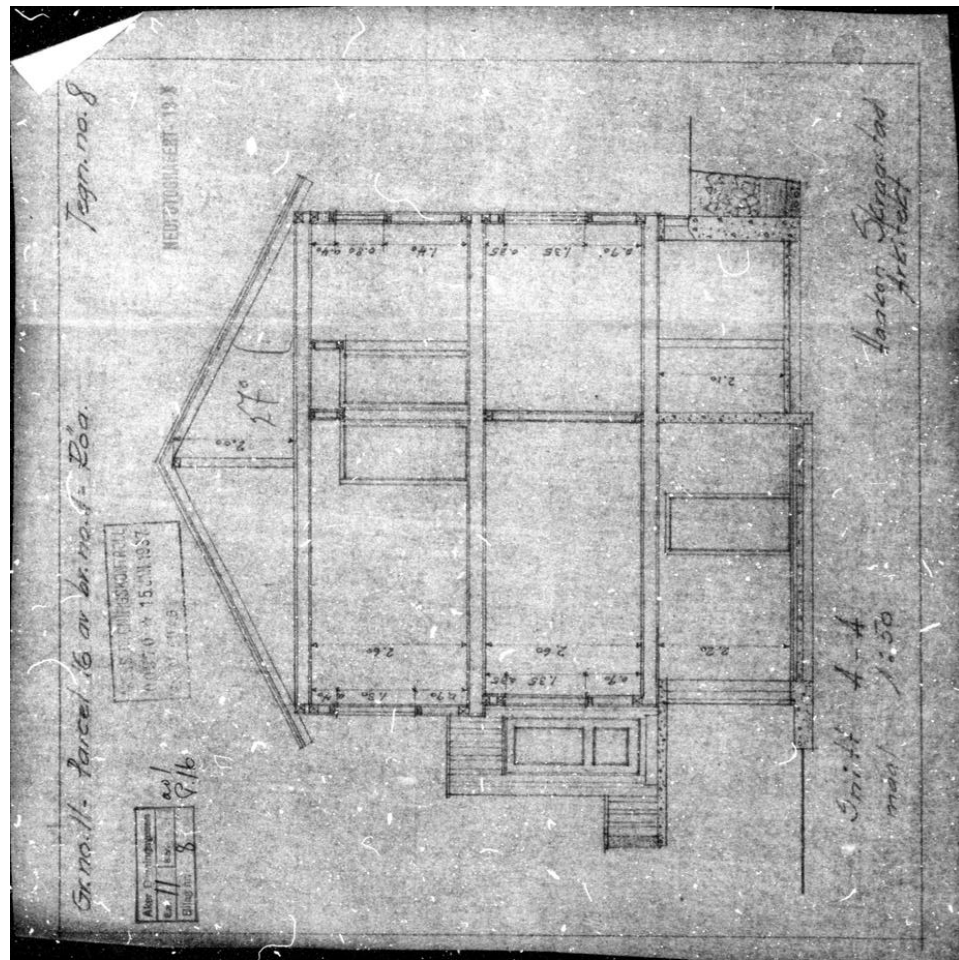
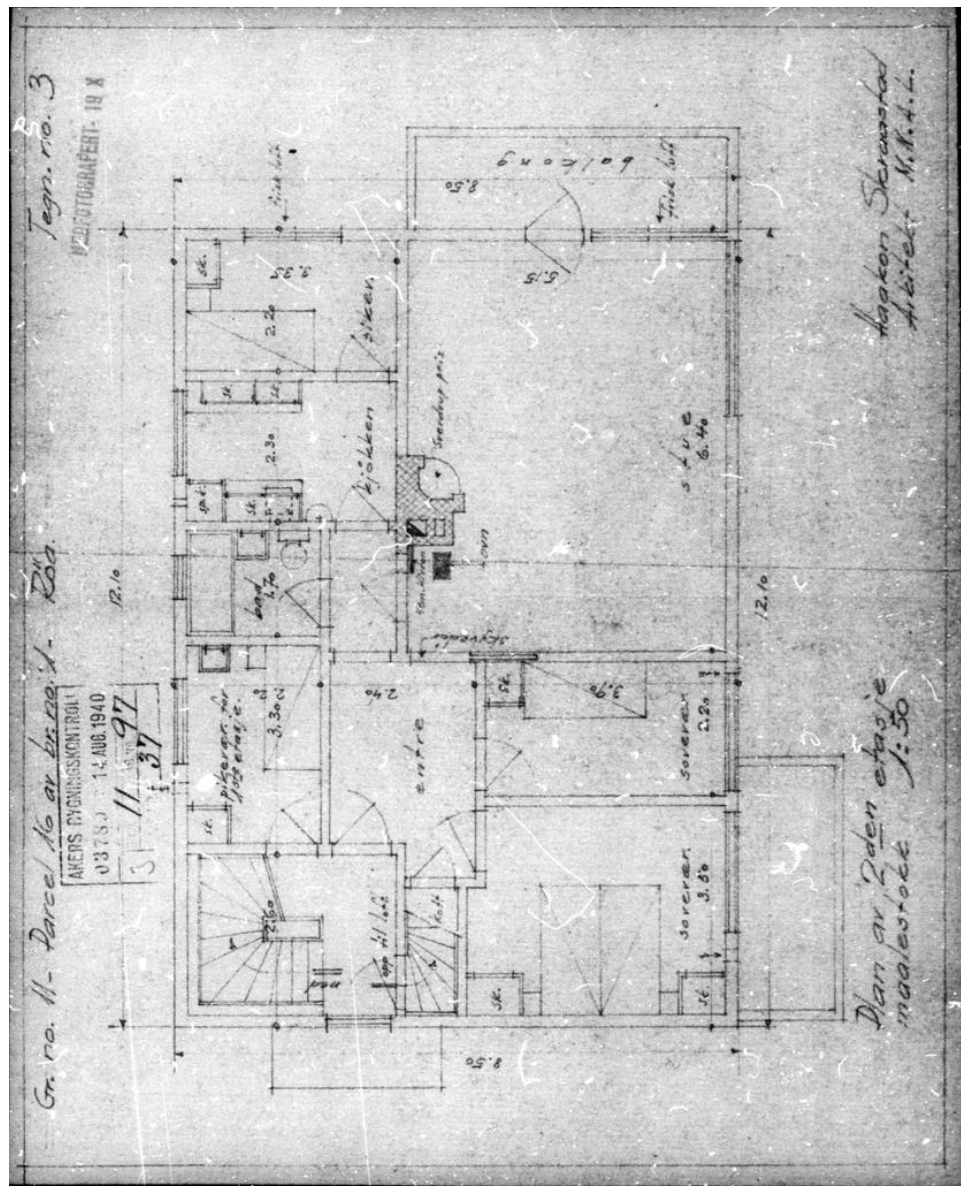
[Signature]
Bygningssjef.

Oppsatte owner i 1ste og 2den etasje
er provisoriske og må fjernes i hen-
hold til avatt tinglyst erklæring.

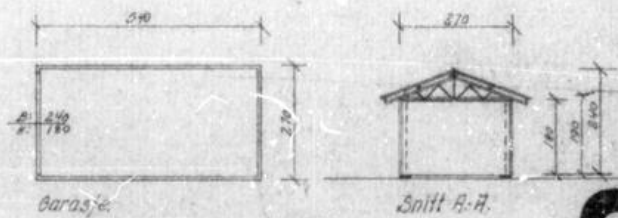
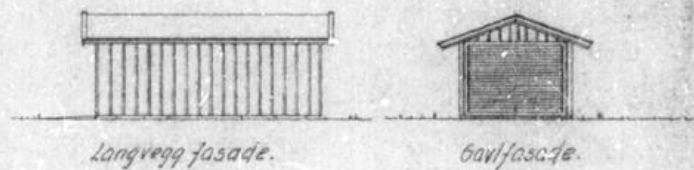
[Signature]
Bygningsspektør.

[illegible]





REDFOTOGRAFERT- 10 1



2

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 MAI 1961

Utføres av tre, kledt med $1 \times 5 \frac{1}{2}$ "Pinnermannus panel.
Taket tekkes med papp.

Målestokk 1:100
Havland-Fabrikker-Larvik.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
FÅDVEIEN 11

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508250
8395849

Vår ref (Saksnr):

Dato: 24.03.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 97

Vi viser til bestilling av 20250324 for FÅDVEIEN 11.

GNR. 11 BNR. 97

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.11.1936.

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

918 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

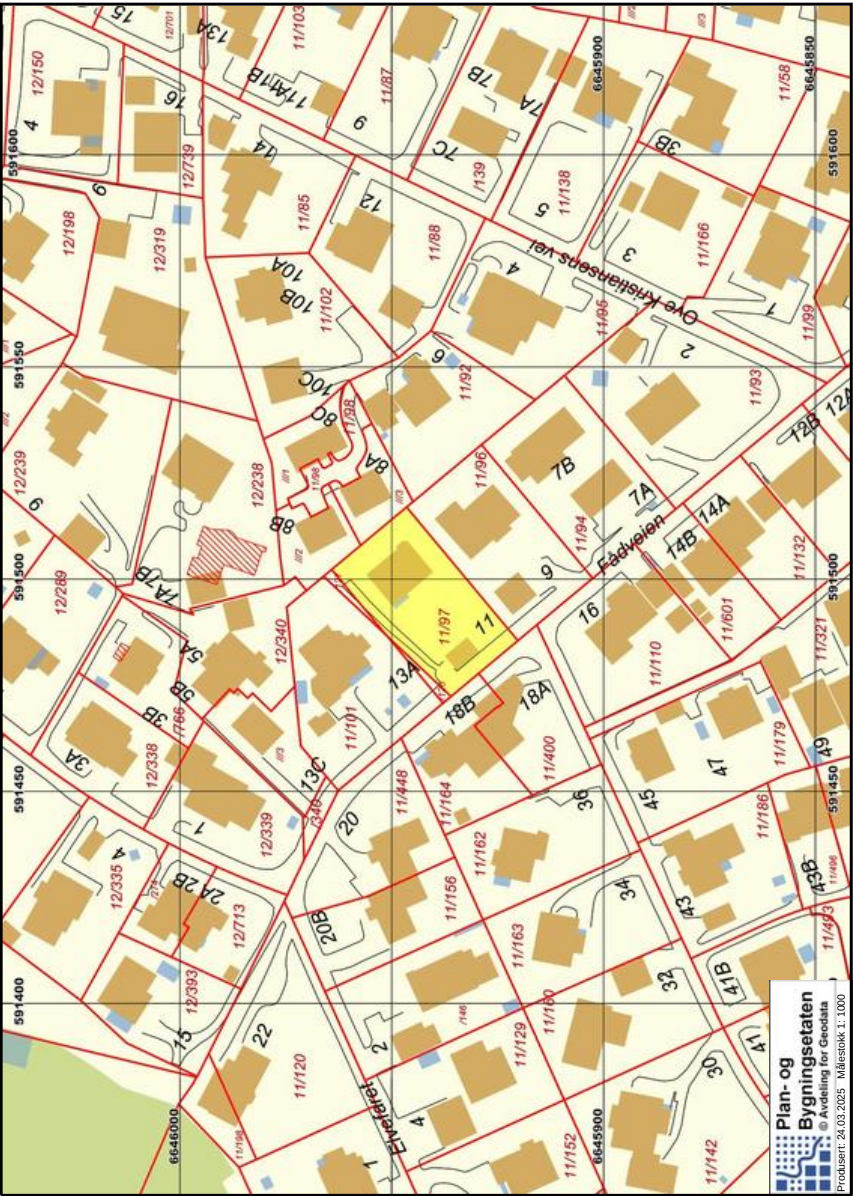
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlv gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Rundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefax: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Oslo kommune

Oslo

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>



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 Lauritsens vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLO 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 utarealene.

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.

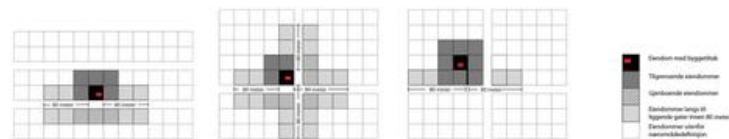
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- 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 byggeproper 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 enkelthygg 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 utareal 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.

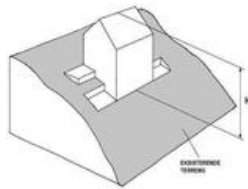
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

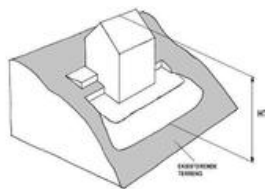
Følgende høyder tillates:

- 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.:

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

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 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig 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 strøktjenlig 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



59235

Ang. regulering av gnr.11, bnr.1, 6, 10 og 69, Luggerud Se brev av 31.1.1947 Ark.12/274

59235 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.12.1935

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: [193502322](#)

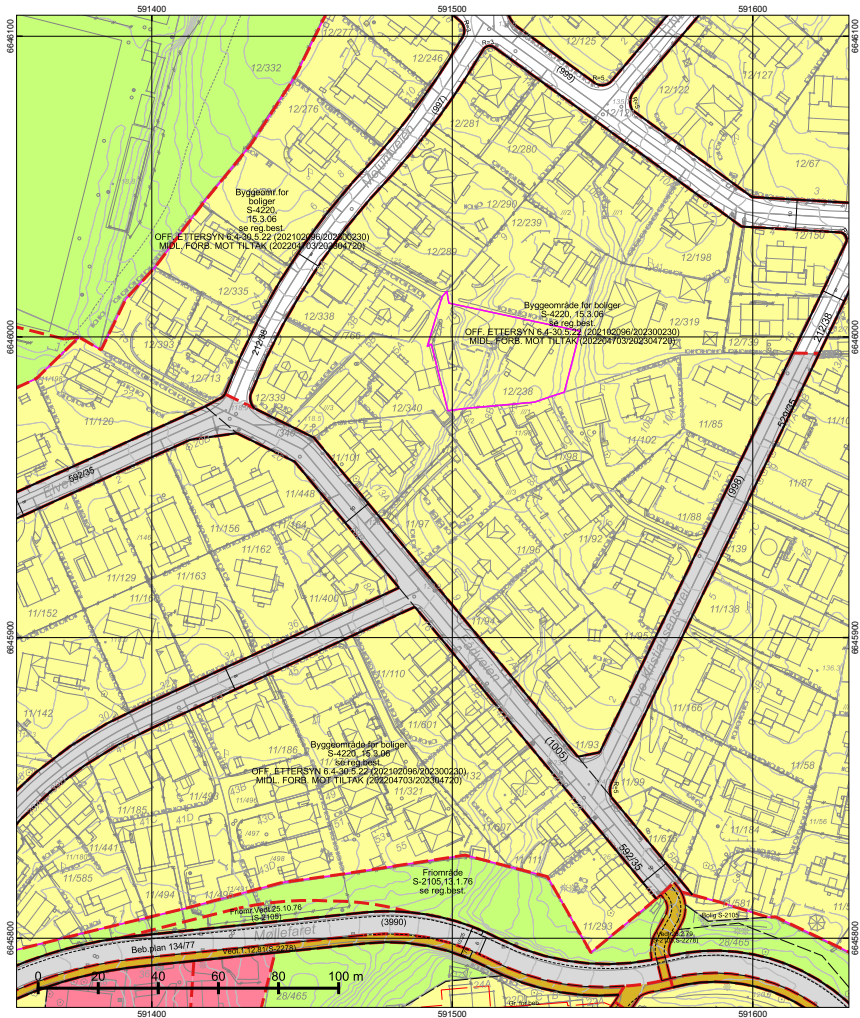
Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo		Reguleringskart		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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.				
Dato: 25.03.2025		- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).		Se tegnforklaring på eget ark				
Bruker: tas		- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19						
Målestokk 1:1000		- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.						
Ekvidistanse 1m		- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.						
Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32		PlottID/Best.nr: 328169/ 86508250	Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP					
Høydereferanser		Adresse: FADVEIEN 11	Kommentar:					
- Reguleringsplan: Se reg.best.		Gnr/Bnr: 11/97						
- Bakgrunnskart: NN2000								
Originalformat: A3								



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 25.03.2025

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturangfold

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

PlottID/Best.nr: 328169/ 86508250

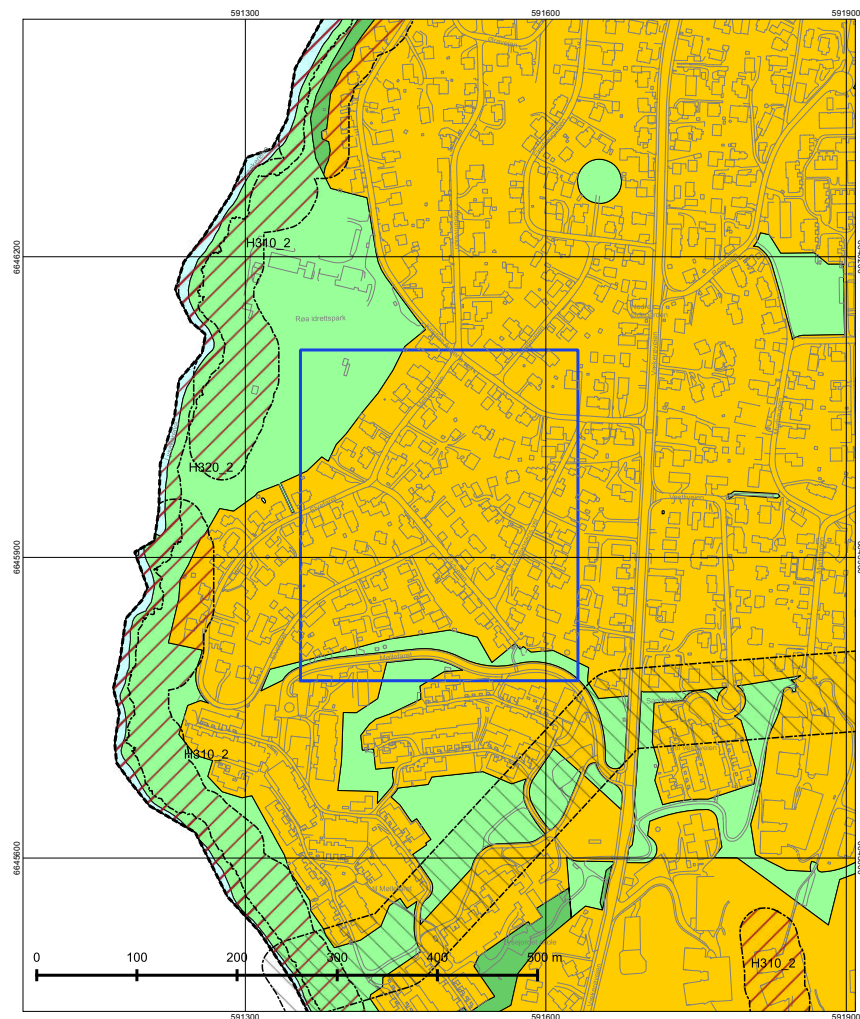
Adresse: FADVEIEN 11

Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommentar:

Gnr/Bnr: 11/97

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 Saksinnry.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 25.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 328169/86508250

Deres ref.: 46673/ LESO@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://o62.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

L.nr. 281-1936/37.

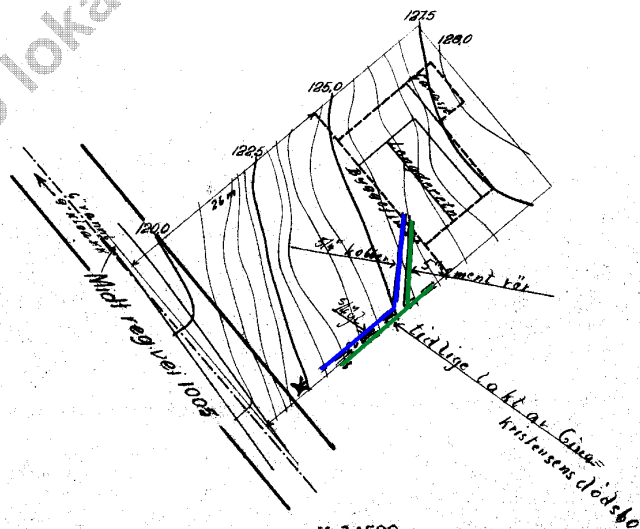
Situasjonskart
over

Gnr. 11, parsell 16 av bnr. 97

AKERS VANN OG KLOAKKVERN areal 943.3 m².
Luggerud.

nr. 79.37 5/6.37 Ullern distrikt.

Der foreligger vedtatt bebyggelsesplan.



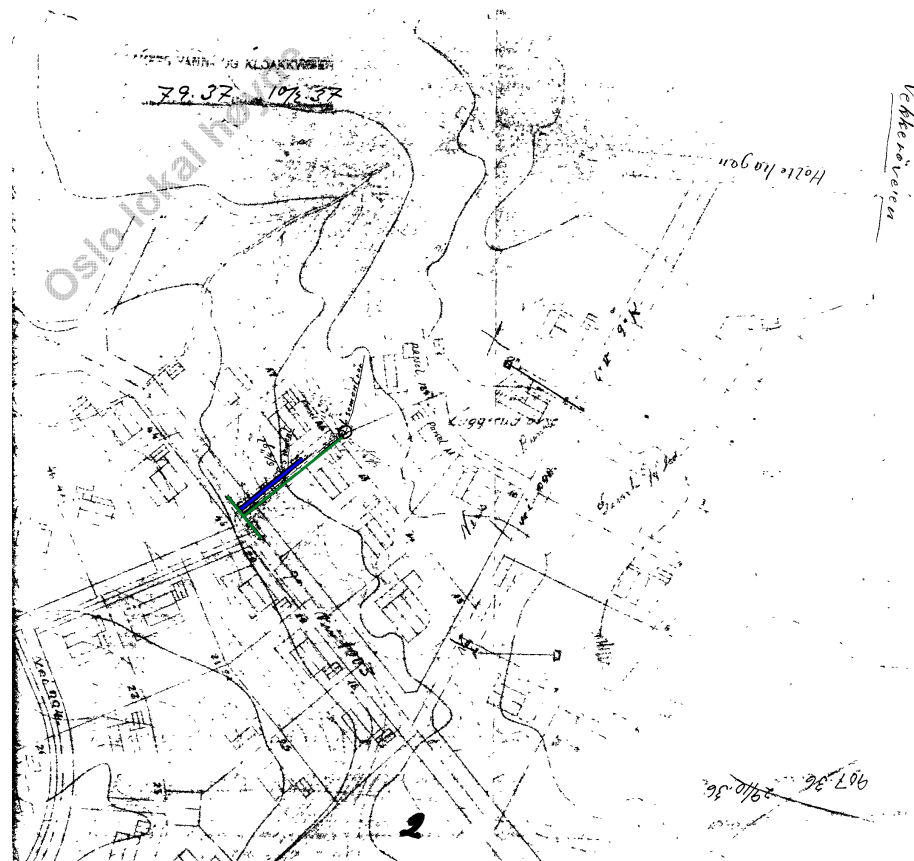
Våningshus med utbygg samt uthus og om nødvendig terrassering av tomten må inn-tegnes av anmelderen og husenes utvendige mål påskrives.

Koteshøide for overkant sokkel erm. (Utfylles av anmelderen).

På grunn av bygningens høide og/eller veggkonstruksjon er minsteavstand til nabogrensem. (utfylles av bygningsvesenet).

Av kartets kostende er betalt kr. 10 ved kartets rekvisisjon. Resten av ge-byret blir å betale samtidig med bygningsgebyrene.

2





Attestert kopi av dok.nr. 2013/516764/200
Uthentet 2025-03-20 10:32

Side 1 av 2



Oslo kommune

Stikkledning for vann og avløp gjennom annen eiers grunn.

OVERENSKOMST

Eiendommen gnr 11, bnr 98, Ove Kristiansens vei 8 har fra gammelt av stikkledninger for vann- og avløp over eiendommen gnr 11 bnr 97, Fådveien 11, langs eiendommens syd/vest grense. (Servitutt dok nr 436 av 15. jan. 1937. Bestemmelser om vann/kloakkledning)

Eier av gnr 11 bnr 97 og 127, Fådveien 11, 0751 Oslo (grunneier) og eier av gnr 11, bnr 98, Ove Kristiansens vei 8, 0751 Oslo og senere utskilte parseller (ledningseier), er enige om at det er bedre for begge parter at denne traseen flyttes til den andre siden av huset og følger nord/øst grensen.

Slik plassering gir enklere atkomst til traseen for ledningseier ved fremtidig vedlikehold, - samtidig som det er til minst mulig til hinder og ulempe for grunneier.

Denne overenskomsten endrer ikke på noen av partenes retter og plikter fra tidligere. Den regulerer utelukkende etablering av ny trase slik det er vist på vedlagte, signerte kart.

Denne overenskomst skal tinglyses på gnr 11, bnr 97 og gnr 11, bnr 127 og kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.

Oslo 17.06.13

For Norsk Rikskringkasting AS
Eier av gnr 11/97 og 127
Org.nr. 976 390 512

Thor Gjermund Eriksen
Kringkastingsjef



Doknr: 516764 Tinglyst: 24.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes
17.06.2013

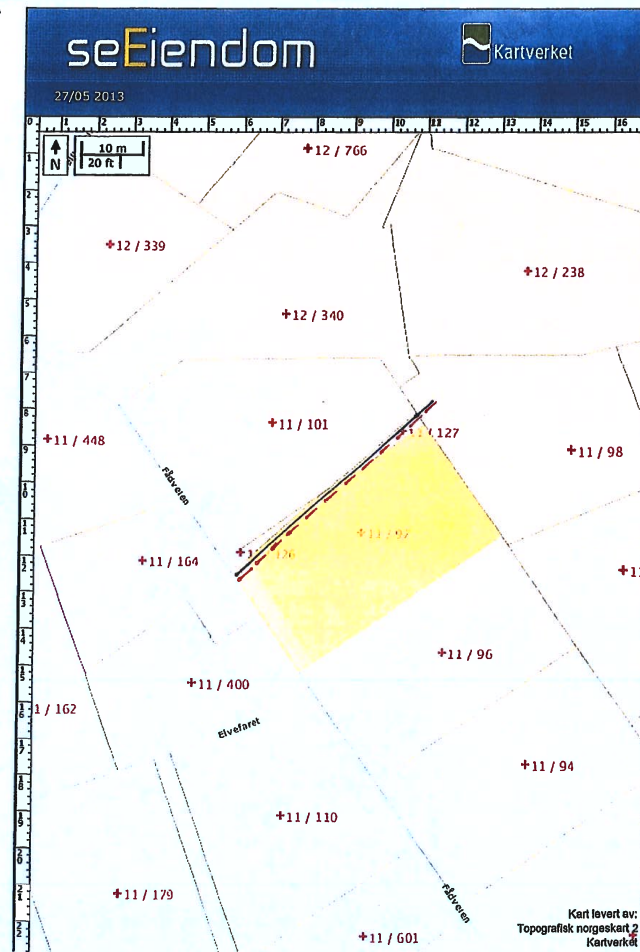


Attestert kopi av dok.nr. 2013/516764/200
Uthentet 2025-03-20 10:32

Side 2 av 2

27.05.13

Se eiendom



seeiendom.no

Kart levert av:
Topografisk norgeskart 2
Kartverket

1/1

Fru Meta Skraastad, Danfaret 57, Bryn.

Dagbokl den
27. MAJ 1938

Erklæring.

Udertegnedes her andrer om midlertidig fritagelse for oparbejdelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av 28/5 38

G.-nr. 11, be.-nr. 97, parsell 16 av bnr. 1.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/5 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/11 1928 stadfæstede bygningsvedtekter for Aker, idet der bestemmes:

1. Vei nr. 1005 istandsettes fra frem til og langs tomten med inntil videre 4.5 meter bredde.

2. Eieren må ved tingfest erklæring forplikte sig til, når formaanskapet måtte forlange det, å oparbejde veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri inbefattet fortan og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilkjøpt kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnehvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerdet opettes eller reguleringsvesens bestemmelse.

Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven påklagte veioparbejdelse og ikke selve bebyggelsen, der må approberes av Akers bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eiers vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglesningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

den 19.

sign. Fru Meta Skraastad

Som skjøtteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tingleses på eiendommen.

den 19.

sign. Fru Meta Skraastad

Vilhelm Corchsenius

Oslo
Dagbok, den

23. DEC. 1936

KJØPERKONTRAKT STEMPLET FOR KR 50- FOREVIST
AKERS HERREDOMSKRIVERHENTEN DEN 24/12 1936
FOR HERREDOMSKRIVEREN

SEKJØT

L. Frøde

KR 199/19 174 30
AVKØPT. AKER

674

Undertegnede fru Gina Kristiansens arvinger v/ fuldmægtig Hans K. Ness, skjøter og overdrager herved til herr. malarmester Frithjof Seble, vor eiendom, gr.nr. 11, br.nr. 96 i Aker, (parcel nr. 13 a utskilt fra gr.nr. 11, br.nr. 1 Lagerud gård) for en kjøpesum kr. 4 865.- fire tusen fem hundrede fem og seksti - hvilken kjøps-
sum er avgjort paa enforenet møte.

Kjøperen paatar sig at delta i vedlikehold av stikkvei fra vei 986 frem til tonten med 1/3 av utgiftene, sammen med parsel nr. 13b og nr. 11.

Forensviðt angaar senere vedlikehold av vannledning fra vei 1005 og op til tonten. Bæller kjøperen i dette vedlikehold sammen med parsel nr. 11 og nr. 16 med 1/3.

Kjøperen forbeholder sig at tontene nr. 15 og 16 ikke bebygges underledes end vedtatt reguleringsplan av 16. desember 1935, - uten hans samtykke.

Kjøperen tillates at utføre mindre rølerarbeider paa tonten, uten at dette dog paa nogen maate røre ha karakter av verksted.

Oslo, den 19. desember 1936.

GINA KRISTIANSENS ARVINGER

Hans. K. Ness. (sign.)

Fuldmægt.

Jeg bekrefter herved at Hans K. Ness har underskrevet dokumentet i mit nærvær, og at underskriveren er over 21 aar.

Vilhelm Corchsenius.
Jærvokst.

Regbokf. den
J.nr. 322 - 1936 19. NOV 1936

DAGS. NR. 1335 3. 12 36
AVSKRIFT. AKSE

623

Ar 1936 den 17. februar blev afholdt en lovlig kart- og opmålingsforretning samt skylddelingsforretning over parsell 16 av gårdsnr. 11, bruknr. 1, Lugerud.

Forretningen administrerets av undertegnede i overvær av vidnerne: E.Bjelland og H.Aune.

Ved forretningen møtte rekvisenten byggmester Hans K.Mess.

Parsellen blev utstukket overensstemmende med den av Aker reguleringsvesen godkjente utparselleringsplan og måltas til midt regulert vei 1005.

Grensene måler i meter: Mot nordøst til parsell 12a: 23.00, mot sydøst til parsell 15: 41.04, mot sydvest til midt regulert vei 1005: 23.00, mot nordvest til parsell 17: 41.04 og er innholdet 944.3 kvadratmeter.

Koordinatsystemets origo er i Oslo observatorium. Nordlinjen faller sammen med den positive X-akse.

Ved den av administrator med undertegnede kartvidner avholdte skylddeling er bruket gitt en skyld av 6 Øre. Hovedbrukets gjenstående skyld utgjør mark.

Vi har utført skylddelingen overensstemmende med lovens krav. Parsellen er bestemt til å anvendes til byggetomt.

Forretningen sluttet.

Sigurd Christoffersen.

E.Bjelland.

H.Aune.

At foranstaaende er overensstemmende med Opmålingsprotokollen bekreftes herved.

Bm 97

Sigurd Christoffersen



12- av 1, parcell 117. Avskrift.

DAGB. NR.

7. May 1937

49

Aldre Pårørgsmænd	
nr. 12	18
Aldre	
18	

Dagboks. den
26. JUN. 1937

par. 117.

Erklæring. ✓

Aldre Pårørgsmænd	
nr. 12	18
Aldre	
18	

Undertegnede ejer av eiendommen gar. 12, bar. 213,
Melumveien 25, Raa, erklærer herved at intet rum i kjeller skal
benyttes som varig opholdsrum.

Raa 15. mai 1937.

Signe Terum (sign).

5432/38

Dagbokl. den

12 MAJ 1938

Aker Øygrenskontroll	
Lr. 11	32
Blag nr. 32	

AKERS ØYGRENSKONTROLL	
01345 + -2MRS.1938	
ANTAL BLAG 1	

306

Erklæring.

Undertegnede sier av gaarde nr. 11, bruke nr.

97, som i vestre iker, erklærer herved, at jeg er villig til
aa delta i vedlikeholdet av den felles kloakledning, som
iserer fra min kloak til hovedkloakken, sammen med de
andre siere som benytter kloakken.

Servvarende erklæring blir aa tingless som
heftelse paa min eiendom.

Saa den 24. februar 1938.

Mela Strassad

Fru Meta Skraastad, Danfaret 57, Bryn.

Dagbokl den
27. MAJ 1938

Erklæring.

Udertegnedes her andrer om midlertidig fritagelse for oparbejdelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av 28/5 38

G.-nr. 11, be.-nr. 97, parsell 16 av bnr. 1.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/1 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/1 1928 stadfæstede bygningsvedtekter for Aker, idet der bestemmes:

1. Vei nr. 1005 istandsettes frem til og langs tomten med inntil videre 4.5 meter bredde.

2. Eieren må ved tingfest erklæring forplikte sig til, når formaanskapet måtte forlange det, å oparbejde veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri inbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilkjøpt kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnehvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerdet opettes eller reguleringsvesens bestemmelse.

Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven påklagte veioparbejdelse og ikke selve bebyggelsen, der må approberes av Akers bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eiers vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglesningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

den 19.

sign. Fru Meta Skraastad

Som skjøtteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tingleses på eiendommen.

den 19.

sign. Fru Meta Skraastad

Dagbokl. u. 11
15. JAN. 1937.

CASES NR. 476 718 372
AUGUST. AKER

28

Undertegnete eier og skjønnshaver av gr. 11 km. 17 andrar herved om tillatelse til sin egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og om å legge kloakkavstøket til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å reise mig etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli underligget.

Forandringer ved ledningsnett og støppeskan fordraakt ved senere oparbeidelse, vedvøring eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innkledt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — til teknisk bruk —

Arbeidet skal utføres av aut. innlegger *Benjamin Jacobsen*

Om anlegget skal jeg få opplysning følgende:

Vannledningsarbeidet:

Søkkledning for vann ønskes lagt — *oplagt* — med en diameter av *30* mm. (*5*) og utført fra den — *offentlige* — *privat* — vannledning i *kei 775 Akers vei 1036*

Kloakkledningsarbeidet:

Kloakkavstøkere ønskes lagt — *anlagt* — med en diameter av *100* mm. (*5*) og forgre-

sningen anbragt på den offentlige — *privat* — kloakk i *kei 775 Akers vei 1036*.
Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvortil *skadet* sengerne uttas, er ordnet.

Spesifisert eggave over antall lappesletter, vasker, servanter, bad og andre innretninger inn-
sendes av innleggeren.

Aker, den *15/1* 1936

J. Lars *H. A. Wisø*

Skjønnshaverens underskrift

Dagens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tingretting.

Giebyr kr. betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19
For herredsskriverne

Arkivverket

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)

[illegible]

Arkivverket

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad

G. Nr. 11. B. u. 97		Navn:		Skjæld Børn	
				Bør. 11 Bør. 97	
Dagboks- nr.	Dagboks- dato	Historieser	Ræste- bok	Forandringer, udslettelse og sam.	
15672	20/12-37	Obligatorien dat. 14/12-37 28. d. 1937 på Onkel's Skænssted til den Guldsmedes Skænssted for h. 23000 - med Skænssted belægget 1 ^{ste} januar 1938		1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
7	X			1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
4886	3/5-38	Udskudning af 1/2 1938 gely 7/6 1938 med 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet		1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
8	X			1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
5432	16-38	Udskudning af 29/3 gely 18/5 1938 på Onkel's Skænssted og udslettelse af fælles Skænsstedet		1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
9	X			1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
6088	27/5-38	Udskudning af 1/2 gely 1/6 1938 på 0 med 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet		1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
10	X			1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
6120	19/8-40	Udskudning af 10 gely 17/8 1940 på 0 med 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet		1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
11	X			1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
15352	2/12-37	Obligatorien dat. 23/11 gely 12/12 1937 på 0 til den Guldsmedes Skænsstedet for h. 5500 - med Skænsstedet belægget 1 ^{ste} januar 1938 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet		1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
12	X			1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
15672	14-36	Udskudning af 1/2 1936 gely 1/6 1936 med 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet		1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
14	X			1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
15672	14-36	Udskudning af 1/2 1936 gely 1/6 1936 med 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet		1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
15	X			1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
15672	14-36	Udskudning af 1/2 1936 gely 1/6 1936 med 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet 1 ^{ste} og 2 ^{de} Skænsstedet		1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	
16	X			1513 - 89 Dbr. 18275 SLETTET	

Arkivverket

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad

105 0301 0007774

GAv. 11. Bnr. 97.

Skr. 11 Bnr. 97

Dagbok nr.	Dagbok fert	Hefte	Panne buk	3	Merknader
15627 18	16/7-76.	Obl. kr. 50.000,- til Karl Skraastad fra Meta Skraastad i Stein Skraastads ideelle 1/2 av d.e.	8523		20/10 -89 Dbnr. 67445 SLETTET
15628 18	16/7-76.	Obl. kr. 50.000,- til Karen Anette Skraastad fra ds. i Even Skraastads ideelle 1/2 av d.e.	8523		28/10 -89 Dbnr. 65936 SLETTET
15629 18	16/7-76.	Obl. kr. 50.000,- til Hilde Johanne Skraastad fra ds. i do.	8523		28/10 -89 Dbnr. 65935 SLETTET
15630 24	16/7-76.	Obl. kr. 50.000,- til Ann Kri-tin Skraastad fra ds. i do.	8523		5/10 -89 Dbnr. 67802 SLETTET
15631 24	16/7-76.	Obl. kr. 50.000,- til Mette Inga Skraastad fra ds. i do.	8523		5/10 -89 Dbnr. 67803 SLETTET
15632 22	16/7-76.	Obl. kr. 50.000,- til Wibeke Skraastad fra ds. i do.	8523		28/10 -89 Dbnr. 65936 SLETTET
65222	26.09.89	Obl. kr. 800.000,- Sparebanken ABC Anf. prior. etter kr. 5.000,- Resalkreditt	36		



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.

Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa>

til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

22 22 55 00



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



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.



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



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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 Forsikring AS
 Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker
 Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker
 Telefon: 915 08 880
 Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/ dekode/ tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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 angreterett 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Fådveien 11 0751 OSLO

Betegnelse: Gnr 11, bnr 97 (ideell andel 1/1) / Gnr 11, bnr 127 (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

