PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SIMENSBRÅTVEIEN 27 A-C

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ekspedisjonsdokument/ferdigattest/byggemeldinger

Byggetegninger

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Simensbråtveien 27

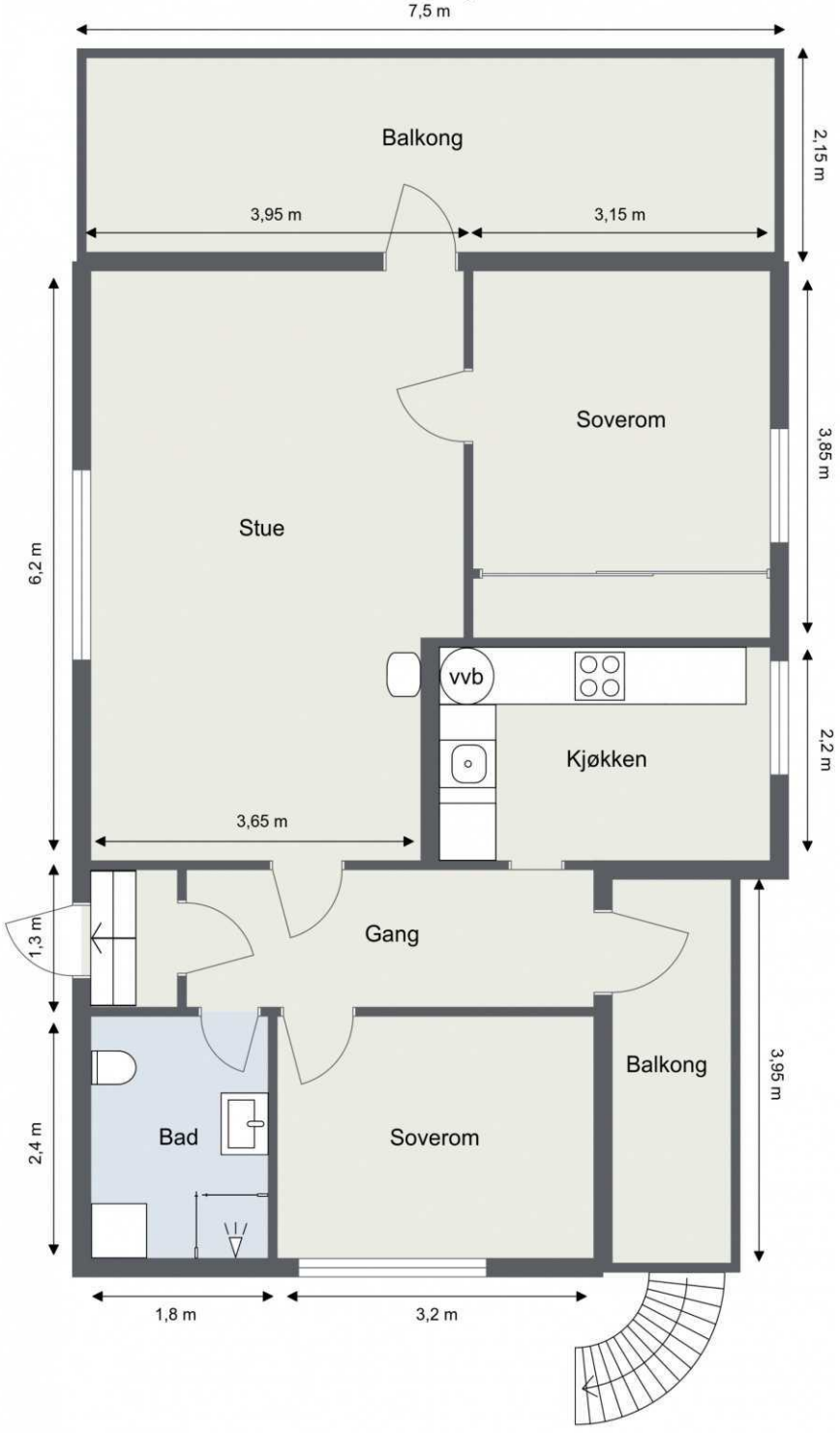
1. Etasje



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

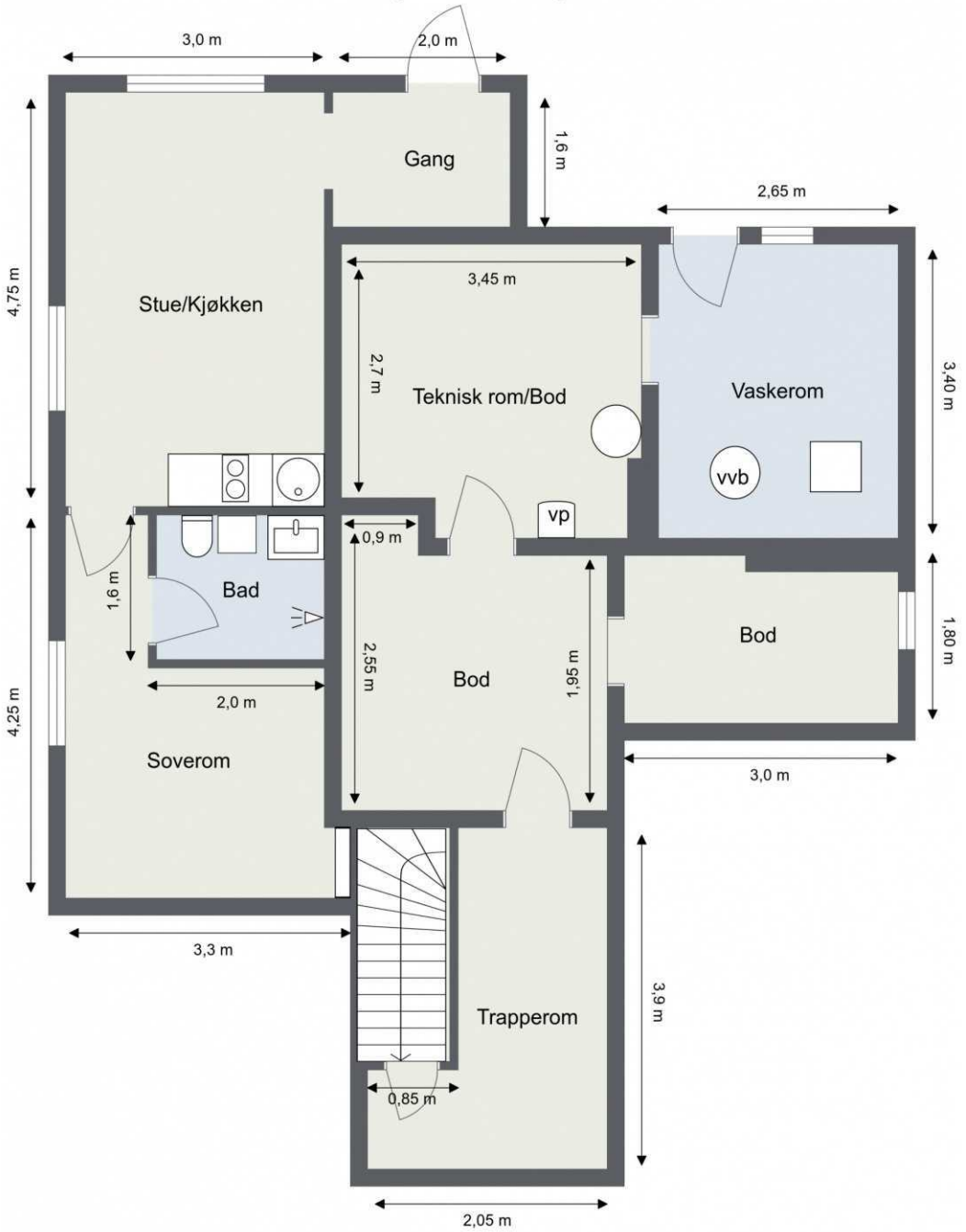
Simensbråtveien 27

2. Etasje



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

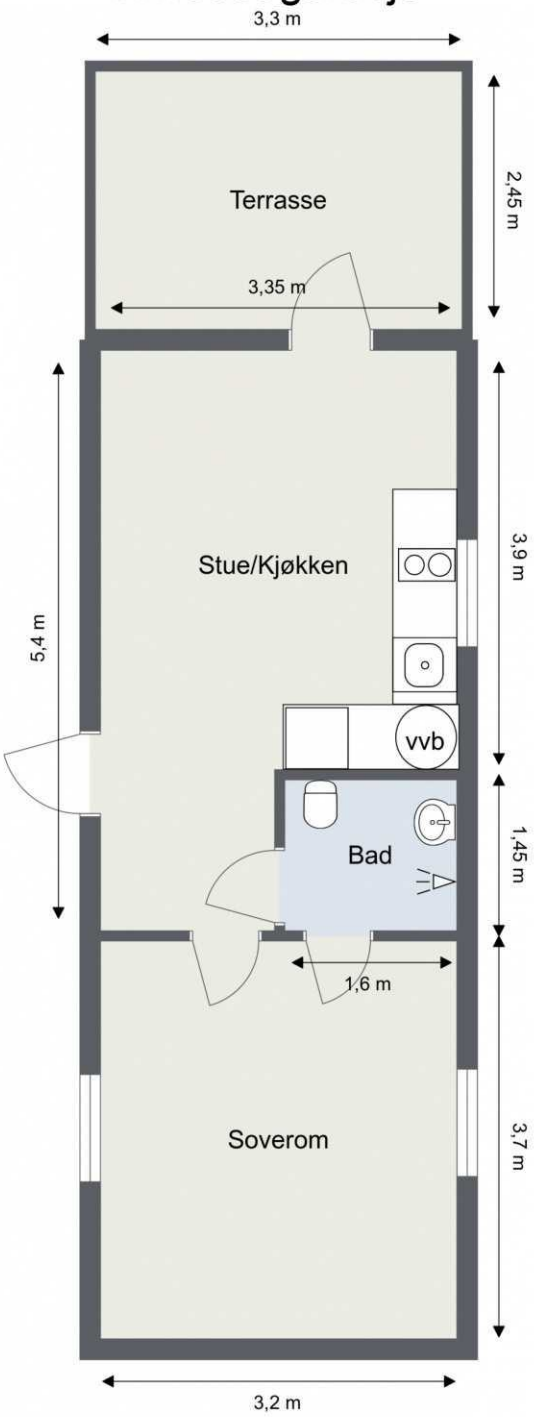
Simensbråtveien 27
Kjelleretasje



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

Simensbråtveien 27

Innredet garasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Simensbråtveien 27, 1182 Oslo



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
9 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
16 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
6 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3 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: 40
Hjemmelshaver:	Gerd Fleischer.
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1.433,8 m²
Konsesjonsplikt:	Henviser til prospektet.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Henviser til prospektet.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	1923

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.03.2026
Forutsetninger:	Fasadene, vinduer i 2 etasje inkl ommramming, samt taket 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 kunne hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1922. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon, mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 103 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Gerd Fleischer.
Tilstede under befaringen:	Gerd Fleischer.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1 433,8 m².
Delvis flat og skrående tomt, opparbeidet med plen, frukttrær og beplatning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 3 plan, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Original tomannsbolig som er tilbygget i ca 1991.
Støpt betongsåle på ukjent grunn.
Grunnmurer av naturstein og pusset lettklinkerstein(tilbygget).
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel.
Etasjeskillere av tre.
Saltak konstruksjoner av tre, tekket med betong takstein og metallplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for oppgradering for tilfredsstille dagens forskrifter og krav.
Dette gjelder bla ventilasjon, drenering, balkong, isolering og våtrom.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

Høyder i boligen:
1 etasje: 1.8 - 2.70 m(skråtak).
2 etasje: bad - 2.20 m.
gang og soverom - 2.30 m.
Øvrige rom - 2.52 - 4.20 m(åpen himling til mønet).
Kjelleretasjen:
hybel - 2.25 27 m.
hoveddelen - 1.86 - 93 m.

DOKUMENTKONTROLL:

Originale tegninger og ferdigattest.
Det er ikke fremlagt godkjent byggemeldinger på innredet garasje og utleie enheter.
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):

1 etasje:
Vegger: fliser over kjøkkenbenker.
Malte brannmurer.
Øvrig overflater av malt panel.
Skyvedørsgarderobe ved et av soverommene.
Tak: slette malt plate og panelhimlinger.
Innfelt downlights på badet.
Gulv: fliser på bad og kjøkken.
Øvrige overflater av gulvbord og parkett.

2 etasje:
Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenkene.
Malt teglstein i stuen.
Øvrige overflater av tapetserte og panelte vegger.
Skyvedørsgarderobe i et av soverommene.
Tak: slette, malte plate og panel himlinger.
Gulv: fliser på badet.

Kjelleretasje:
Vegger: malte betongvegger ved hoveddelen.
Fliser over kjøkkenbenken og baderomsplater på badet.
Øvrige overflater av slette, malte og panelte vegger.
Tak: slette, malte plate og panel himlinger.
Gulv: malt og pusset betonggulv i hoveddelen.
Øvrige overflater av fliser og laminatgulv.
Øvrige overflater av gulvbord og laminatgulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er hems i 2 etasje.
Høyde til mønet er målt til 1.45 meter.
Gulvarealet er målt til ca 9 m².

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2025 - installert luft til vann varmepumpe.
1990-91 - tilbygg.
For nærmere informasjon, les egenerklæringsskjema.

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	126			38
2 etasje	66			22
Kjelleretasje	75			
Anneks/vinterhage		6		8
Innredet garasje		30		
SUM BYGNING	267	36		68
SUM BRA	303			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1 etasje: gang, bad, stue, kjøkken og 2 stk soverom.
2 etasje: gang, kjøkken, bad, bod, stue og 2 stk soverom.
Kjelleretasje hoveddel: trapperom, vaskerom og 3 stk boder.
Hybeldel: gang, stue/kjøkken, bad og soverom.

BRA-e:

Anneks og innredet 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.
Mrk. Kjelleretasjen i deler av boligen(ved hoveddelen) har ikke godkjent romhøyde for oppholdsrom.

GARASJE / UTHUS:

Original garasje er ombygget til innredet rom.
Mrk. dette er ikke byggemeldt.
Veggene er kledd med plater, fliser og panel.
Fliser og gulvbord på gulvene.
Malt panel i taket.
Anneks i hagen.
Trekonstruksjon, utvendig kledd med panel.
Valmet tak, tekket med shingel.





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

21/04/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 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 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.

Pusset og malte grunnmurer av gråsteinsmur og lettklinkerstein.

Merknader:

Ingen synlig grunnmursplast ved deler av boligen.
Det er registrert sprekker ved puss, enkelte steder.
Dreneringen er fra byggeår og ca 1991.
Antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.
Eldre drenering vil ofte ha redusert funksjonsevne, noe som kan føre til alvorlige konsekvenser for både bygningen og inneklimaet.
Når drensrørene tettes eller massene rundt grunnmuren mister sin drenerende evne, vil vann kunne samle seg og trenge inn i konstruksjonen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt ved deler av boligen.

Merknader:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
Det er fall mot bygningen enkelte steder.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger



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

Boligen har liggende utvendig kledning.
Yttervegg oppført som bindingsverk etter gjeldene forskrifter i byggeår og ca 1990.

Merknader:

Enkelte sprekker og avflassing av maling på kledningen.
Kledningen ved garasjen ligger for nærme terrenget iht dagens forskrifter og krav.
Ikke mulig å kontrollere lufting fullstendig uten demontering av panel.
Dampsperre, isolasjon og vindsperre er fra byggeåret og ca 1990. Ytterveggene vil dermed ikke møte dagens krav til isolasjonsverdi(U-verdi) og tetthet.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt.
Det er funnet forhøyede verdier på vannbrett ved overgang til grunnmur.
Dette skyldes normalt manglende vannbrett av metall som monteres over/rundt treverket.
Vannbrett anbefales byttet og montert med metall beslag.
Mrk. Ikke mulig å kontrollere kledning fullstendig i 2 etasje pga manglende hms tiltak.
Kledningen ligger for nærme terrenget enkelte steder iht dagens forskrifter og krav.
Minimum avstand til terrenget bør være 300 mm for å minske risikoen for råteskader.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

1 etasje: Horisontalehengslede vinduer og balkongdører av tre.
2-lag energi og pressglass. Datostemplet 1991, 1992, 1993 og 2020.
2 etasje: Vertikalhengslede og horisontalhengslede utoversvingte vinduer, samt balkongdør av tre.
Datostemplet ukjent år og 2006. 2- lag energiglass.
Kjelleretasjen/hybel: vertikalhengslede vinduer av tre med 2 -lag energi og pressglass. Datostemplet 1980, 2007 og 2022.
Kjelleretasjen/hoveddel: eldre vinduer med uisolerte glass. Et nyere i en av bodene, ukjent alder.
Innredet garasje: horisontalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med 2 - lag energiglass.
Datostemplet 1990 og 1992.
Innredet garasje: vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre. 2 - lag isolerglass og datostemplet 1990-92.
Ytterdører av tre i boligen med ukjent alder.
Ytterdør fra antatt byggeår i vaskerommet.

Merknader:

Det er registrert og funksjonstestet svekket funksjonsnivå på enkelte vinduer og dører.
Det må påberegnes utskifting av enkelte vinduer og dører.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Enkelte av vinduer og dører i boligen subber mot karm/terskel, viser svekket funksjonsnivå.
Enkelte åpninger for vinduer i kjelleretasjen er forblendet.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år, avhengig av vedlikehold.
Det er målt forhøyede fuktverdi på vindu i kjelleretasjen(hybel) og registrert svartsopp. Se bilde over.



4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruksjoner av tre.
Takene er tekket med betongtakstein og metallplater.

Merknader:

Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen.
Kun besiktig fra stige ved laveste høyde.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)



Undertaket antas å være i fra ukjent år.
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Ukjent undertak.
I følge eier ble det foretatt tetting rundt pipen i ca 2018.
Renner, beslag og nedløp av plastisolbelagt metall.

Merknader:

Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen.
Det er kun kontrollert via stige ved laveste høyde.
Det er registrert mose på taksteinen. Se bilde over.
Mose på takstein bør fjernes for å unngå fuktproblemer, mosegrodd tak og risiko for frostsprengning.
Det ble ikke registrert lufting over tak.
Det antas at lufting er under tak og sirkulerer gjennom gesimskassene(forlengelsen av taket ved vegger).

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt terrasse på 32 m² med utgang fra stuen i 1 etasje:
Trebjelkelag med terrassebord.
Rekkverk av tre.
Terrassen ligger over kjelleretasjen.
Det er tak over ca 9 m² av terrassen.
Vestvendt balkong på 16 m² med utgang fra stuen i 2 etasje.
Balkongen ligger på underliggende etasje.
Rekkverk av tre.
Det ligger folie/papp under terrassebord og vann ledes ned i nedløp.
Balkong ved inngang til 2 etasje:
Trebjelkelag festet til yttervegg og søyler ned i støpte pilarer.
Terrasse på 8 m² ved innredet garasje.
Trebjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Merknader:

Rekkverkshøyden ved terrasse og balkonger er for lave(under 1.0 meter) iht dagens forskrifter og krav.
Det er ikke krav til utbedring.
Balkong ved inngang til 2 etasje vurderes som ikke tilstrekkelig forsvarlig festet og under dimensjonert.

7. Våtrom

7.1 Bad livsløpstandard 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 ikke ventiler som kan åpnes.

Fritthengt servant med 1 - greps blandebatteri.
2 stk fritthengende overskap med slette fronter.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Elektrisk vifte med avtrekk ut av ytterveggen.

Merknader:

Badet er bygget etter livsløpstandard med bl.a. bredere døråpning og flat terskel.
Badet er fra ca 2017, i følge eier.

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.

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 150 mm x 150 mm fliser som er lagt diagonalt.

Merknader:

Det er registrert hullyd bak enkelte fliser.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikkes om bom.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2017.

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se bilde.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett under klemringen.

Merknader:

Ukjent membranløsning.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt ved overflater i og rundt badet. Dette uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.2 Bad i 1 etasje hybel

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
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.
Overskap med en speildør.
Dusjsonen er adskilt med forheng.
Dusj med 1 - greps blandebatteri.

Merknader:



Badet er fra ukjent år og fremstår som utført av ufaglærte.
Må påberegnes total oppgradert.
Trepanel ved dusjsonen.
Markant slitasje og svekket funksjonalitet.
Sprekker i fliser og fuger.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er 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 ikke 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 påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.
Oppsatt dekorflis for og adskille gulvet i dusjsonen.

Merknader:

Sprekker, manglende fuger og bom i fliser.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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



Plastsluk med vannlås.

Merknader:

Ukjent membranløsning.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull pga vanskelig fremkommelighet. Det er fuktkontrollert ved overflater i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2ved manglende dokumentasjon på faglgi utført arbeid.

7.3 Bad i kjelleretasjen

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Veggoverflatene er kledd med baderomsplater.
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Dusjsonen er adskilt med forheng.
Dusj med 1 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Badet er oppgradert i ca 2019, i følge eier.
Mindre sprekker i bunn av enkelte plater.
Noe oppsvulmet folie på innredningen.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er 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 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.



Våtromsbelegg på gulvet med oppkanter på vegger.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2019.
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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.




Våtromsbelegg synlig ned bak plast sluket.

Merknader:

Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.4 Bad i 2 etasje

TG 1 7.4.1 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 ikke ventiler som kan åpnes.

Fritthengt servanten 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skapdører.
Overskap med to speildører og lyslist.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Badet er oppgradert i ca 2022. Inkludert vann og avløpsør. Dette i følge eier.
Det er byttet smøremembran på vegger og gulv.
Elektrisk vifte med avtrekk ut av ytterveggen.
Noe fuktskjolder på innredning og dør.

TG 2 7.4.2 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 ikke 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 forskjellige dimensjoner.

Merknader:

Det er ikke tilstrekkelig fall i dusjsonen eller på hovedgulvet.
Ihht TEK17 skal det være fall på minimum 1:50 til sluk på 80 cm område ut fra sluket og et fall på 1.100 på hele gulvet.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2022.
Det er 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.





Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett under klemringen.

Merknader:

Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Sluket ligger inntil ytterveggen.
Sluk av denne typen skal ligge minimum 300 mm fra senter sluk til vegg.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.5 Bad i annekset

TG 3 7.5.1 Overflate vegger og himling

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

Frittstående servant med 1 - greps blandebatteri.
Overskap med speil.
Dusjsonen er adskilt med forheng.
Dusj med 1 greps blandebatteri.

Merknader:

Bad fra ukjent år.
Badet må påberegnes oppgradert.
Elektrisk vifte fungerte ikke under befaringen.
Sprekker i fliser og fuger.
Panel av tre nærme våtsoner, ukjent overflatebehandling.
Ukjent tettesjikt.

TG 2 7.5.2 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 ikke 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 200 mm x 200 mm fliser.

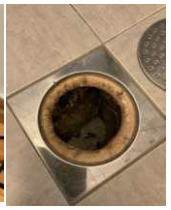
Merknader:

Ukjent oppbygging, gulvet ligger lavere enn tilstøtende gulvoverflater.
Noe svakt fall.
Hullyd bak enkelte fliser.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom.

TG 2 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.
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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.





Eldre plastsluk.
Ukjent membranløsning.

Merknader:

Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1 etasje

TG 1 8.1 Kjøkken i 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.
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 med benke og overskap.
Profilerte fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og integrert oppvaskmaskin.
Stålvask med skyllekum og avrenningsplate. 1 - greps blandebatteri.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen
og komfyrvakt til platetopp/ovn iht dagens forskrifter og krav.

8.2 Kjøkken i hybel 1 etasje

TG 1 8.2 Kjøkken i hybel 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.
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.

Hybelkjøkken med benke og overskap.
Heldekkende stålplate med 2 stk koketopper og vask med 1 - greps blandebatteri.

Merknader:

Innrdningen fremstår med normal bruksslitasje iht alder.

8.3 Kjøkken i hybel kjelleretasjen

TG 1 8.3 Kjøkken i hybel kjelleretasjen

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

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.

Hybelkjøkken med benke og overskap.
Stålplate med 2 stk kokeplater og vask med 1 - greps blandebatteri.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminert benkeplate.
Eldre mekanisk ventilator som styrer avtrekket på badet.

Merknader:

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje iht alder.

8.4 Kjøkken i 2 etasje

TG 2 8.4 Kjøkken i 2 etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

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 med benke og overskap.
Laminerte benkeplater og ventilator med kullfilter.
Stålvask med 1 - greps blandebatteri og uttrekkbar spyler.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Merknader:

Det anbefales installert komfyrvakt til platetopp/ovn iht dagens forskrifter og krav.
Markante skader på enkelte av fronter på innredningen.
Det må påberegnes oppgradering kjøkkenet.

8.5 Kjøkken i annekset

TG 1 8.5 Kjøkken i annekset

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

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.

Hybelkjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og laminerte benkeplater.
Stålplate med integrerte koketopper og vask med 2 - greps blandebatteri.
Det er installert vaskemaskin og bereder.

Merknader:

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje iht alder.

9. Rom under terreng

9.1 kjelleretasjen

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er påvist noen 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 ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det anbefales etablert veggventiler i alle rom for å bedre tilluften/friskluftstilførselen.
Tilluft og avtrekk vurderes ikke tilstrekkelig iht dagens forskrifter og krav.

Merknader:

Kun registert mindre sprekker i vegger/plateskjøter.
Ikke mulig å kontrollere eventuelle riss og sprekker ved alle ytterveggene pga innredning og vanskelig fremkommelighet.
For lav tilførsel av tilluft i forhold til avtrekk kan føre til undertrykk i boligen,
noe som kan trekke fuktig og forurenset luft fra vegger og gulv inn i rommet.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er påvist sprekker i overflater.
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv i kjelleretasjen.
Pusset og malt ved hoveddelen. Flislagt i hybeldelen.

Merknader:



Overflate riss/sprekker i kjelleretasjen ved hoveddelen.
Markante skader på fliser ved hybeldelen i kjelleretasjen. Se bilde.
Sprekker og bom på/under flisene.
Etasjeskille i 2 etasje og innredet garasje: avvik på oppimot 30 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
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 ikke tilstrekkelig.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering i kjelleretasjen iht dagens krav og forskrifter.
Det er boret hull og fuktkontrollert ved påforet vegg under terreng.

Merknader:



Det er boret hull og fuktkontrollert i påforede vegger,
uten å finne forhøyede verdier under befaringen. Se bilde.
Det er ikke registrert bruk av papp eller plast ved påforede vegger.
Ikke tilstrekkelig ventilering/friskluftstilførsel iht dagens forskrifter.
Det anbefales etablering av flere veggventiler.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.





Synlige vannledninger av kobber, rustfri stål og rør i rørsystem(plast).
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert i kjelleretasjen.

Merknader:

Det må påberegnes generell oppgradering av vanninstallasjoner og sanitærutstyr i boligen.
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.
Det er installert vaskemaskin i innredet garasje.
Denne er ikke lekkasjesikret iht dagens forskrifter og krav ved plassering i rom uten sluk.
I tillegg er det ikke installert lekkasjesikring til beredere ved kjøkken i hybel, innredet garasje og 2 etasje.
Vannrør av kobber har en anbefalt brukstid på 50 - 100 år.
Eldre tappearmaturer i boligen.
Tappearmatur har en antatt levetid på 15-25 år. Ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018 og ukjent år.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Beredere er ikke lekkasjesikret.







Flere varmtvannsberedere i boligen.
Varmtvannsbereder på 284 liter er plassert ved rom med sluk i kjelleretasjen.
I tlllegg er det bereder til varmepumpen, i innredet garasje, kjøkken i kjeller og 2 etasje.

Merknader:

Varmtvannsberedere av stål og sikkerhetsventiler har en antatt levetid på henholdsvis 20 - 40 og 15-30 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2025 og ukjent år.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.





Det er installert luft til vann varmepumpe.
Bereder og aggregat er plassert ved bod i kjelleretasjen.
Oppvarmet vann går i radiatorer ved 1 og 2 etasje.
Øvrige varmekilder i boligen er vedovner i 1 og 2 etasje og elektriske panelovner.
Varmekabler i gulv: bad i 1, 2 etasje og innredet garasje, samt stue/kjøkken i hybel/kjelleretasjen.

Merknader:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Primært naturlig ventilasjon i boligen med friskluftstilførsel via veggventiler òg lufteventiler på vinduene.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen på kjøkkenet i 1 etasje.
Enkelte våtrom med elektriske vifter og avtrekk ut av yttervegger.

Merknader:

Generelt ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel i boligen iht dagens forskrifter og krav. Det anbefales etablert flere veggventiler.
Avtrekks ventilasjon på våtrom i boligen tilfredstiller ikke dagens forskrifter og krav.
Det er ikke registrert veggventiler i 1 etasje og 2 etasje.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2009.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent år.

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 ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap for 1 og 2 etasje ved bod i 2 etasje. Se bilde.
1 etasje: 3x32 ampere og antatt 11 stk kurser.
Jordfeilbryter for kurs til badet.
2 etasje: Hovedsikringer på 3x32 ampere og 6 stk kurser.
Jordfeilbryter for kurs til bad.
Sikringsskap i annekset.
4 stk kurser og jordfeilbryter for kurs for badet.
Sikringsskap i hybel, kjelleretasje:
Hovedsikring på 32 ampere og 5 stk kurser.
Jordfeilbryter til kurs for varmekabler.





Merknader:

Alle sikringer er automatsikringer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Det bør påberegnes noe oppgradering av det elektriske anlegget i boligen.
Kursfortegnelser bør oppdateres.
Det er foretatt el-kontroll i 2009. Dette i følge eier.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år. Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
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.

Skap i innredet garasje:



Skap i hybel kjeller:



EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med 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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Trapper i boligen er ikke iht dagens forskrifter pga manglende rekkverk på begge sider.
Innredet garasje er ikke byggemeldt. Det er ikke fremlagt godkjent hybelutleie.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Våtrom og drenering mm.
For ytterligere informasjon, les videre i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen har passert antatt levetid ved deler av boligen og har redusert funksjonsevne. Manglende grunnmursplater/plast ved deler av boligen.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen og fall mot boligen enkelte steder. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning. Kledningen ligger for nærme terrenget enkelte steder iht dagens forskrifter og krav. Forhøyede verdier på vannbrett ved overgang til grunnmur.
7.1.3	Bad livsløpstandard i 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon.
7.3.3	Bad i kjelleretasjen Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon.
7.4.2	Bad i 2 etasje Overflate gulv
	Ikke tilstrekkelig fall iht dagens forskrifter og normer.
7.4.3	Bad i 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon. Sluket ligger for nærme vegg iht forskrifter og normer.
7.5.2	Bad i annekset Overflate gulv
	Ikke tilstrekkelig fall iht forskrifter og normer.

7.5.3	Bad i annekset Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk og membran antas å ha passert over halvparten av antatt levetid. Usikker fremtid funksjon. Manglende dokumentasjon.
8.4	Kjøkken i 2 etasje Kjøkken i 2 etasje
	Markante skader på enkelte fronter.
9.1.1	kjelleretasjen Veggenes og himlingens overflater
	Tilluft og avtrekk vurderes ikke tilstrekkelig iht dagens forskrifter og krav.
9.1.2	kjelleretasjen Gulvets overflate
	Etasjeskille i 2 etasje og innredet garasje; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik. Markante skader på flislagt gulv ved hybelen i kjelleretasjen.
9.1.3	kjelleretasjen Fuktmåling og ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig ventilering/friskluftstilførsel iht dagens forskrifter og krav.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Gjenstående levetid på vannrør(kobber) og sanitærutstyr. Manglende dokumentasjon. Manglende lekkasjesikring ved installert vaskemaskin i rom uten sluk. Manglende lekkasjesikring av beredere plassert i rom uten sluk.
10.2	Varmtvannsbereder
	Enkelte av varmtvannsberederene og sikkerhetsventiler har passert over halvparten av antatt levetid. Manglende lekkasjesikring ved beredere i 2 etasje, hybel og innredet garasje iht dagens forskrifter og krav.
10.5	Ventilasjon
	Friskluftstilførsel generelt i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter. Ikke tilstrekkelig avtrekksventilasjon i våtrom og kjøkken iht dagens forskrifter og krav.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer i kjelleretasjen har passert antatt levetid og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, samt isoleringsevne. Vindu på soverom i kjelleretasjen: Forhøyede fuktverdier og svartsopp.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Balkong ved inngang til 2 etasje vurderes som ikke tilstrekkelig forsvarlig festet og under dimensjonert. Markante sprekker i betongpilarer. Se bilder under.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad i 1 etasje hybel Overflate vegger og himling
	Markante skader og svekket funksjonalitet, samt manglende tettesjikt iht dagens forskrifter og normer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad i 1 etasje hybel Overflate gulv
	Markante skader og svekket funksjonalitet.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad i 1 etasje hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	Ikke tilstrekkelig funksjonalitet. Manglende tettesjikt (membran) iht dagens forskrifter, normer og krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.5.1	Bad i annekset Overflate vegger og himling
	Tettesjikt tilfredsstiller ikke dagens forskrifter og normer. Markante skader på fliser.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260050

Selger 1 navn
Gerd Fleischer

Gateadresse
Simensbråtveien 27A

Poststed	Postnr
Oslo	1182

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Arve Aunaas

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Gerd Fleischer

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3793641

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: 183260050

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeid utført både av faglært og ufaglært opp gjennom årene

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeid utført av faglært/ufaglært opp gjennom årene

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggemeldt etter hvert som badene var ferdigstilte på 1990-tallet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: liten mørk flekk i hjørnet på soveværelse i sokkelleilighet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: utetthet i terrassegulvet i 2. etasje. Ble reparert.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Behandling av svart jordmaur i sokkelleilighet, utført av Pelias Norsk Skadedyrkontroll.

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: Installasjon av luft/vann varmepumpe i 2025.

Arbeid utført av: Pingvin Klima

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: Kontroll av det elektriske anlegget, utført av Hafslund Infratek i 2009.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260050

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Påbygg, terrasse, fasade i 1991
Arbeid utført av	Combibygg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eiendommen har leilighet i 1. og 2. etasje, i tillegg til sokkelleilighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble godkjent av bygningsmyndighetene i 1990/1991 da Combibygg bygde på og utbedret huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført med sporfilm med filter under deler av huset

21.1 Radonmåling

År	2011
Verdi	Bq/m3, 6-12 timer: 50

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Anneks ikke godkjent for permanent opphold

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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

Document reference: 183260050

Tilleggskommentar

Kontroll av elektrisk anlegg foretatt av Hafslund Infratec i 2009. Kontroll av fyringsanlegg utført av Brann-og redningsetaten i 2022

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260050

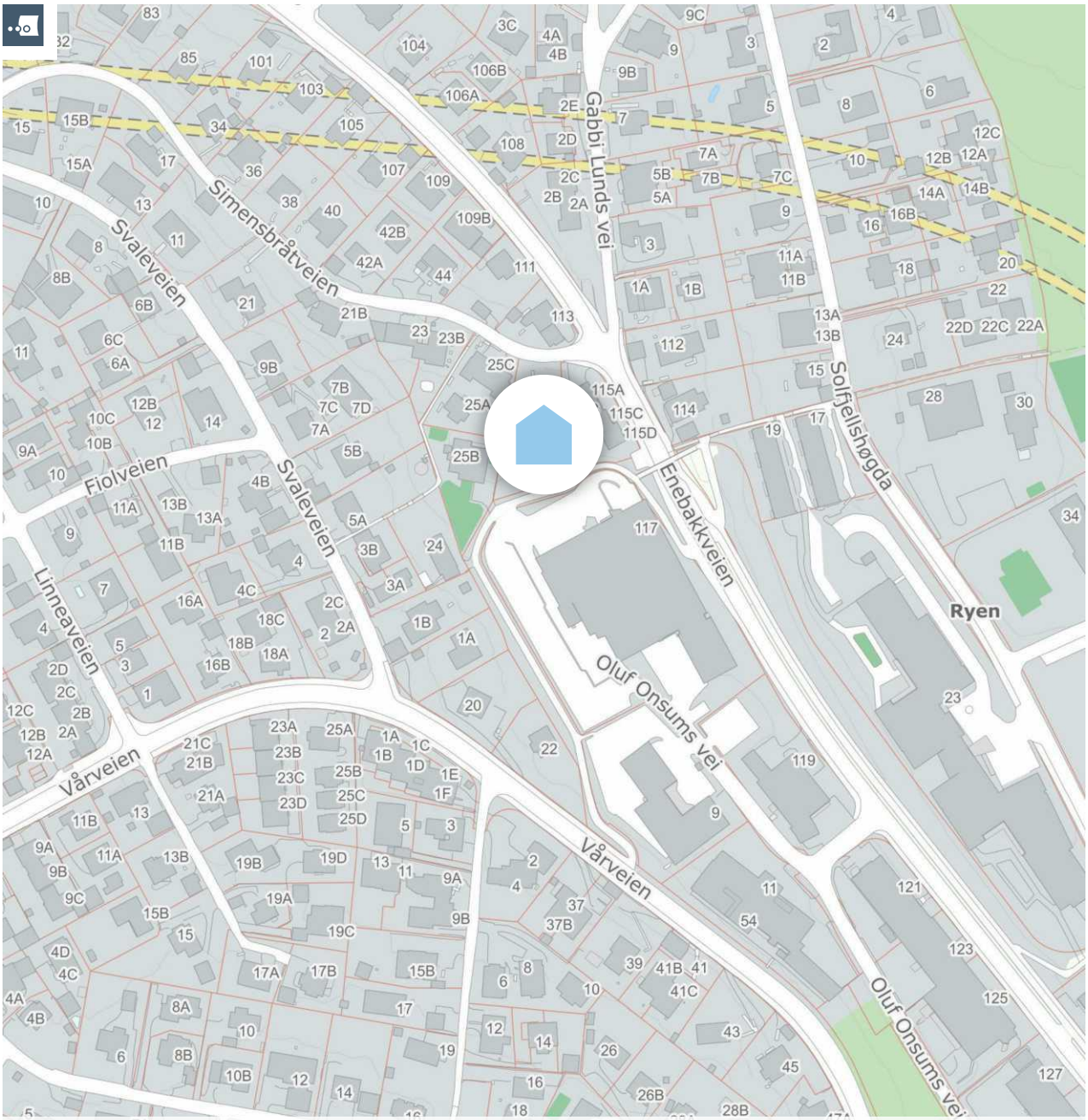
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gerd Fleischer	d85fa77e095f4d1faa3b6e963ddc0a23724929ab	07.07.2026 15:36:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260050

- 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 27 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.08.2026

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 27 A, 1182 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1923

GNR 150 BNR 40 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SIMENSBRÅTEN

Verdivurdert til

15 500 000

-	15 500 000	58 052
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	267 m²	36 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 434 m²	
Byggeår					1923	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis

Innholdsrik og særegen enebolig med flott utsikt og stor tomt på 1434 kvm. Hybelleilighet, lysthus og innredet garasje.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.09.1999		13.09.1999	-	460 000	-	460 000	1
05.07.1990		05.07.1990	-	1 400 000	-	1 400 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

enova

Energiattest



Adresse **Simensbråtveien 27A, 1182 OSLO**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327211**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80353421**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **40**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1923**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **303,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **303,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **238,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **72 194 kWh**



Simensbråtveien 27A, 1182 OSLO

Detaljering

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

Simensbråtveien 27A, 1182 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

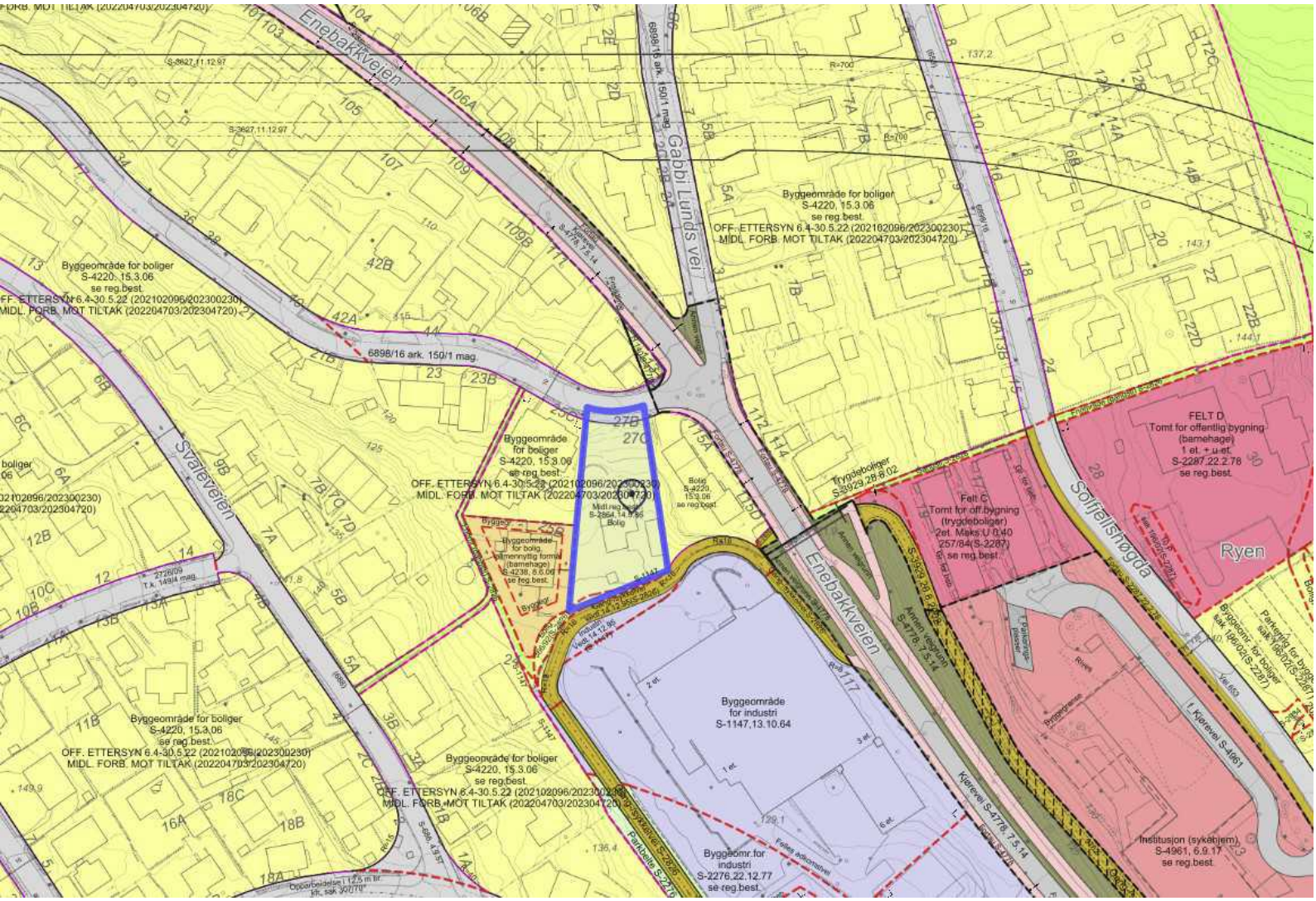
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no


Enebakkveien
Gabbi Lunds vei
Svalevegen
Solfjellshøgda
Ryen
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)
6898/16 ark. 150/1 mag.
Byggeområde for industri
S-1147,13.10.64
Byggeområde for boliger
S-4238, 8.6.06
se reg.best.
FELT D
Tomt for offentlig bygning
(barnehage)
1 et. + u.et.
S-2287,22.2.78
se reg.best.
Felt C
Tomt for off.bygning
(trygdeboliger)
2et. Maks U 0,40
257/84(S-2287)
se reg.best.
Trygdeboliger
S-3929,28.8.02
Byggeområde
for industri
S-2276,22.12.77
se reg.best.
Institusjon (sykehjem)
S-4961, 6.9.17
se reg.best
Kjørevei S-4778 7.5.14
Annen veigrunn
S-4778 7.5.14
Fortau
S-4778 7.5.14
Parkbelte S-2276
Gang-/sykkelveg S-2276
Fortau S-2276
Kjørevei S-4961
Fortau S-2287
Parkering
S-2287
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)

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Eiendommen har flere adresser

Simensbråtveien 27A og to andre veiadresser

1182 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-150/40

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

1 433,8 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	40
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6647636 264935 (32633)
Historisk oppgitt areal	1 434 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (3)

Finn en spesifikk adresse på eiendommen

Lag adressemerker

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Simensbråtveien 27A-U0101	1182 OSLO	Simensbråten	Bekkelaget og Ormøy	Ekeberg skole
Simensbråtveien 27B	1182 OSLO	Simensbråten	Bekkelaget og Ormøy	Ekeberg skole
Simensbråtveien 27C	1182 OSLO	Simensbråten	Bekkelaget og Ormøy	Ekeberg skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (6)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næ
80353421	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bol
80353421-1		Ferdigattest	Nei	Nei	Bol
80353421-2		Tatt i bruk	Nei	Nei	Bol
80353421-3		Tatt i bruk	Nei	Nei	Bol
80353448	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Ferdigattest	Nei	Nei	Anr er r
80353448-1		Tatt i bruk	Nei	Nei	Anr er r

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6647636 264935 (32633)	1 433,8 m^2	

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Teiger på eiendommen			

Eier du denne eiendommen?

Som eier eller fester kan du se opplysninger om bygningene og bruksenhetene på eiendommen.
Logg inn og se mine eiendommer

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

BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 1311-1922.

Bilag 1.

5 hf innk.

Erklæring fra rei innk. 14/12 22.

V hus. 58,55 m²

Uthus. 10, m²

Ekspeditions-Dokument

angaaende Drivhus og uthus.

paa gr.-nr. 150 br.nr. ~~85~~ 40 parcel 19 Kvaner, Østre Aker.

tomt nr. ..... til gate nr. .....

Eier: G. Einar Hunnerud

Ansvarshavende: J. Pedersen, Danmarksgt 35. 7/2 23.

Indlevert 6. novbr. 1922. Attestert 21. 3./12-1923

REGULERINGSCHEFEN
V085-B-22
AKER

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 7de november 1922.

Erling Andersen.

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 8/11 1922
For reguleringschefen
Kopp

Intet at bemerke.
Akers opmaalingschefs kontor, den 7de nov. 1922
Sigurd Lindoff

B4-1-22.

1311/1932.

Gr.nr. 150	B.nr. 40
Kartblad	
Bilag nr. 1.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 3784·32
Dat. 9/6·32.
Antall bilag 5

t.i.b. 10. m².

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

√ angående tillygning av bre i 1½ lit vaaningshus av bre i 1½ etg.

Eier:
Einar Linnerud
Simenstraatveien 27.
adr. Kvarnerbyen.

Anmelder:
do.
adr.

Sted:
Kvarnen.
Parsell nr.:
av
Tomt nr.: 27.
til Simenstraatveien

Forespørsel angående ferdig attest sendt:
Tekn.dir. (ang.vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tømmerm. Gustav Johansen,
Enebakveien 103, Ø.Aker.
19/8 32.
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring
Gebyr: Betalt 27/1-33
Ferdigattest:

593. Omarb.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Gert Fleischer og Arve Aunås
Simensbråten 27

1182 OSLO 11

Oslo den 24. juni 1991

Vår ref.	Jnr.	Distrikt	Saksbehandler
EOC/ec	90/2368	S	Caspersen

GNR/BNR : 150/0040, Simensbråtveien 27
ARBEIDSART: Tilbygg - Enebolig
BYGGHERRE : Gert Fleischer og Arve Aunås

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 7-8-9-10, samt brev av 01.05.91, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 1-2-3-4, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

Einar O. Caspersen
Overark./distriktsleder

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Gert Fleischer og Arve Aunås
Hoff terrasse 16

0275 OSLO

Otnæss, Einar
Mosekollen 19

0752 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
900102368	92/312637	Anders Sundt	29. juli 1992

Arbeidssted : 150/0040 Simensbråtveien 27
Byggherre : Gert Fleischer og Arve Aunås, Hoff terrasse 16, 0275 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - ENEBOLIG

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Simensbråtveien 27.	Gnr. 150, bnr. 40.	63/1492.

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Einar Linnerud Simensbråtveien 27 Simensbråten.	D.s.

OV/EI
Dato
15 november 1966

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

C 15. R. A. 4998/65. – I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	150/40 Simensbråtveien 27	Journalen 63/1492	Tegn. nr. 1-.
Arbeidets art	Garasje.	Innlevert 24/5-63	
Bygningens art			
Byggherre	Einar Linnerud, Simensbråtveien 27.		
Byggemelder	-"- -"- -"-		

Dato 5. juli 1963 RGO/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til situasjonsrisset med byplansjefens påtegning av 13/6-63.

Videre vises til Deres skriv hit av 28/6 1963 samt skriv av 7/5-63 fra høyesterettsadvokat Harald Knudtzon angående adkomstrett over gnr.149, bnr. 457.
Kravet om brannvegg frafalles i henhold til bygningsvedtektens § 115.
Området mellom garasjen og nabogrensen må holdes i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.
Garasjen forutsettes malt i samme farge(r) som våningshuset.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad bem R.Glasø-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B 16 b. 20 000. 1360/62. R. A. I

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Simensbråtveien 27.	Gnr. 150, bnr. 40.	63/1492.

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Einar Linnerud Simensbråtveien 27 Simensbråten.	D.s.

OV/EI
Dato
15 november 1966

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

C 15. R. A. 4998/65. – I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 150/40 Simensbråtveien 27.	Journalnr.: 61/2630	Tegn. nr.: 1-2.
Arbeidets art: Platå ved trapp.	Innlevert: 21/8-61	
Bygningens art:		
Byggherre: Einar Lønnerud, Simensbråtveien 27.		
Byggemelder: -"- -"- -"-		

Dato 3. okt. 1961. RGO/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Platået (terrassen) må få tilfredsstillende rekkverk.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene VII.– fisees innlevering

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. ordnet 28/12-61
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

R. Glasö-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000. 11-60. R. A. –

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Platå ved trapp.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Simensbråtveien 27.	gnr. 150, bnr. 40	61/2630

Byggherre

Herr Einar Linnerud
Simensbråtveien 27

Simensbråten p.å.

Ansvarshavende

Eier.

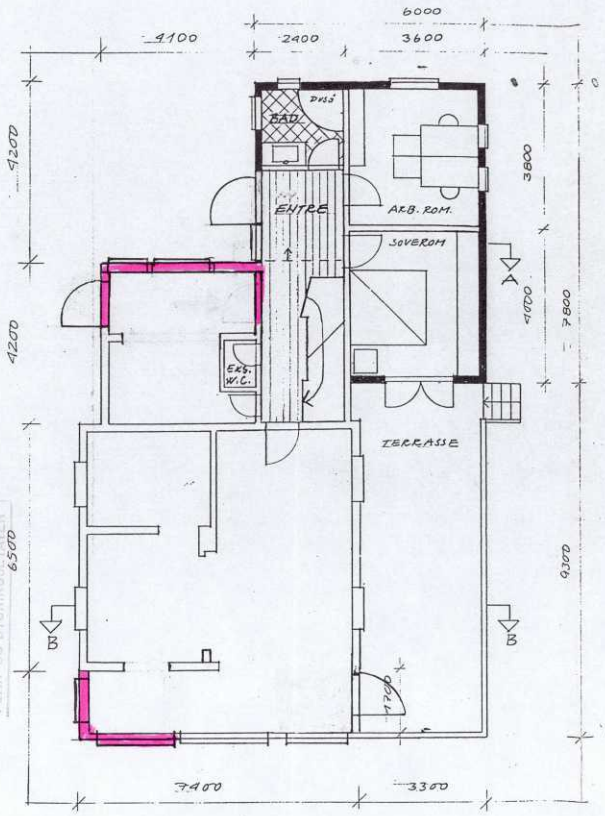
OV/GN
Dato

5. januar 1962

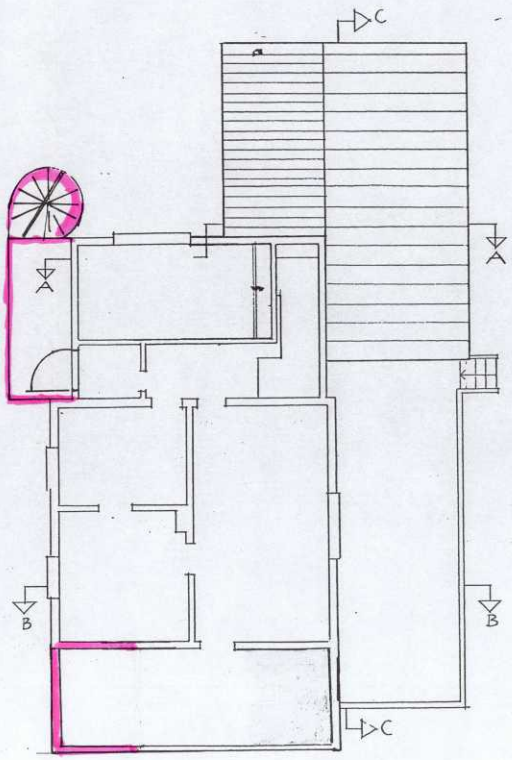
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

10 000. 3-61. R. A. –



NY 1 etg. (tilbygg)



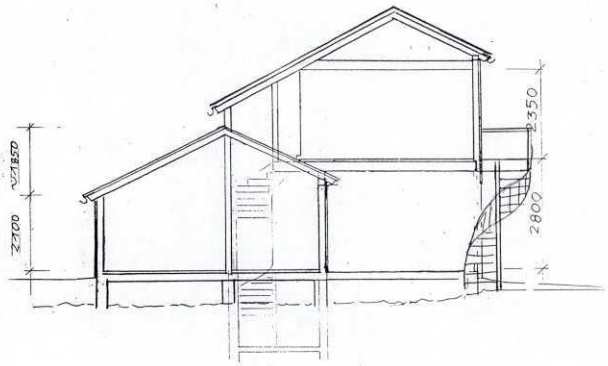
NY 2 etg. (tilbygg - takplan)

= TILBYGG

MOTTATT
01. SEP. 94
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

1

SIEMENSBRÅTVEIEN 27		
G. FLEISCHER & A. AUNÅS	d 24.07.94	QA
PLAN 1 et, TAKPLAN (tilbygg)	1:100	TEGN NR 03



NYT SNITT A-A



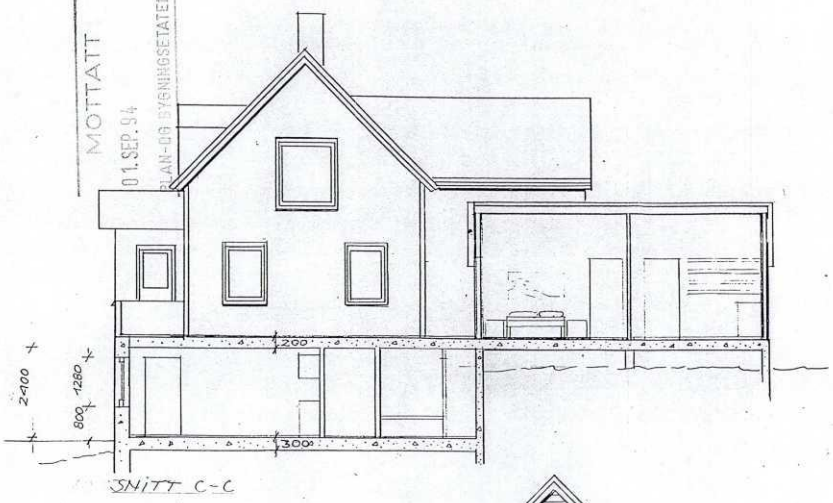
NYT SNITT B-B

MOTTATT
30.SEP.94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

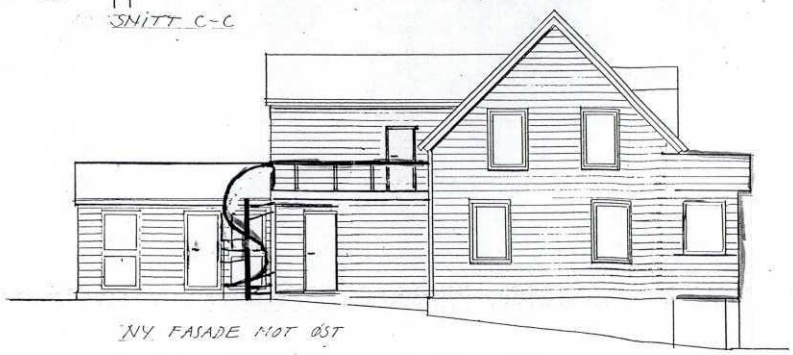
2

SIEMENSBRÅTVEIEN 27		
G. FLEISCHER & A. AUNÅS	27.09.94	GG
SNITT A-A, SNITT B-B	1:100	TEGN. 10

MOTTATT
01. SEP. 94
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



SNITT C-C



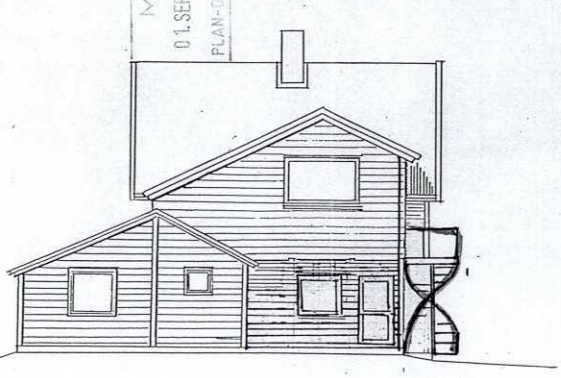
NY FASADE MOT ØST

til bygg

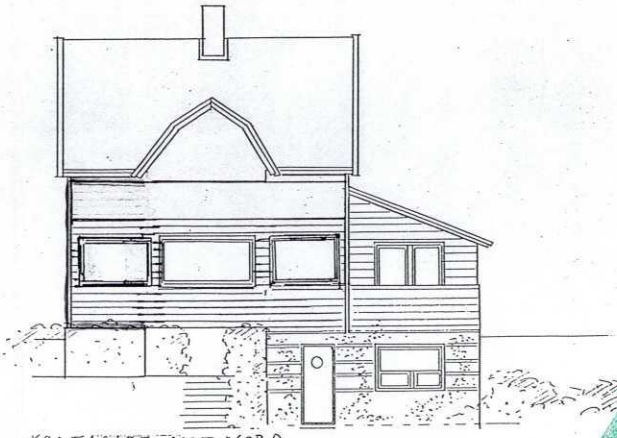
3

SIEMENSBRÅTVEIEN 27	REVIDERT	
G. FLEISCHER & A. AUNÅS	d. 24.07.94	
SNITT CC , NY FASADE MOT ØST	1:100	TEGNNR. 02

MOTTATT
01. SEP. 94
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



FASADE MOT SYD

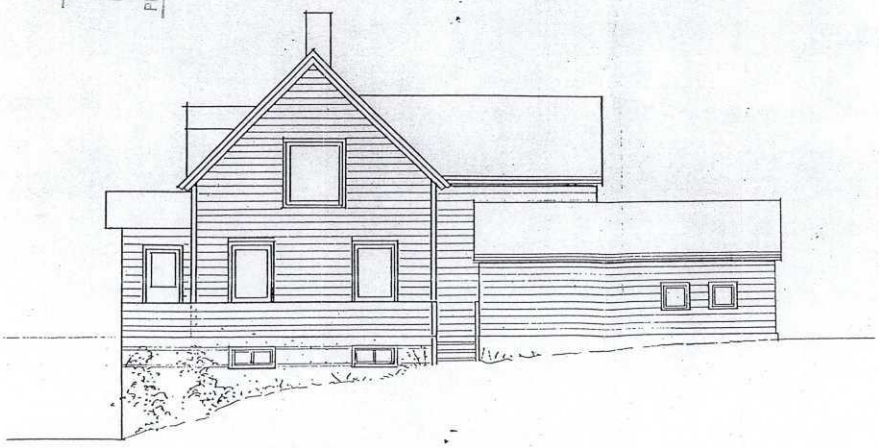


NY FASADE MOT NORD

4

SIEMENSBRÅTVEIEN 27		
G. FLEISCHER & A. AUNÅS	d. 24.07.94	A2
FASADE MOT SYD, MOT NORD	1:100	TEGN NR. 05

MOTTATT
01. SEP. 94
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



FASADE MOT VEST

5

SIEMENSBRÅTVEIEN 27		
G. FLEISCHER & A. AUNÅS	d. 24.07.94	TEGN.NR 02
FASADE MOT VEST.	1:100	04

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	150/0040 Simensbråtveien 27	Journalnr.	90/2368
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg - Enebolig	Innlevert	25.06.90
Byggherre	Gert Fleischer og Arve Aunås, Hoff terrasse 16, 0275 OSLO 2		
Anmelder	Ark. Jonna Møller, Københavngata 17, 0566 OSLO 5		

~~1~~	V	16		31		46		61		76		91							
~~2~~	V	17		32		47		62		77		92							
~~3~~	V	18		33		48		63		78		93							
~~4~~	V	19		34		49		64		79		94							
~~5~~	V	20		35		50		65		80		95							
~~6~~	V	21		36		51		66		81		96							
~~7~~		22		37		52		67		82		97							
~~8~~		23		38		53		68		83		98							
~~9~~		24		39		54		69		84		99							
~~10~~		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

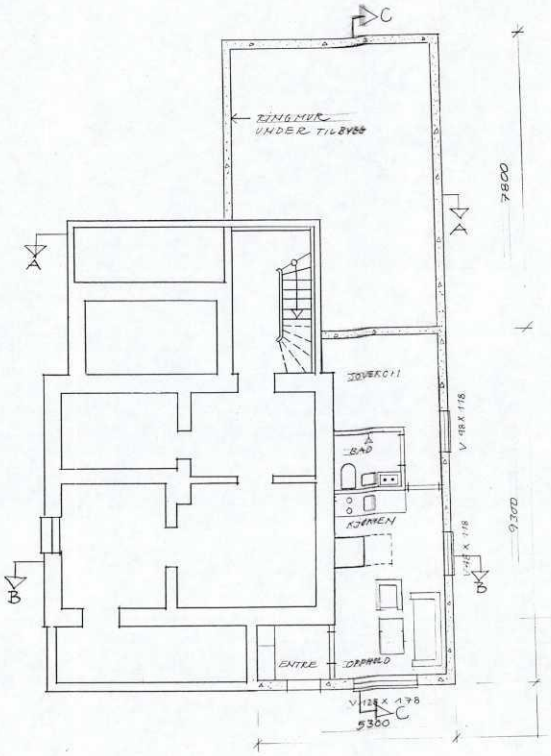
Jnr. 90/2368
Sendes oppmålingsvesenet 31.07.90

Meldt GAB 3.6.91 T.E.

App.: 31/7 -90 T.E. Igang: 13/12 -90 ~~9.1.91~~ Bruk: 3/6 -91 T.E.

SEND BYGGETILLATELSE 30/11-90. FH. 3/12-90 kw

Sendt: Combibygg, 30/11.90 kw



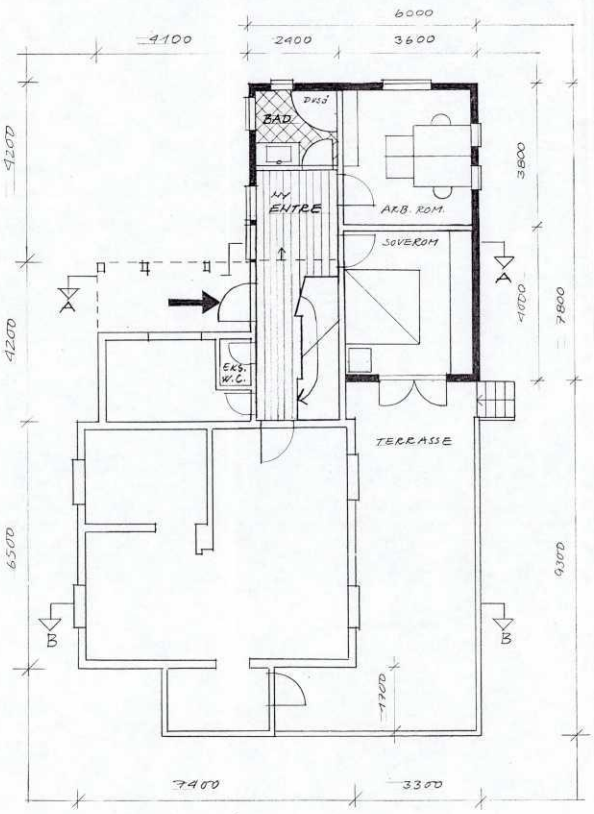
AREAL HYBELLEILIGHE

NYKJELLER (TILBYGG)

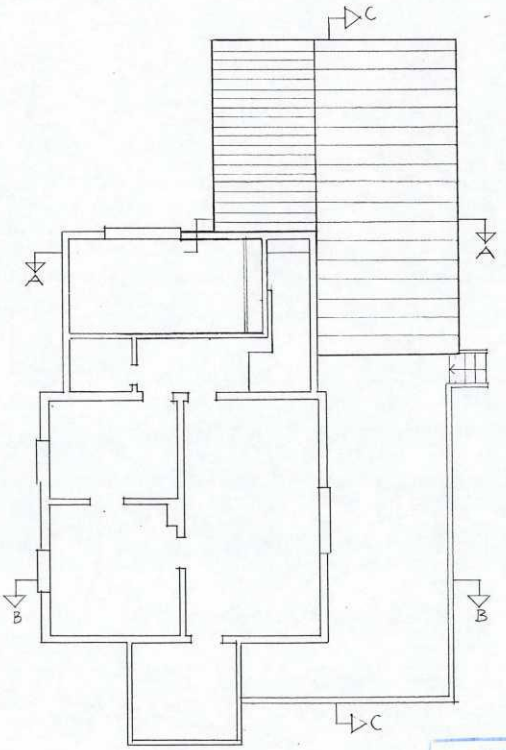
SIEMEN
G. FLEIS
PLAN A
Arkt J

MOTTATT
08. MAI 1991
Oslo Bygningskontroll

9



NY 1. etg. (tilbygg)



NY 2. etg. (tilbygg - takplan)

NY YTTERVEGG

AREALER, BRUTTO:

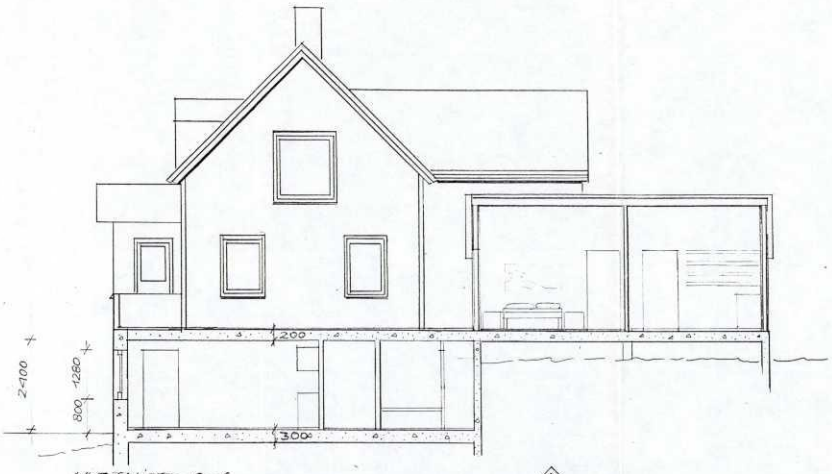
NY ENTRE	5,76 M²
ARB ROM	13,68 M²
SOVE ROM	19,90 M²
BAD	5,18 M²
TERRASSE	33,0 M²

MOTTATT
08. MAI 1991
Oslo Bygningskontroll

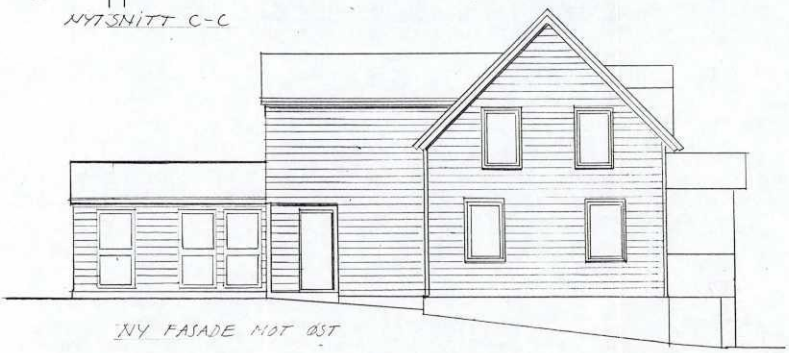
8

SIEMENSBRÅTVEIEN 27	REVIDERT 01.05.91
G. FLEISCHER & A. AUNÅS	d. 18.06.90
PLAN 1et, TAKPLAN (tilbygg)	1:100
Ark. J. Miller, Kobenhavnsgaten 17, 0...	

8.



NYT SNITT C-C

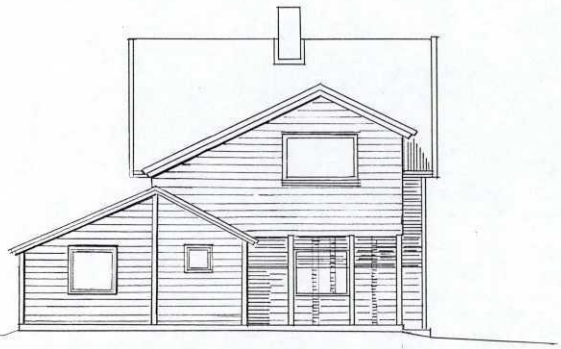


NY FASADE MOT ØST

MOTTATT
08. MAI 1991
Oslo Bygningskontroll

SIEMENSBRÅTVEIEN 27	REVIDERT d. 1.05.91	
G. FLEISCHER & A. AUNÅS	d. 18.06.90	SIGN JM
SNITT CC, NY FASADE MOT ØST	1:100	TEGNINR. 11

Aike J. Møller, Kobenhavngaten 17, 0565 Oslo 5
tlf 02-719321



NY FASADE MOT SYD

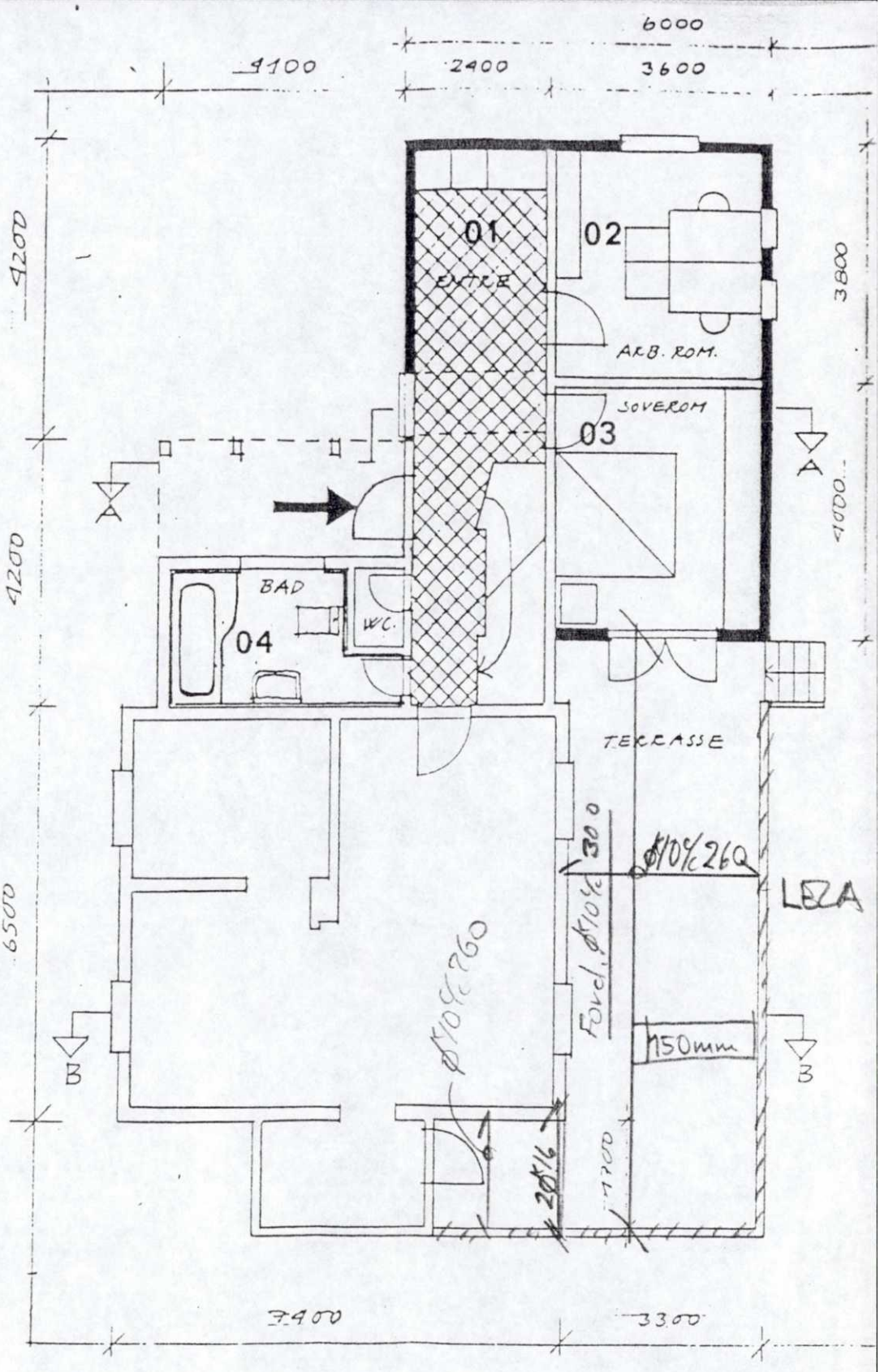


NY FASADE MOT NORD

MOTTATT
0 8. MAI 1991
Oslo Bygningskontroll

10

SIEMENSBRÅTVEIEN 27	REVIDERT d. 1.05.91	
G. FLEISCHER & A. AUNÅS	d. 18.06.90	SIGN.
FASADE MOT SYD, MOT NORD	1:100	TEGN. 13
Ark. J. Møller, Kolonihavegaten 17, 0510 S, tlf 02-719321		



NY 1 etg. (tilbygg) (bad 1 etg i eksiste

NY YTTERVEGG

AREALER, BRUTTO:

NY ENTRE	10,08 M²
ARB. ROM	13,68 M²
SOVE ROM	14,90 M²
TERRASSE	33,0 M²

2. ETASJE PLAN

1219
2119 4 FEB. 1975

R. WELSTAD
Aut. Rørlegger
Telf. 256435, Høybråten

Erklæring

Undertegnede som eiere av gnr.150 bnr.41-43-62 og 74 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver av eiendommene og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Eiere av gnr.150 bnr. 41-74 og 62 gir eier av gnr.150 bnr.43 rett til å tilknytte vår tidligere anlagte felles kloakk i kum i felles atkomstvei. Videre gir eier av gnr.150 bnr.41 eier av bnr.43 rett til å tilknytte min tidligere anlagte 1 1/4" vanninnlegg i kum i atkomstvei.

For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Eierne er solidarisk ansvarlig for felles vedlikeholdsplikt av de ledninger som blir felles.

Eier av gnr.150 bnr.74
Bergljot K. Holdt
Odd Holdt

Eier av gnr.150 bnr.62
K. Ranke

Eier av gnr.150 bnr.41
Carl. S. Klein

Eier av gnr.150 bnr.43
Georg Ask

Avskriftens riktighet bekreftes
(illegible)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/9184/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 14:33

Einar Linnerud, Simensbråtveien 27, Simensbråten.

9184

25 JULI 1963

ERKLÆRING

28/6.63.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Simensbråtveien 27 gnr. 150 bnr. 40 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge ~~og utskille~~ denne eiendom på følgende vilkår.

1. Simensbråtveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 m bred kjørebane.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

....., den ..... 19.....

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

Oslo, den 3-7 1963

Einar Linnerud

Avskriftens riktighet bekreftes:

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 3-61. R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/70/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 14:34

4 JAN 1957 70.

Erklæring

I anledning av at Bygningssjefen i Oslo den 14/12-1956 i henhold til bygningslovens § 8 har meddelt dispensasjon til benyttelse av våningshus på g.nr. 150 b.nr. 40 som midlertidig tomannsbolig erklærer herved undertegnede for seg og etterfölgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å forandre det bygde til enebolig.
Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 2-1- 1957

Einar Linneint
Eier:

Einar Linneint
Skjöteinnehaver:

Generell tilföyelse til ovennevnte erklæring.

På grunn av den nåværende boligsituasjon kan eieren i alminnelighet regne med at bygningsrådet, i de förste 5 årene, ikke vil benytte sin rett til å forlange bygningen forandret.

Simensbråtveien 27A

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	6 min 0.5 km	
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	13 min 1 km	
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	14 min 1.1 km	
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	23 min 1.9 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 3 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.7 km	
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 2.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Benveien Linje NC2, 23	4 min 0.3 km	
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km	
Oslo Hospital Linje 13, 19	5 min 2 km	
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km	

BARNEHAGER

Rygin barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km	
Brumlebassen barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km	
Svartdalsparken Kanvas-barnehage (... 68 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ryen	7 min
Spar Simensbråten	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	14 min
Apotek 1 Manglerud	14 min
Manglerud Vinmonopol	14 min

SPORT

Svartdalen balløkke	9 min
Ekeberg skole	14 min
SATS Ryen	13 min
EVO Ryen	14 min

«Godt sted å bo. I byen, på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

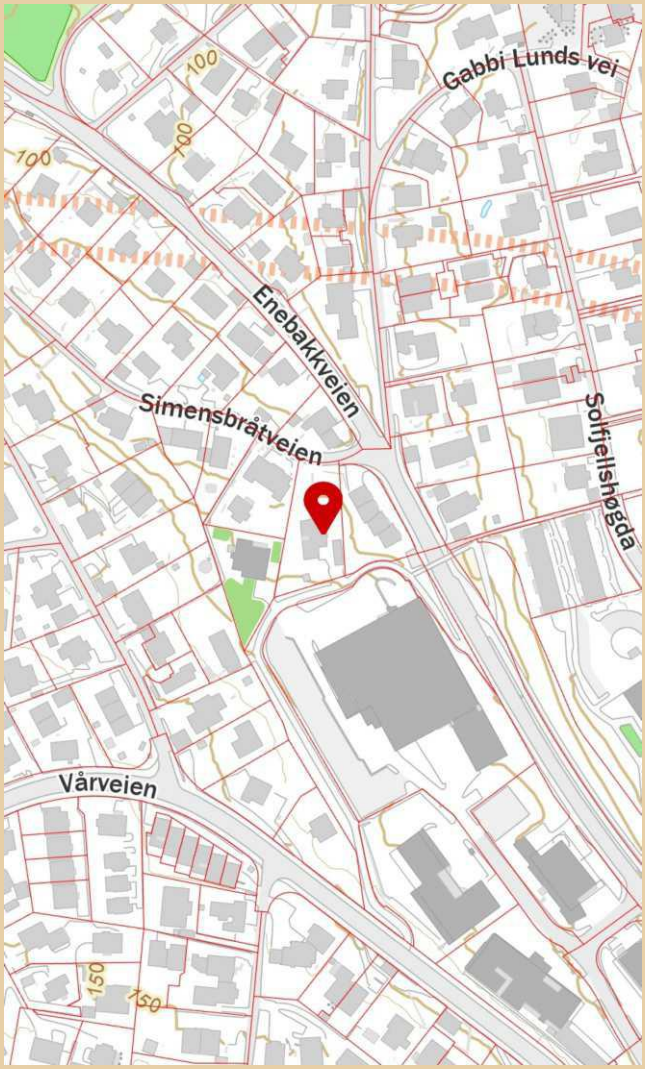
Støynivået
Lite støynivå 92/100

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 27 A-C, 1182 Oslo
Gnr. 150, Bnr. 40, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260050

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.
