PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SIMENSBRÅTVEIEN 42A

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Servitutter

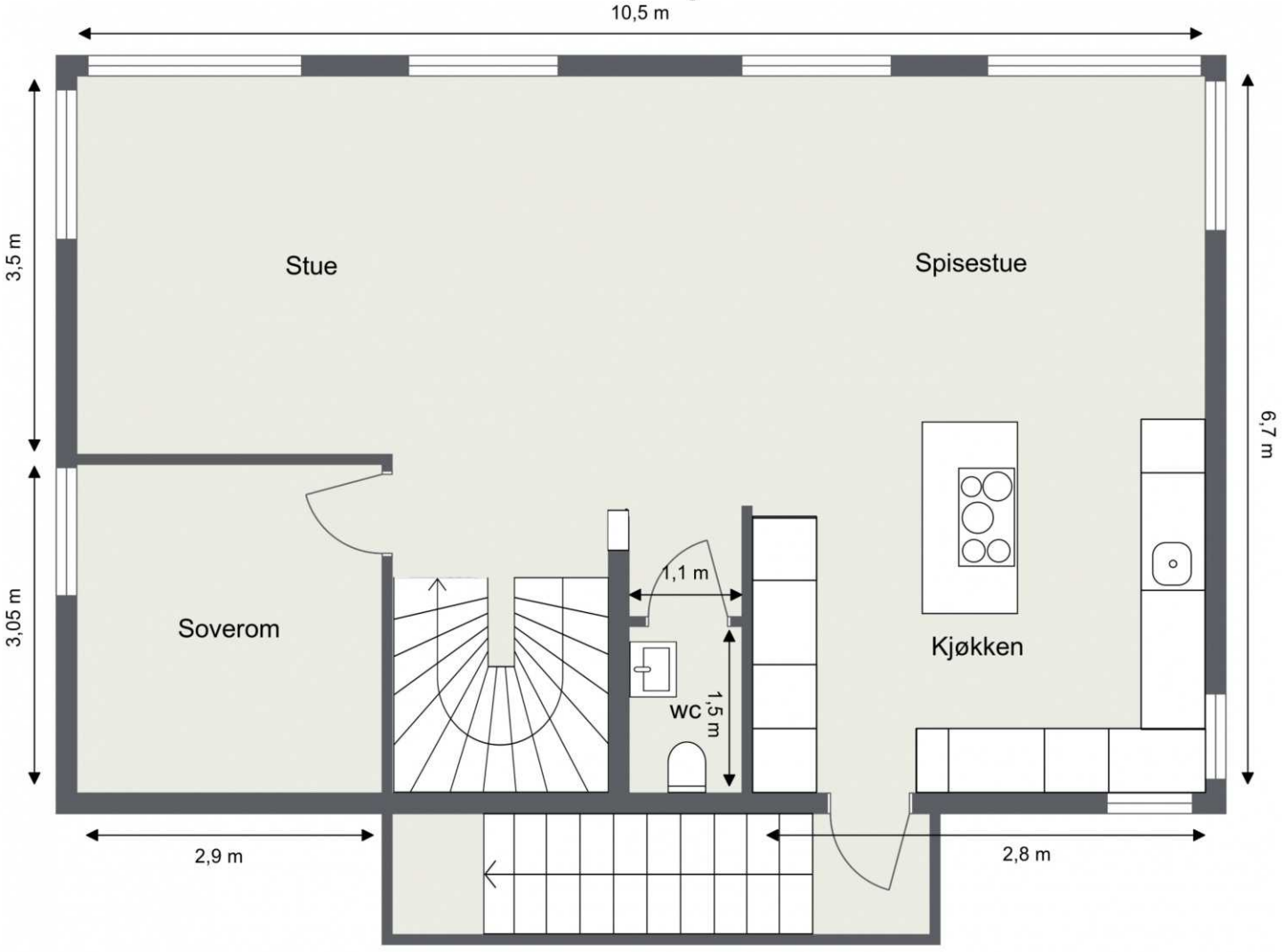
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Simensbråtveien 42A

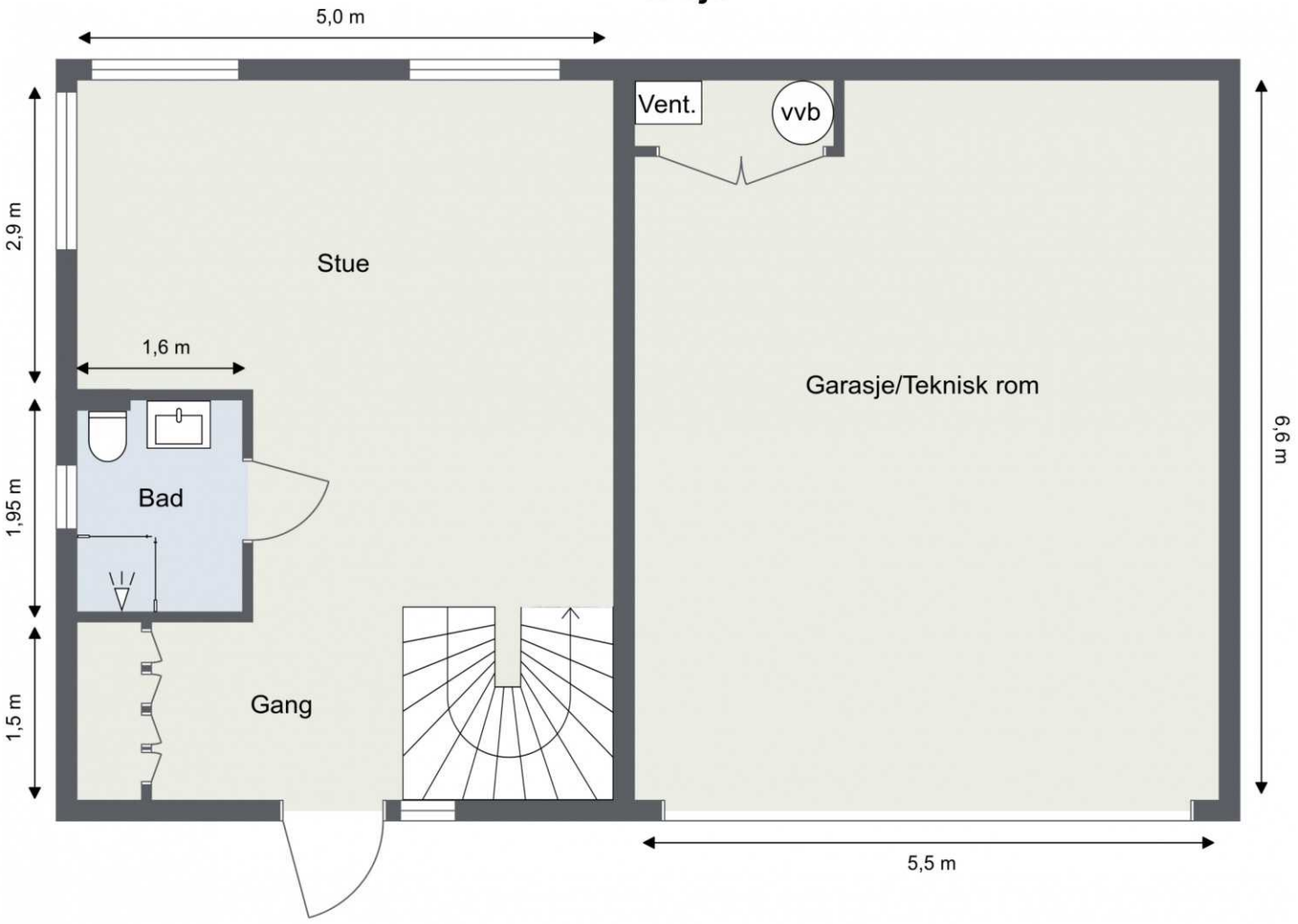
2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Simensbråtveien 42A

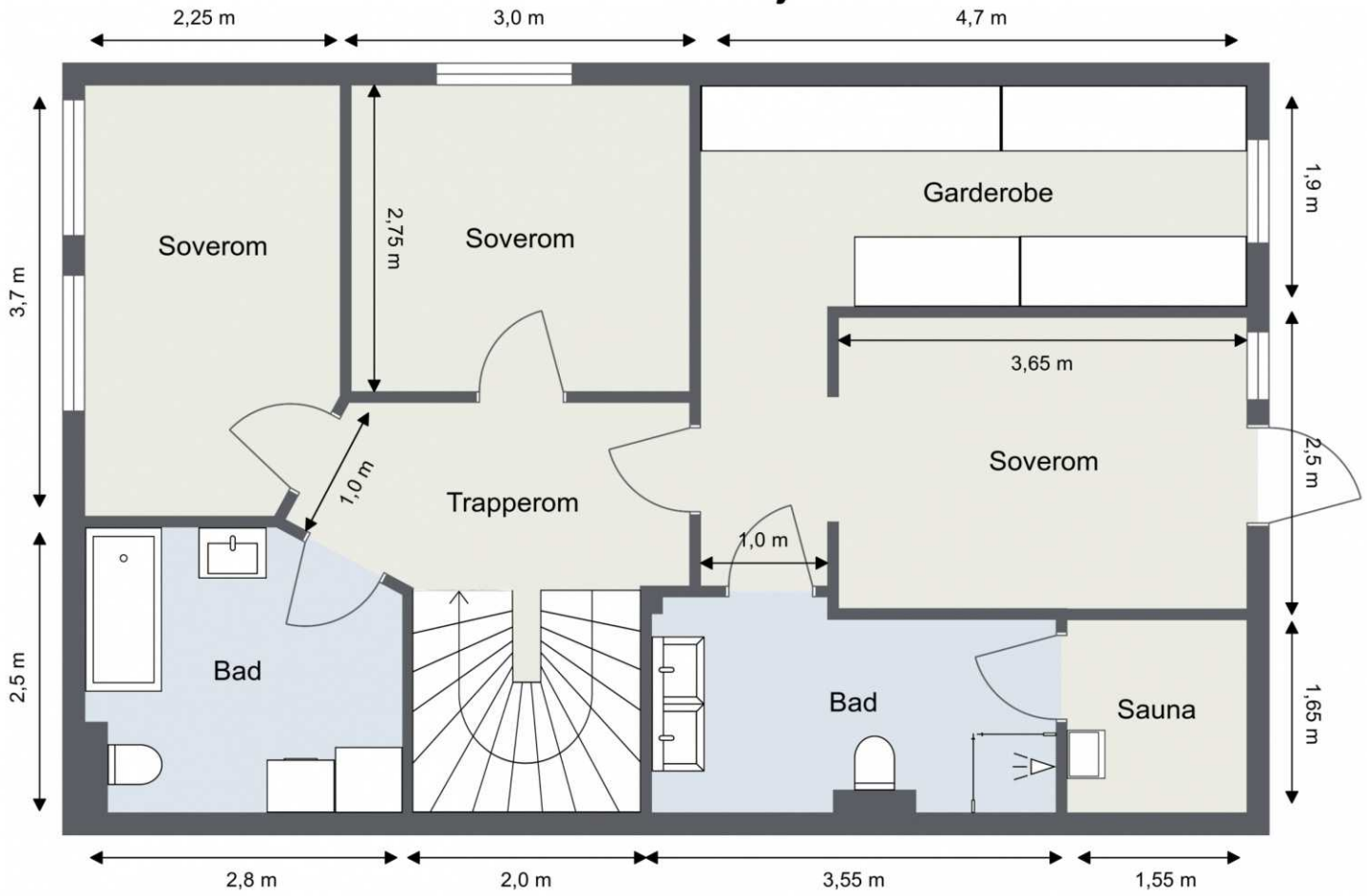
1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Simensbråtveien 42A

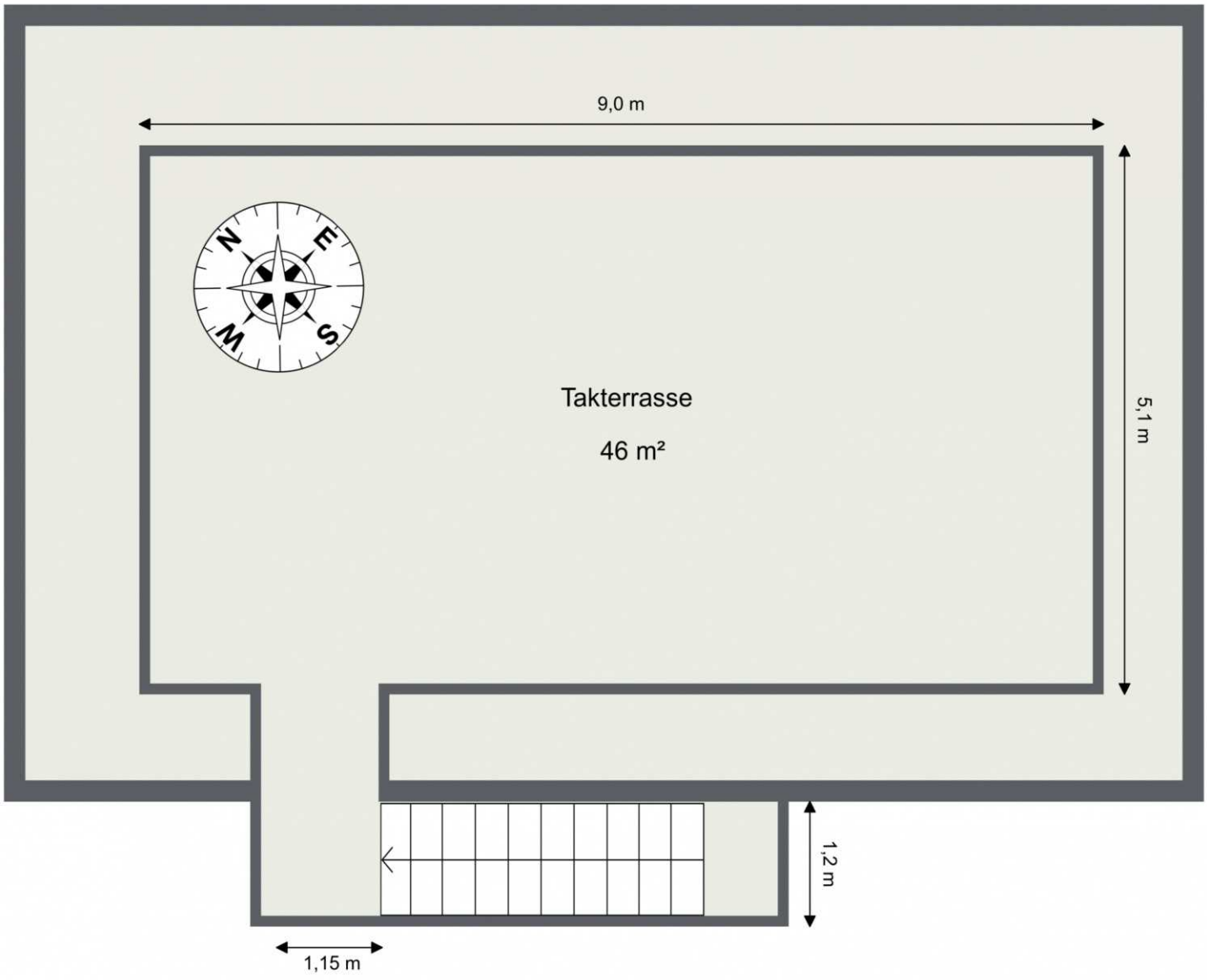
Underetasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Simensbråtveien 42A

Takterrasse



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra terrassen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Simensbråtveien 42A, 1182 Oslo



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
20 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
0 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
4 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Gunnar Aardal
Høyenhallveien 5e
0667 Oslo
gunnar@aardaltakst.no
Tlf: 41546966

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:150, Bnr: 24
Hjemmelshaver:	Sigbjørn Solli Ljung og Shahriar Atai.
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1.090 m²
Konsesjonsplikt:	Henviser til prospektet.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	S-4220.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	2023.

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.03.2026
Forutsetninger:	Fasadene og vinduer inkl omramming i 2 plan ble besiktiget fra bakkenivå, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler.
Oppdragsgiver:	Sigbjørn Solli Ljung og Shahriar Atai.
Tilstede under befaringen:	Shahriar Atai.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:

Seksjonert tomt på felles 1090 m².
Tomten er delvis skrående med opparbeide plenarealer.
Adkomst via kommunal vei og asfaltert gårdsplass.
Gåavstand til barnehager, skoler, Kværnerbyen med blant annet dagligvare, kaffebarer og servicetilbud.
I tillegg er det kort avstand til Ekebergsletta, Kongleparken og Svartdalsparken.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 3 plan bygget etter TEK 17.
Støpt armert betongsåle med radonsperre på komprimerte masser.
Jackon grunnmurer, pusset over terrenget.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående panel av Malmfuru.
Innvendig isolerte lett og bærevegger av tre.
Etasjeskille av typen I - bjelker av tre.
Lyd og brann isolert etasjeskille mellom garasje og 2 etasje.
Flatt kompakt tak, tekket med membran/folie og innvendig nedløp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen ble ferdigstilt i 2023 og fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

Høyder i boligen: 2.38 - 2.40 m.

DOKUMENTKONTROLL:

Originale tegninger, fdv dokumentasjon og ferdigattest.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser i våtrom.
Ubehandlet trepanel i saunaen.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Et av soverommene i underetasjen har eget walk- in closet/garderobe.
Tak: slette, malte platehimlinger med innfelt downlights i alle våtrom og stue i 1 og 2 etasje.
Gulv: fliser i våtrom, toalettrom, sauna og gangen i 1 etasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Mulig og etablere hybel i underetasjen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen opplyste.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	34			
2 etasje	71			46
Underetasje	65			
Garasje		36		
SUM BYGNING	170	36		46
SUM BRA	206			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		36		
SUM BYGNING	36	36		
SUM BRA	36			

BRA-i:

1 etasje: gang, bad og stue.
2 etasje: stue med åpen kjøkken, toalettrom og soverom.
Underetasje: trapperom, 3 stk soverom, garderobe(walk-in closet), 2 stk bad og sauna.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og ihht NS 3940:2023/AC.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
Det foreligger bruksrett på fordeling av tomten.

GARASJE / UTHUS:



Garasje med fjernstyrt leddport.
Garasjen ligger under boligens 2 etasje.
Støpt armert og pusset betongsåle.
Bindingverk og takkonstruksjon av tre, kledd med ubehandlede gipsplater.
Utevendig dreneringsrenne med innlagte varmekabler.
Installert elbil lader.
Tekninsk rom med ventilasjons aggregat og stoppekraner.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

09/05/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmurer av typen Jackon elementer, pusset over terrenget.
Grunnmursplast med topplister over terrenget.
Det er lagt drensledninger med fall og etablert dreneringskum.





Merknader:

Drenering er ikke mulig å kontrollere, da det ligger under terrenget.
Det er referert til fremlagt dokumentasjon/beskrivelse, som vil medfølge ved salg.
Jackon Ringmur er satt sammen av støpte elementer i ekspandert polystyren og utvendig belagt med fibersementplate.

Ingen 1.2 Kryperom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Det antas å ligge drensledninger (rør med slisser, som kan ta opp vann fra grunnen dersom vannstanden stiger) rundt hele huset.
Det er synlig drenerende masser av stedlige masser som er drenerende og ikke-telefarlige rundt boligen.

Merknader:

Terrenget er delvis flatt rundt boligen.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
FDV dokumentasjon fra utførende entreprenør vedr drenering, vil medfølge ved salg.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid. Les under.

Yttervegger av bindingsverk oppført etter TEK17.
Utvendig kledning av Malmfuru.
Det er registrert lufting med musebånd i bunn av kledningen.



mentplate.

Merknader:



Kledningen ligger for nærme terreng ved deler av boligen iht Tek17 krav på 30 cm. Tg2.
Kledning bør som hovedregel ikke monteres nærmere enn 30 cm fra bakken
for å unngå fuktopptak, råte og vannsprut fra terrenget.
Ikke mulig å kontrollere lufting fullstendig uten å demontere underliggende kledningsbord.
Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Dampsperre, lufting, isolasjon og vindsperre antas å være etter dagens krav i TEK17
til isolasjonsverdi(U-verdi) og tetthet.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdører av tre med utvendige alubeslag.
3 - lag pressglass og datostemplet 2022.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Yale sikkerhetslås.

Merknader:

Alle dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.
Tetting av vindu ligger bak omramming og er ikke mulig å kontrollere, uten demontering.
Dette gjøres ikke ved tilstandsvurderinger.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Flatt kompakt tak med innvendige nedløpsrør, tekket med folie/ membran.
Kompakte tak er definert ved at materialsjiktene ligger tett sammen uten lufting. I stedet for lufting er taket avhengig av en ubrutt dampsperre på varm side for å forhindre fuktskader. Taket må bygges med fall (minst 1:40) for kontrollert drenering.

Merknader:

Ikke mulig å kontrollere ventilering eller lufting ved kompakt tak.
Viser til FDV dokumentasjon fra entreprenør.
Det er lagt varmekabler i taknedløp og i vannrenne utenfor garasjen.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2023.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er ikke påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Kompakt flatt tak på boligen.
Et flatt kompakt tak er en uluftet takkonstruksjon der alle lag som isolasjon, dampsperre og tekking ligger tett sammen,
vanligvis med taktekkingen direkte på isolasjonen.
Det kalles ofte et "varmt tak" da konstruksjonen holder seg varm fra underliggende rom, noe som hindrer kondens.
Dette er vanlig på tak med fall under 6 grader.
.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Takterrasse på 46 m².
Tilgang til terrassen fra kjøkkenet i 2 etasje via utvendig trapp.
Takterrassen er etablert på boligens tak.
Tilfaregulv av tre er lagt på membran/folie underlaget, ved innsiden av rekkverk.
Rekkverk av malmfuru og antatt herdet glass.



Merknader:

Rekkverkshøyder er målt tilfredsstillende iht TEK17.

7. Våtrom

7.1 Bad i 1 etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.

Merknader:

Badet er fra byggeår og det er fremlagt dokumentasjon.
Det er i følge entreprenør benyttet smøremembran på vegger og gulv.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett under klemringen.
Det er benyttet smøremembran som tettesjikt på gulvet.

Merknader:

Iht beskrivelser og dokumentasjon er det benyttet smøremembran.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

7.2 Bad i underetasjen

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fritthengt servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Badekar med vegghengt dusj. 2 - greps blandebatteri.
Skjermvegg av glass er montert på badekaret.
Opplegg for vaskemaskin. Innredning med skap og to skuffeseksjoner.
Benkeplaten er flislagt.

Merknader:

Badet er fra byggeår og det er fremlagt dokumentasjon.
Ikke kontrollert under innredning og vaskemaskin/tørketrommel.

TG iu 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.
Fastmontert badekar med luke for tilgang til sluket.

Merknader:

Ikke mulig å kontrollere fallet fullstendig pga badekaret.
Det er målt 13 mm fall fra terskelen til start badekar på ca 1800 mm lengde.

TG iu 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ikke mulig å kontrollere sluket pga ikke tilstrekkelig tilgang fra badekaret.
Antatt tilsvarende sluk som de andre våtrommene.

Merknader:

Vanskelig tilgang for kontroll og rens av sluk.
Iht beskrivelser og dokumentasjon er det benyttet smøremembran.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

7.3 Bad ved saunaen

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende dobbel servanter med 1 - greps blandebatterier.
Underliggende innredning med 4 stk skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Fritthengt overskap.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Inngang fra badet til saunaen.

Merknader:

Badet er fra byggeår og det er fremlagt dokumentasjon.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.



Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen.

Merknader:

Det er ikke målt fall på hovedgulvet.
Iht Tek17, skal det være fall på 1:100 på hele gulvet også ved nedsenket gulv i dusjsonen.
Det vurderes til Tg 2, men uten behov for strakstiltak da det er tilstrekkelig fall i dusjsonen.

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023.



Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett under klemringen.
Flislagt slukrist.
Antatt benyttet smøremembran.

Merknader:

Iht beskrivelser og dokumentasjon er det benyttet smøremembran.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 2 etasje

TG 1 8.1 Kjøkken i 2 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2023.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra Nordiska kjøk.
Benke og høyskap.
Inntrekkbar front på et av høyskapene.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Benkeplater av stein.
Kjøkkenøy med integrert platetopp på kullfilter og installert komfyrvakt.



Skuffeseksjoner på en side.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Integrerte hvitevarer inkludert temperert vinskap og 2 stk oppvaskmaskiner.
Nedfelt stålvask med 1 - greps blandebatteri.
Installert automatisk lekkasjesvarsler til oppvaskmaskinene.
Det er installert Quooker med kokende, avkjølt vann og kullsyrevann.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 delvis underetasjen

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Deler av veggene i boligen er under terreng.
Slette, malte overflater. Fliser ved våtrom.
Balansert ventilasjon i boligen, med antatt ventilasjonsspalter i vinduene.

Merknader:

Balansert ventilasjon i boliger er ikke dimensjonert for å fjerne overskuddsvarme på varme dager.
Derfor er det et krav om at alle rom for varig opphold (stue, soverom og kjøkken) skal ha vindu, dør eller lufteluke som kan åpnes mot det fri.
Boligen tilfredsstiller dette kravet.
Dette skal være et tillegg til normal og forsert ventilasjon.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater av fliser og parkett.
Det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 3 mm.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Balansert ventilasjon, samt åpningsbare vinduer og dører.

Merknader:

Det er ikke boret hull, da det ikke er påforede vegger og fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene, uten å finne forhøyede verdier.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannledninger av rør i rørsystem i boligen.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert ved teknisk rom i garasjen.
Det er installert smart stopp/automatisk lekkasjestopper.
Systemet registrerer vannlekkasjer på sekunder
og stenger hovedkranen ved eventuell lekkasje.
Det er etablert utvendig pumpekum.




Merknader:

Det er installert smart stopp/automatisk lekkasjestopper.
Systemet registrerer vannlekkasjer på sekunder og stenger hovedkranen ved eventuell lekkasje.
Ikke registrert inspeksjons mulighet ved innebygget sisterne ved toalett i underetasjen.
Det er etablert utvendig pumpekum.
Pumpekummen samler opp avløpsvann, overvann eller drensvann for å pumpe det videre når selvfall ikke er mulig.
Det er fremlagt FDV dokumentasjon fra rørlegger og ferdigattest.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av,
da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er fra 2022.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.




Varmtvannsbereder på ca 280 liter er plassert ved teknisk rom i garasjen.
Det er etablert sluk i rommet.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022/23.

Elektriske varmefolie/matter under gulvene i hele boligen med unntak av våtrom og inngangspartiet(gangen i 1 etasje)hvor det er varmekabler.
Ikke varme i gulvet under trappen og i saunaen. Varmen styres med termostater.
Mrk. Det er ikke varme i garasjegulvet.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023.
Det var sist inspisert i 2025.
Det var rengjort i 2026.
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.



Balansert ventilasjon i boligen med aggregat plassert ved teknisk rom i garasjen.
Avtrekk fra alle våtrom og tilluft til alle oppholdsrom
Platetopp/ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Overstrømningsspalter under dørbladene.

Merknader:

Eiere har valgt ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Dette bryter med kravene ved TEK17 til balansert ventilasjon. Tg 2.
Ventilasjonsanlegg ble sist inspisert høsten 2025 av Flexit. Rengjort i april 2026 ved utskifting av filtere

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.
Det elektriske anlegget ble installert i 2022/23.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved gangen i 1 etasje.
Hovedsikring på 63 ampere og 27 stk kurser.
Det er installert automatikkskap for kloakkpumpe.
Det er smart belysning i faste takpunkter; i våtrom, vegglamper, innvendige trapper, utebelysning og i taket ved garasjen.

Merknader:

Det er fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll, datert 2023-04-04, 2023-05-31.
I tillegg vil FDV dokumentasjon på det elektriske, medfølge ved salg.
Samsvarserklæring og sluttkontroll ligger i Boligmappa fra SpotOn/Elektroimportøren sitt arbeid; for installasjon av varmefolie mm.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Garanti fra utførende entreprenører.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Medfølgende FDV dokumentasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260075

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sigbjørn Solli Ljung	Shahriar Atai

Gateadresse
Simensbråtveien 42A

Poststed	Postnr
OSLO	1182

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.: 30240649

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260075

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Årlig service av pumpestasjon.

Arbeid utført av: Biovac/Trygve Hunskår

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved et uhell rygget vi med bilen inn i veggen på langsiden inne i garasjen. Skaden ble meldt inn til husforsikringen som utbedret skaden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De har montert noen lamper, endret lysbrytere. Byttet plass på en stikkontakt. Montert elbillader. Montert bakkespotter ute. Montert leddstripe over garasjedør. Montert varmekabler i slukristen foran garasjen. Smarthusløsning for varmeregulering og lysstyring. Installert varmefolie under parkettgulvene. Elbillader. Se ellers 'andre kommentarer ' senere i egenerklæringen for mere detaljer.

Arbeid utført av: Elektroimportøren/SpotOn

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er nybygget, kontroller ble gjort i forbindelse med bygging. SpotOn har utført tilleggarbeid der dokumentasjon foreligger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec Go elbillader

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260075

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Før vi flyttet inn i huset, sommeren 2023, var det en lekkasje fra et vannrør på kjøkkenet, der vann gikk ut over gulvet og ned til garasjen. Vi ble varslet gjennom Waterguard, men var dessverre ikke i huset når lekkasjen først oppsto. Dette ble meldt inn til forsikringsselskapet vårt. Skadene ble grundig utbedret. Vi har ikke opplevd problemer deretter. Kjøkkenet har fremdeles Waterguard. I garasjen var det en lekkasje fra et vannrør i 2023 eller 2024. Problemet oppsto når elektriker skulle legge varmekabel i slukrist og nedløp. Det ble ingen skader. Røret ble tettet og sikret av rørlegger. Det har ikke vært noen problemer siden.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260075

Tilleggskommentar

Det er installert Radonsperre når huset ble bygget. Vi overtok huset da det var nybygget i juni 2023. Husgaranti gjelder i fem år fra da vi overtok huset. Huset er levert av kvalitetsleverandøren Systemhus via byggmester Morten Johan Riis. Systemhus/byggmester gir ikke garantier på arbeid som dem eller byggmester sine underleverandører ikke har gjennomført. Kort oppsummert punktvis om hvem som har gjort hva på Simensbråtveien 42A: -Husleverandøren Systemhus har bygget huset via byggmester Morten Johan Riis, som også lagd grunnmuren. I byggeprosessen er det dog andre firmaer som har vaert involverte for diverse ting og som ikke har vært underleverandører til byggmester: -Arbeid uteareales: Primært Brødrene Topaas (graveentreprenør), sammen med landskapsarkitekt Trifolia der sistnevnte har hatt fokus på overvannshåndtering. -Rekkverk av glass ved gårdsplassen bestilte vi selv fra Agripa. Montert av håndverkere. -Elarbeider ute for å tilføre strøm til boligen: El Metier og Elvia/Laje -Utearbeider rør/vann: Oslo rør og Sanitær. Service av pumpestasjon via Biovac. -Diverse elarbeider: SpotOn/Elektroimportøren. Gulvvarme under parkett, smarthus styring (oppvarming, og lysstyring av faste takpunkter, lys i badene, vegglamper innetrappe, samt utebelysning), og elbillader. SpotOn har ellers montert utelamper, bakkespots ute samt LED stripe ved garasjeporten. Samt montert badstulampe. Og montert taklampe i trappehuset inne. 2 vegglamper innendørs i trappehuset. Selvregulende varmekabel i slukristen ved garasjen. Montert LED stripe under vask i en suite badet. Byttet plass på en stikkontakt. Varmefolie er påkostet av typen Flexwatt med hele 25 års garanti (en kan lese mer om garanti vilkårene på Elektroimportøren sin hjemmeside). -Kjøkken: Vi bestilte kjøkkenet direkte fra leverandør Nordiska kök. Montert av Wiwi AS (Nordiska kök anbefalte dette firmaet). Hvitevarer fra Elkjøp. Vinskap fra Vinlagrinskompaniet. Wiwi As har montert hvitevarene men rørlegger Oslo rør og sanitær har montert Quooker, samt koblet til oppvaskmaskinene samt waterguard. -Parketten er lagt av Shamal parkett etter at varmefolie ble lagt. Parketten er kjøpt fra Albo, av merket Kährs

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Document reference: 183260075

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260075

E-Signing validated

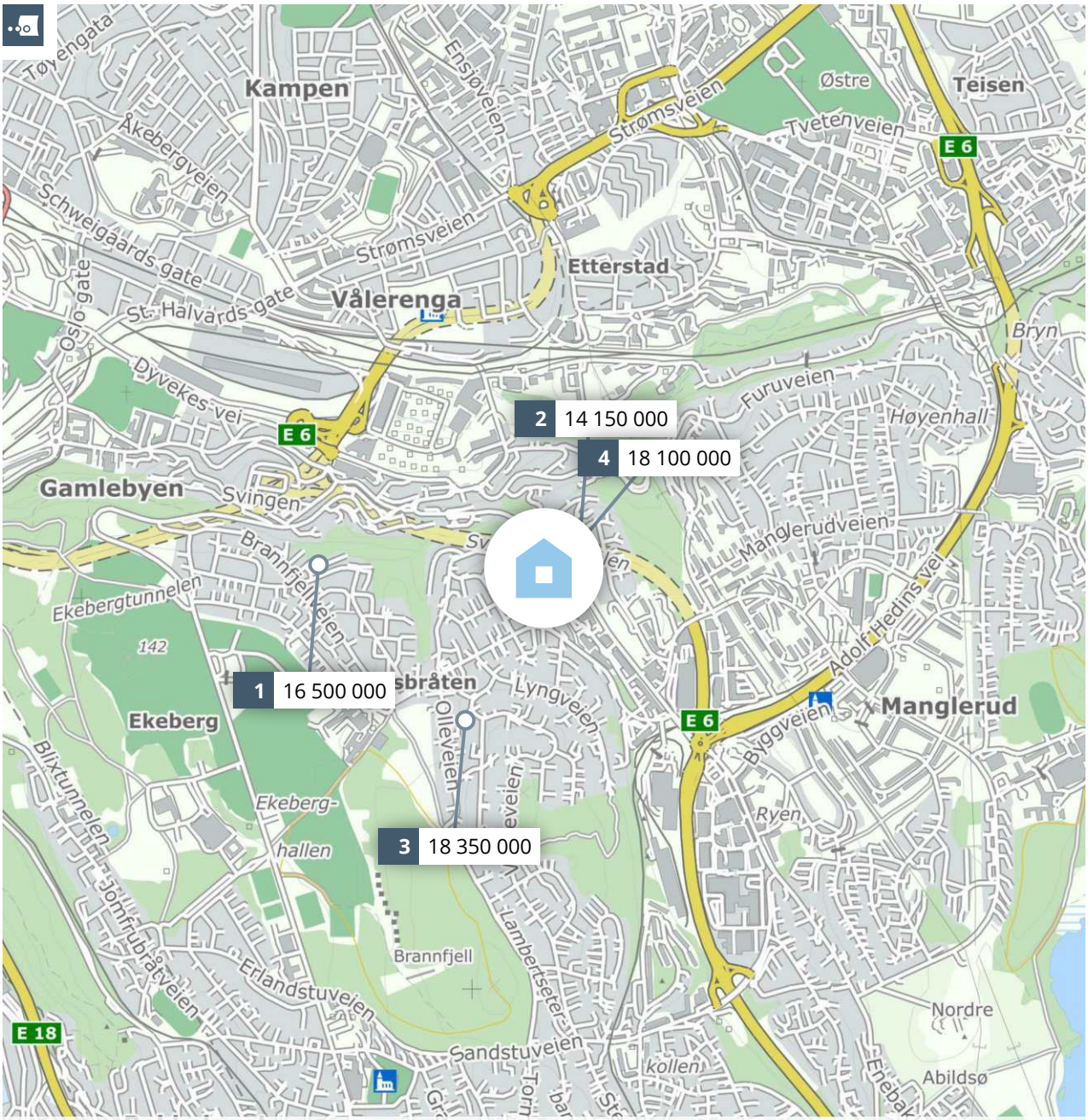
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigbjørn Solli Ljung	01202b2c53cded9d153a2 4a899139b133b70fcdf	06.05.2026 11:42:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shahriar Atai	331e21528e34fed079207 5a6443bc39e4e16995c	06.05.2026 09:10:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260075

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SIMENSBRÅTVEIEN 42 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 25.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Simensbråtveien 42 A, 1182 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 150 BNR 24 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SIMENSBRÅTEN

Verdivurdert til

16 900 000

-	16 900 000	99 412
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røhrts vei 44 181 m² 1995 404 m² 5 sov	12.05.2026	14 900 000	**16 500 000**	0	16 500 000	**91 160**
2	Gabbi Lunds vei 9 B 173 m² 1980 464 m² 3 sov	20.01.2026	14 500 000	**14 150 000**	0	14 150 000	**81 792**
3	Vardeveien 7 D 182 m² 2018 431 m² 4 sov	13.04.2026	17 900 000	**18 350 000**	0	18 350 000	**100 824**
4	Gabbi Lunds vei 2 D 193 m² 2020 280 m² 4 sov	27.05.2022	17 500 000	**18 100 000**	0	18 100 000	**93 782**

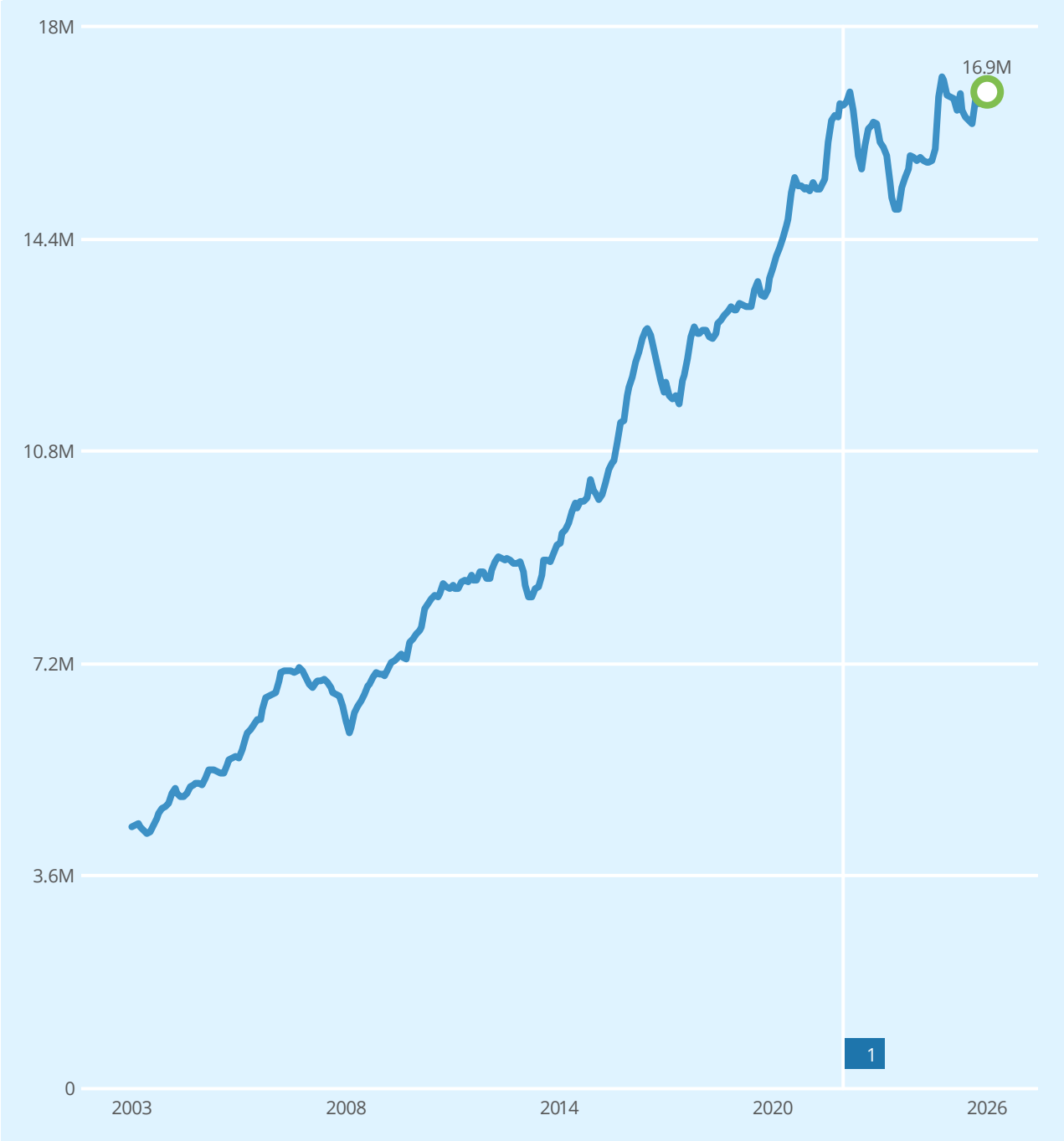
Enebolig fra 2023 på 206 m² BRA. Høy standard, sauna, solrik takterrase, flott utsikt, dobbelgarasje og hybelmulighet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i SIMENSBRÅTEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

15.3M
14.9M
14 345 000 Prisantydning i snitt
14.1M
13.7M
13.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
26
dager

Eneboliger solgt i SIMENSBRÅTEN grunnkrets siste 9 mnd

18
eneboliger solgt

15.4M
15.2M
15 061 000 Salgspris i snitt
14 897 000 Prisantydning i snitt
14.6M
14.4M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

99 412 Simensbråtveien 42 A
Totalpris 16 900 000

77 178 SIMENSBRÅTEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd
73 781 Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Simensbråtveien 42A, 1182 OSLO**	
Dato for energimerking **29.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276256**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301045643**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **204,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

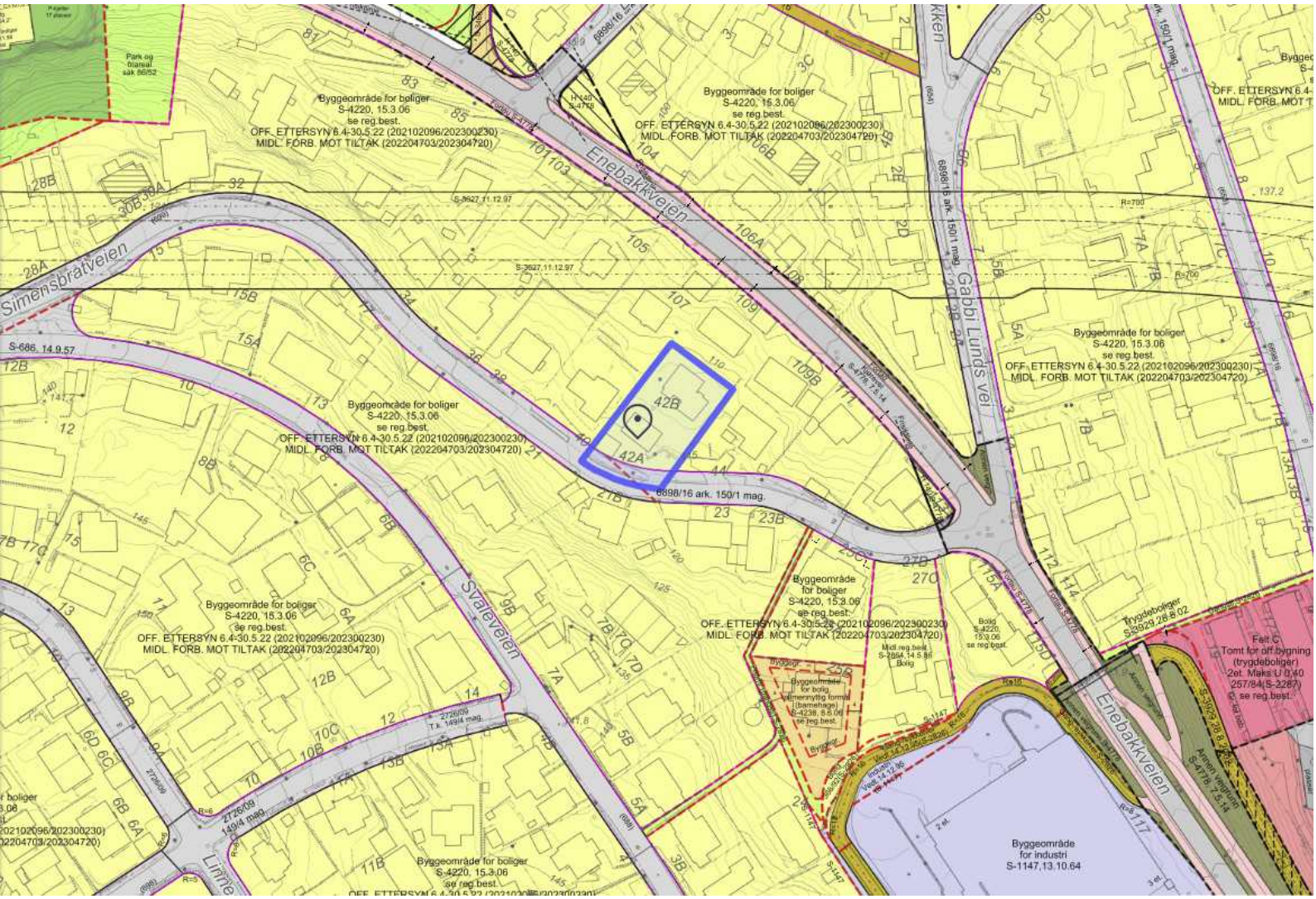
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **100,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **100,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 813 kWh**


Enebakkveien
Gabbi Lunds vei
Simensbråtveien
Svaleveien
Limne
42B
42A
6898/16 ark. 150/1 mag.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for industri
S-1147,13.10.64
Felt C
Tomt for off.bygning
(trygdeboliger)
2et. Maks U.T.A.
257/84 (S-2287)
se reg.best.
Trygdeboliger
S-5929,28.8.02
Park og
friareal
sak 86/52
S-686, 14.9.57
S-3627,11.12.97
2726/09
149/4 mag.

Eiendommen har flere adresser

Simensbråtveien 42A og én annen veiadresse

1182 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-150/24

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

1 089,9 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	0301 Oslo
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	24
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Ja
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6647719 264866 (32633)
Historisk oppgitt areal	1 090 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Seksjoner (2)

Seksjon	Type	Grunnbok
0301-150/24/0/1	Boligseksjon	Vis aktiv grunnboksutskrift

Seksjon	Type	Grunnbok
0301-150/24/0/2	Boligseksjon	Vis aktiv grunnboksutskrift

Seksjoner på eiendommen

Adresser (2)

Bygninger (4)

Teiger (1)

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

A 1 BYGGMESTER JOHAN AS
Kabelgata 19
0580 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.09.2023
	202116614 - 24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariann Nes	

Adresse:	SIMENSBRÅTVEIEN 42A	Eiendom:	150/24/0/0
Tiltakshaver:	SHAHRIAR ATAI	Søker:	A 1 BYGGMESTER JOHAN AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Simensbråtveien 42 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppført enebolig, mottatt 31.08.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202116614			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A	A-201	06.08.2021	1/29
Snitt B-B	A-202	06.08.2021	1/30
Fasade sørvest	A-302 Fasade	06.08.2021	1/32
Fasade nordvest	A-303	06.08.2021	1/33
Fasade nordøst	A-304	06.08.2021	1/34
Situasjonsplan	A-501	04.03.2022	12/5
Avkjørselsplan	A-503	04.03.2022	12/6
Plan takterrasse	A-104	30.01.2022	12/11
Plan 1	A-102	29.03.2022	16/5
Plan 2	A-103	29.03.2022	16/6

Plan U	A-101	29.03.2022	16/7
Fasade Sørøst	A-301	29.03.2022	16/8
Utomhusplan	A-502	05.04.2022	17/3

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mariann Nes - saksbehandler
Sophie Sterud - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
SHAHRIAR ATAI, Simensbråtveien 42, 1182 OSLO

10552259

Erklæring

For dette anlegget er forholdet mellom Elvia AS («Netteier») og grunneier regulert av Standard tilknytningsvilkår som følge av at eiendommen er tilknyttet strømnettet.

Netteier bekrefter at det etableres et lavspent jordkabelanlegg på eiendommen gnr. 150 bnr. 24 i Oslo kommune, i samsvar med vedlagte kart datert 21.06.2022 og iht. reglene i Standard tilknytningsvilkår.

Følgende tekniske spesifikasjoner gjelder for kabelanlegget:

a) Trasélengde ca.: 50m
b) Trasébredde ca.: 50cm
c) Overdekning ca.: 40cm

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

Dersom Netteier påfører eiendommen skader skal Netteier rette eller erstatte dette i henhold til alminnelige erstatningsregler.

Grunneier av eiendommen bekrefter at det ikke er merknader til skissert trasé.

Tinglysning

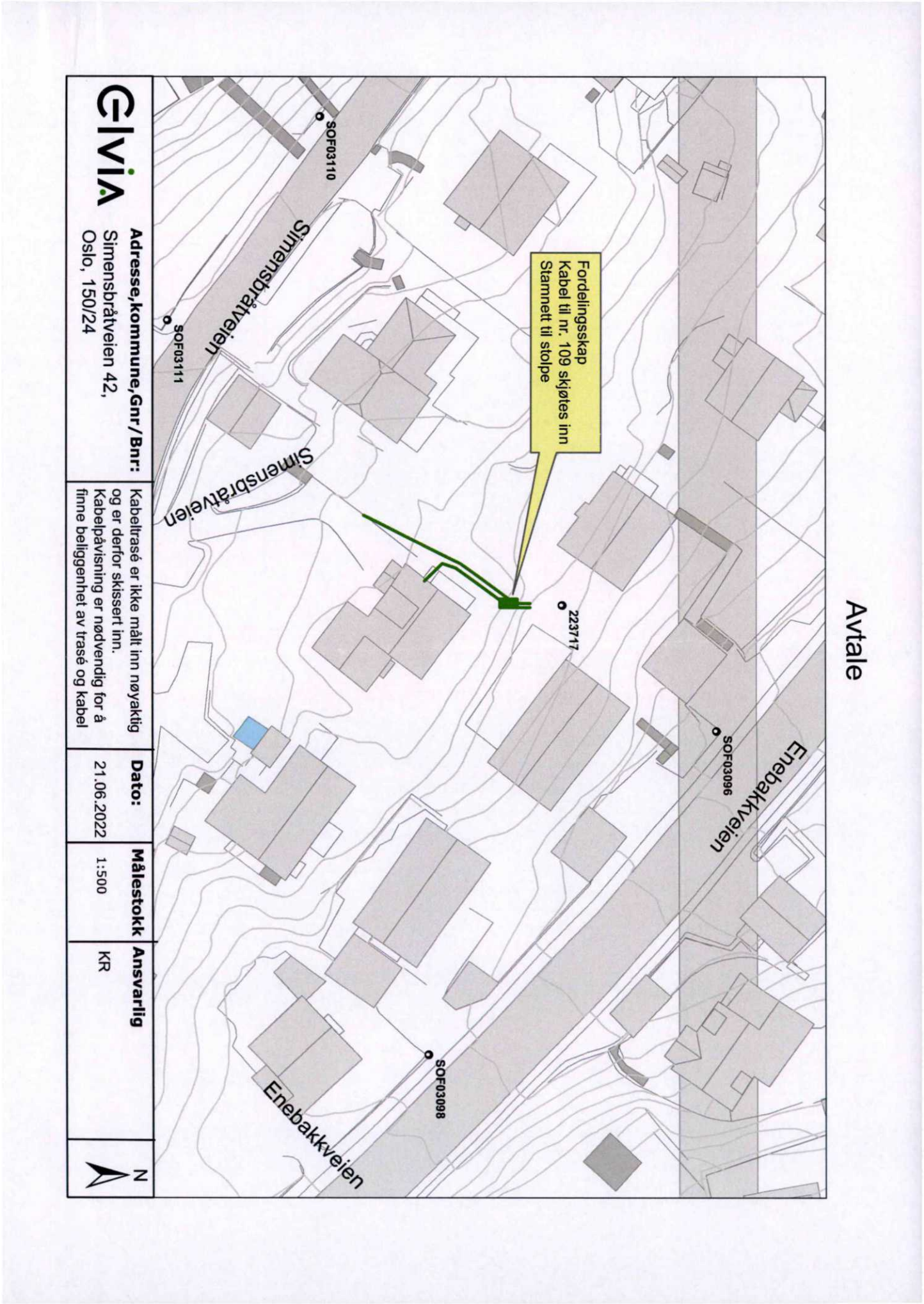
Grunneier samtykker i at denne erklæringen kan tinglyses på eiendommen. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

Sted:	OSLO	Dato:	9/7-22
Grunneier 1 signatur:			
(Blokkbokst.):	SHAHRIAR ATAI		
Org.nr./ personnr.:	020984-[redacted]		
Grunneier 2 signatur:			
(Blokkbokst.):	SIGBJØRN SOLLI LJUNG		
Org.nr./ personnr.:	23.04.83-[redacted]		

Sted:	Oslo	Dato:	21.06.2022
Elvia AS **NO 980 489 698 MVA**			
Saksbehandler signatur:	Kristian Ramstad		
(Blokkbokst.):	KRISTIAN RAMSTAD		

Les mer om Standard tilknytningsvilkår på: https://www.elvia.no/nettleie/avtaler-og-vilkar

Doknr: 886593 Tinglyst: 12.08.2022
STATENS KARTVERK


Avtale
Fordelingsskap
Kabel til nr. 109 skjøtes inn
Stamnett til stolpe
SOF03110
SOF03111
SOF03096
SOF03098
223717
Simensbråtveien
Simensbråtveien
Enebakkveien
Enebakkveien
Elvia
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Simensbråtveien 42,
Oslo, 150/24
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn.
Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
21.06.2022
Målestokk
1:500
Ansvarlig
KR
N

Fødselsnr./Orgnr. 020984-[redacted] og 230483-[redacted]

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 150, bnr. 24, Simensbråtveien 42 i Oslo, saksnummer 202116614

Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens 19-2, i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens 18-1 på følgende vilkår:

Simensbråtveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

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

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

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

3. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningslovens 14, annet ledd.

4. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420.

OSLO den 5/5 20..22

SHAHRIAR ATAI SIGBJORN SOLLI LJUNG Fødselsnr./Orgnr 020984[redacted] og 230483[redacted]

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

den 20....

Doknr: 502826 Tinglyst: 10.05.2022
STATENS KARTVERK

OSLO, den 5/5 2022

SIGBJØRN SELLI LJUNG Fødselsnr./Orgnr. 020984 [redacted] og 230483 [redacted]

VEIERKLÆRING

ORIENTERING

I anledning byggesak på eiendommen har Plan- og bygningsetaten gitt midlertidig dispensasjon eller midlertidig utsettelse fra gjeldende plan- og bygningslov (Pbl.) 18-1 forutsatt at det blir tinglyst erklæring vedrørende tomtas veiplikt.

Kommunen kan når som helst trekke dispensasjonen / den midlertidige utsettelsen tilbake med den virkning at hjemmelshaver da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjon trekkes tilbake, forplikter hjemmelshaver seg til i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering på egen bekostning å legge ut veien i regulert bredde med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

Vedlagt oversendes formular for erklæring som undertegnes av hjemmelshaver på nederste linje. Eventuell fester undertegner på nest nederste linje. Den som begjærer tinglysing, må ifølge Statens kartverk påføre fødselsnummer / organisasjonsnummer øverst til venstre på erklæringen.

Originalversjon av erklæringen i to eksemplarer innleveres eller sendes til:

Postadresse:	Statens kartverk, Tinglysningen, 3507 Hønefoss
Besøksadresse:	Kartverksveien 21, Hønefoss
Telefon:	32 11 88 00
Internett:	www.tinglysing.no
e-post:	tinglysing@statkart.no

Etter tinglysningen vil vedkommende få tilsendt ett eksemplar av erklæringen samt faktura. Det tinglyste eksemplaret må videresendes til Plan- og bygningsetaten.

Vedrørende gebyrets størrelse tas kontakt med Statens kartverk.

Simensbråtveien 42A

Nabolaget Simensbråten - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	22 min 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	23 min 2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	24 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Benveien Linje NC2, 23	5 min 0.4 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	23 min 2 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.3 km

BARNEHAGER

Brumlebassen barnehage (0-5 år) 50 barn	2 min 0.1 km
Rygin barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.3 km
Svartdalsparken Kanvas-barnehage (... 68 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Simensbråten	8 min
Rema 1000 Ryen	8 min

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

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	15 min
Apotek 1 Manglerud	15 min
Manglerud Vinmonopol	15 min

SPORT

Svartdalen balløkke	10 min
Ekeberg skole	13 min
SATS Ryen	14 min
Fresh Fitness Manglerud	15 min

«Godt sted å bo. I byen, på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

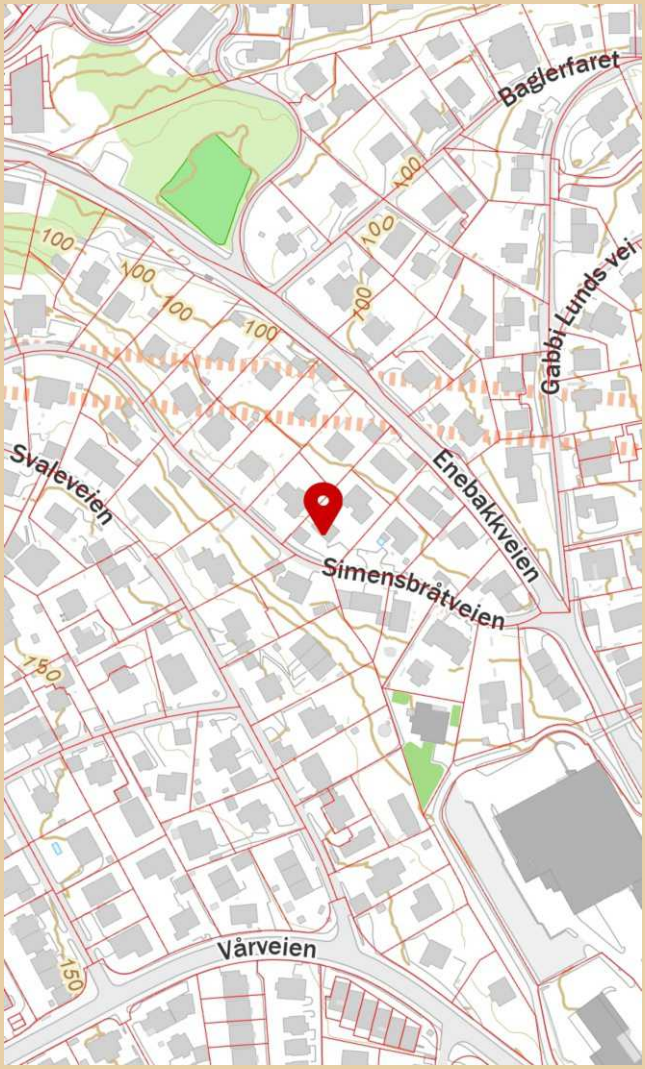
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Simensbråtveien 42A, 1182 Oslo
Gnr. 150, Bnr. 24, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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