PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra sameiet

Energiattest

Ferdigattester og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selveier tomannsbolig (horisontaldelt)
seksjon nr. 1

Simensbråtveien 21 B, 1182 OSLO

OSLO kommune

gnr. 149, bnr. 265, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13323-25311 **Referansenummer:** PZ4780

Foretak: Køste Takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr. 1 i Simensbråtveien 21 B som er en selveier tomannsbolig (horisontaldelt)

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Selveier tomannsbolig (horisontaldelt) seksjon nr. 1

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger og ferdigattest på tilbygg fra 70-80-tallet og fasadeendring i 2016, men det er små endringer fra tegninger i 2016 som ikke samstemmer med dagens løsninger. Tilbygget på 70-80- tallet ble ikke byggemeldt og ble gjenopptatt i 2016 ifm. eierskifte og oppussing.

Det er etablert to adskilte rom i tilbygget, benevnt som «kontor/sov» og «soverom». Romløsningen medfører imidlertid at adkomst til innerste rom 8soverom) må skje via det andre rommet (kontor/sov). Dette innebærer at rommet ikke tilfredsstiller krav til selvstendig soverom etter dagens brukbarhetsstandard, da det ikke har egen adkomst via fellesareal.

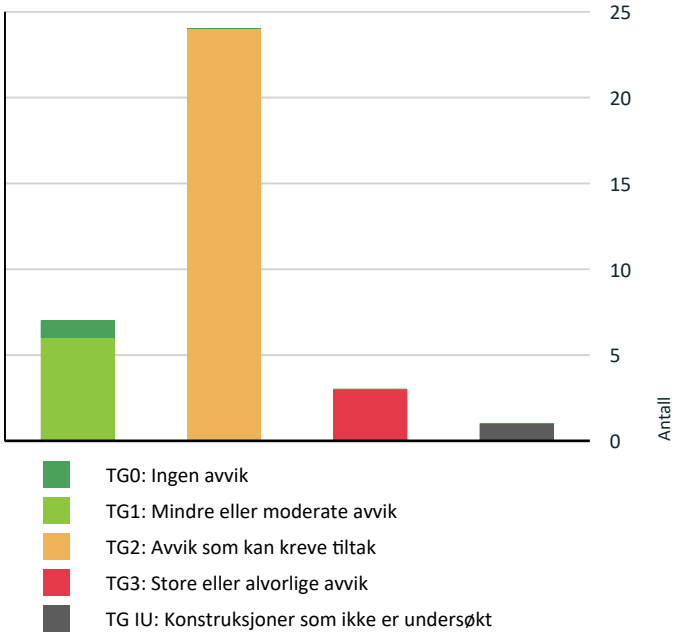
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Foreligger tegninger fra 1956

Sammendrag av boligens tilstand

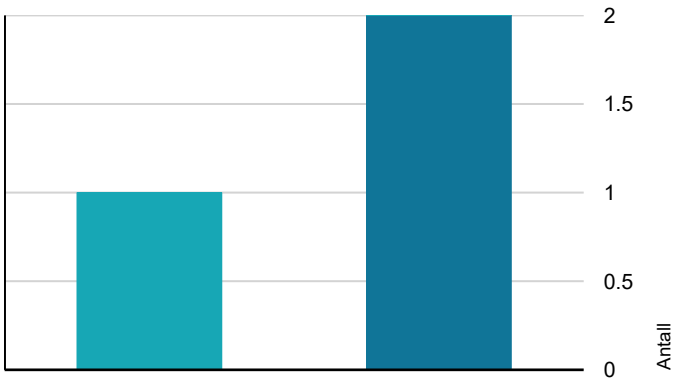
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier tomannsbolig (horisontaldelt) seksjon nr. 1

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold - Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Rom under terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etg. > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etg. > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etg. > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2 etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2 etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1 etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIER TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT) SEKSJON NR. 1

Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget er av eldre dato med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget viser tegn til noe ujevnt vedlikehold over tid. Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har nådd sin forventede brukstid, og det bør derfor vurderes tiltak for å ivareta byggets funksjon og sikkerhet. Det er utført vedlikehold i varierende omfang, og både forebyggende og utbedrende tiltak kan være aktuelle, jf. registrerte forhold under konstruksjoner

Sameiet består av to seksjoner som deler ansvar for felles vedlikehold. Det foreligger ingen fast felleskostnad eller husleie, utover dekning av forsikring og kommunale avgifter. Det er ikke etablert noen vedlikeholdsplan, og det er ikke holdt av midler til fremtidig vedlikehold.

Dette forholdet er ikke vurdert videre av takstmann.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Det foreligger ferdigattest i 2017 for Simensbråtveien 21 B - Tilbygg - Fasadeendring - Tomannsbolig utført på 70-80 tallet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takket er dekket med stål/aluminiumsplater m/ synlig snøfanger.
Ukjent alder på taktekking. Ved kontroll av historiskekart er det registrert fargeforskjell på bilderundt 80-90 tallet.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking

Værslitasje på vindskier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert både for taktekking og undertak. Alderen er ikke kjent, men basert på visuell tilstand og byggets alder antas det at materialene nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette gjelder både plater og underliggende komponenter som evt. sløyfer, lekter og takpapp.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekking og undertak vurderes å være i en alder og tilstand som tilsier at utskiftning bør planlegges. Videre aldring kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å innhente faglig vurdering med tanke på utskifting innen rimelig tid for å opprettholde bygningsmessig beskyttelse og unngå kostbare følgeskader.

Bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse og omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

TG 2 Nedløp og beslag

Oppholdsvær på befaringsdagen så renner - og nedløps funksjon er ikke testet.
Takrenner og nedløp med utkast til terreng ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Synlig snøfanger over inngangspartier/gangpartier.
Ukjent alder på takrenner og nedløp, men må ses i sammenheng med resterende av taket.

Generelt anbefales det at utvendig beslag jevnlig kontrolleres, ettersees for lekkasjer og takrenner rengjøres. Det er varierende grad av utkast på nedløp fra takrennene og ingen videre avløpssystemer.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Taket er antatt å være fra 1980–1990-tallet, og både taktekking og system for vannavledning er nær slutten av sin forventede levetid. Mangelfull bortledning kan gi økt fuktbelastning på grunnmur over tid.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det anbefales å etablere et system som leder takvann bort fra grunnmur, for eksempel via nedgravde rør, utkastere med forlengelse eller tilkobling til overvannssystem. Tiltaket bør vurderes i sammenheng med øvrig vedlikehold og oppgradering av taket, som vurderes å nærme seg behov for utskifting grunnet alder.

Bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse og omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i hovedhuset er antatt oppført i bindings-/reisverk. Husets utvendige kledning er dekket med stående kledning og liggende panel. Ukjent alder på panel, men varierende alder der det er synlig og varierende standard på panelen.
Pusset og malt grunnmur i kjeller.

Stamme fra byggeår og ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Ukjent isolasjon i veggene.

Hovedkonstruksjon/yttervegg er fra byggeår og lar seg ikke kontrollere da denne er dekket panel , og innvendig dekket med overflater av plater etc. Panel eller innvendig overflater må stedvis demonteres for å avdekke tilstanden på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Yttervegg fremstår funksjonell tatt alder i betraktning med noe varierende alder på kledning. Ytterpanel er opplyst å være malt i 2022. Ved befaring ble det registrert bobler i malingsfilmen på deler av panelet. Dette indikerer mangelfullt grunnarbeid før påføring, som f.eks. utilstrekkelig rengjøring, fukt i underlaget eller bruk av feil grunning, stedvis noe høyd fuktighet og sprekker på kledning og bunnstokk. Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne
avdekkes feil og mangler ved bygget. Kledningen er ført ned mot bunnstokk og vannbrett rundt vinduer og dører, noe som medfører fare for fuktopptrekk i panelet og dårlig ventilasjon. Det er da brudd i sirkulasjonen/lufting i konstruksjonen. Anbefales videre undersøkelser av termografi mtp. tetthet

Hovedkonstruksjon/yttervegg lar seg ikke kontrollere da denne er dekket av panel og overflater innvendig. Kledningsbord må stedvis demonteres for å avdekke tilstanden av konstruksjon. Treverk mot grunnmur er en utsatte konstruksjoner og risikokonstruksjon mtp. soppangrep og råte som må holdes under observasjon.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, slik at konstruksjonen får tilstrekkelig uttørking etter fuktpåvirkning.
Lokal utbedring og utskifting bør utføres der det er registrert oppsprekking, avskalling eller svekket overflatetilstand. Kledningsbord må stedvis demonteres for å kontrollere tilstanden bak fasaden, og eventuelle fuktskader bør utbedres.

Ved eventuell etterisolering anbefales det at tiltak gjøres fra utsiden, slik at eksisterende kledning kan skiftes ut og konstruksjonen tilpasses bedre lufting og uttørking. Etterisolering fra innsiden frarådes så lenge eksisterende ytterkledning beholdes, da dette øker risikoen for innestengt fukt og nedbryting av trekledning over tid.

Treverk mot grunnmur er en fuktutsatt og risikobetont konstruksjon, og bør holdes under oppsyn for tegn til soppangrep og råte. Ved utskifting av kledning vil det kunne oppdages avvik på konstruksjonen som kan føre til ekstra arbeid og kostnader.

Bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse og omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Originalt saltak i trekonstruksjon/sperrekonstruksjon Adkomst til kaldtloft via enkel stig i kott (Pocket dør) fra gangen i 2 etg.
Store deler av taket er dekket med enkle bord slik at man kan gå og lagre løsøre på loft.

Loftet er fult av løsøre og vanskelig å kontrollere hele loftet.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er registrert begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen, med liten lufting i nedre kant. Undertaket har misfarging og eldre skjolder, noe som typisk skyldes tidligere fuktbelastning, samt stedvis noe svertesopp på undertak som kan komme ved dårlig ventilasjon og varme som siger fra seksjonen til kaldt loft. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter MMS2) ble det imidlertid ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Dette er ingen garanti og må holdes under oppsyn.

Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Isolasjonstype og mengde er ikke kjent, men der det er synlig isolasjon original glassvatt som er dårlig lagt og har åpninger mellom isolasjon og konstruksjon. Det ble ikke observert etablert dampsperre mellom isolert rom og kaldt loft. Slike forhold regnes som svakheter i konstruksjonen, og kan over tid gi økt risiko for kondensering, fuktskader og varmetap som er registert.

Det er tegn til at det er gjort lokale utbedringer på takkonstruksjonen.

Det er registrert skjevheter på konstruksjonen på loft og fra utvendig bakkenivå.
Konstruksjonen er oppført etter byggetidens praksis og antas å tilfredsstille datidens forskriftsnivå, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger for ventilasjon og fuktsikring. Treverk nær pipeløpene og luftehatter vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på sopp- og fuktskader, og bør følges opp og holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen, særlig i nedre deler der det er begrenset lufting i dag og i gavlveggene. For å redusere risiko for kondensering
og fuktskader bør det etableres, eller sikres, damptett overgang mellom varme rom og kaldt loft, spesielt der isolasjon er ført opp mot kalde soner uten synlig dampsperre. Misfargede områder og eldre skjolder på undertaket bør følges opp med jevnlig tilsyn.

Ny isolering bør etableres på kaldt loft grunnet ujevn og utdatert isolasjon i konstruksjon.

Deler av konstruksjonen er lukket og ikke inspiserbar over tilbygg. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det senere oppstår symptomer på fukt. Ved fremtidig
utskifting av taktekking anbefales også utskifting av undertak og etablering av bedre lufting og fuktsikring, i tråd med dagens tekniske krav og anbefalinger. Og kontroll av skjult konstruksjon.

Bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse og omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med 2-lags glass trolig fra 60-tallet eller eldre.
Det er montert vindu på kjøkken og hovedsoverom fra 2021.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er antatt fra 1960-tallet og har dermed overskredet sin forventede tekniske levetid. Det er registrert synlig slitasje på overflater, og vinduene har trolig eldre 2-lags isolerglass med redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Alderen i seg selv utgjør et klart avvik, og vinduene gir begrenset brukervennlighet, komfort, med økt varmetap, trekk og kondens. Hovedvindu i stue lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut vinduene for å oppnå bedre inneklima og redusere varmetap gjennom fasaden. Utskifting til moderne vinduer med høyere isolasjonsverdi (lavere U-verdi) vil bidra til økt energieffektivitet, bedre lydisolasjon og jevnere innetemperatur. Dette vil også redusere risikoen for innvendig kondens og trekk, samt gi økt bokomfort og potensielt lavere oppvarmingskostnader. Utskifting vurderes som et hensiktsmessig tiltak for å tilpasse bygningen til dagens krav til komfort og energiytelse.

TG 1 Dører

Entrédør med glassfelt og kodelås fra 2021
To-fløyet terrassedør til takterrassen i 2 etg. fra 2016.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.
Lav overgang mellom trapp og terskel på entrédør og terrassedør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en takterrasse over tilbygg til seksjonen under på ca. 8 m². dekket med terrassebord.

I hagen er det en platting på ca. 16 m². lagt direkte på mark.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket er på ca. 89 cm. som er under dagens krav på 1 m.
Skjevheter og ustabilt rekkverk.
Terrassebordene og rekkverket bærer preg av manglende vedlikehold og værslitasje med grønske og misfargning.
Taktekking under terrassebord er av ukjent alder, men det er lagt papp på papp noe som korter ned levetiden. Ved utskifting må tidligere tetting fjernes og ny taktekking etableres mot konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Dersom eksisterende rekkverk ikke kan oppgraderes eller rettes opp til å oppfylle dagens krav til høyde og stabilitet, bør det vurderes en full utskifting av rekkverket. Dette for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Terrassebord og rekkverk bør rengjøres og overflatebehandles for å stoppe videre nedbrytning, og skadde deler bør skiftes ut. Taktekking under terrassebordene bør utbedres ved neste vedlikehold, og dagens løsning med papp på papp anbefales fjernet slik at ny, varig tetting kan etableres direkte mot konstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Pusset trapp til seksjonene.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
1-stavs eikeparkett i oppholdsrom fra 2016.
Fliser i entré fra 2016.

Vegger:
Malte slette overflater.
Overflater på soverommene er malt i 2018 iflg. eier.

Himling:
Malte slette overflater.
Downlightskasse i stue/kjøkken i overgang mellom vegg og yttervegg.

Takhøyden varierer fra 1,45 m. på soverom i tilbygg ved knevegg, 1,85 m. i areal innerst i kjeller, til 2,54 m. i trapperom i 1 etg. og 2,36 m. til 2,41 i stue/kjøkken i 2 etg.
Innerste del av entré er ikke målbar grunnet lav takhøyde (1,85 m) og er ikke medregnet i BRA-e.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett bærer preg av slitasje med merker og sår. Knirk registert i alle rom.
Skrue i gulv for å fjerne lokalt knirk (Ses i sammenheng med ¨Etasjeskille¨)
Fliser er det registrert noe bom og små riss.

Overflater på vegg og himling synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje fra 2016. Noe misfarging på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett må skiftes for å lukke avvik, men fungerer med dagens avvik.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige for flisene, men forholdet bør følges med på over tid. Reparasjon eller utskiftning av enkeltfliser kan vurderes dersom omfanget øker eller påvirker funksjon eller estetikk.

Overflater på vegg og himling fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling av overflater for å lukke avvik.

Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG er satt ut ifra det registrerte.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag. Ukjent isolert og lydnivå mellom seksjonene, men på kaldtloft er det synlig glassvatt isolasjon.

Tilstandsrapport

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i trapperom og hovedsoverom i 2 etg., og stue og TV-stue/spiseplass i 1 etg. og trapperom/gang og kjellerstue, og det ble ble registrert noe avvik i alle etasjer rommene, se avvik under beskrivelse av det registrerte.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på +- 40 mm i trapperom gjennom hele rommet og målt ca 28 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Mellom hovedbygning og tilbygg er det trinn ned fra gang til soverom.
Små avvik i de andre rommene også, men ikke avvik som generer TG3, men TG2 med høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på mellom 10- 20 mm og 15-30 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Husk at dette fortsatt er et grovt estimat, og endelige kostnader kan variere basert på detaljerte spesifikasjoner og valg av materialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Radon

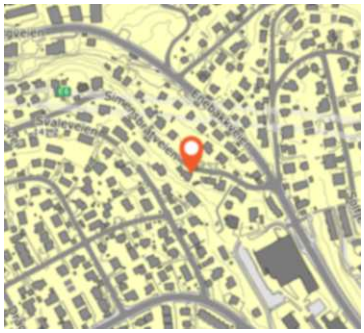
Det er ikke foretatt radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken.

Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

I stue er det montert nytt stålrør og Aduro vedovn fra 2022.
Saxvik Peis og Pipe AS har montert stålpipe og ildsted i 2022 m/ ildstedsattest.

Originalt pipeløp i murstein mellom gang og kjøkken. Dette er opplyst å være plombert iflg. eier.

Det er gjennomført visuell kontroll av ildsted og synlige deler av pipeløp. Kontroll er begrenset til visuell vurdering og erstatter ikke faglig tilsyn fra kommunens feier- og brannvesen. Det er ikke gjort kontroll av trekkforhold, undertrykk eller faktisk funksjonalitet ved bruk. Eier plikter å følge opp løpende tilsyn, feiing og vedlikehold i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

TG 2 Innvendige trapper

Original tretrapp fra byggeår som er malt og montert trappefliser ifm. oppussing i 2016.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Registrert noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg for å bedre sikkerheten, spesielt for barn og eldre. Selv om åpningene i rekkverket tilfredsstilte kravene ved oppføring, anbefales det å redusere åpningene dersom det vurderes som sikkerhetsmessig nødvendig. Fri høyde i trappeløpet er vanskelig å utbedre uten vesentlig inngrep og anses som et forhold man må akseptere ved kjøp av eldre bolig. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak til knirk. Tiltakene vurderes som nødvendige for å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

TG 1 Innvendige dører

Det er montert 3-speils hvite dører i trekarmer, opplyst å være fra 2016. Dørene fremstår i normal teknisk stand med forventet bruksslitasje etter alder, og det er registrert noe knirk i enkelte terskler. Forholdet vurderes som mindre avvik uten funksjonell betydning, men kan justeres ved behov.

Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Andre innvendige forhold

Info gitt i egenerklæring:

Sølv- eller skjeggkre har vært sporadisk observert, spesielt på bad. Ikke i et omfang som har gjort at det har blitt satt i verk tiltak

VÅTROM

2 ETG. > BAD

Generell

Badet er fra 2016.

Det foreligger samsvarserklæring for rørleggerarbeid utført i 2016, som blant annet inkluderer installasjon av sluk, rør-i-rør-system, innbyggingssisterne og varmtvannsbereder. Det foreligger derimot ikke dokumentasjon for tettesjikt (membran), fall eller øvrige våtromsarbeider, og det er derfor ikke mulig å verifisere om utførelsen av våtrommet som helhet er i samsvar med gjeldende krav. Dette utgjør et dokumentasjonsavvik og bør tas hensyn til ved vurdering av tilstandsgrad og risiko for skjulte feil.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Badets konstruksjon dekket med fliser fra 2016.

Himling:
Malte slette overflater fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Basert på våtrommets alder og materialenes forventede levetid, er det registrert små riss og misfarging i mykfuger. Det må påregnes ytterligere riss og forringelse av fugene i løpet av de nærmeste årene, særlig i områder med høy belastning eller bevegelse. Dette vurderes som en naturlig del av aldringsprosessen for et våtrom av denne typen.

Det bemerkes at dør til badet og fordelerskapet er plassert i våtsonen til dusjhjørne og servant.
Dører og fordelerskap har ikke nødvendig vanntett forbindelse/overgang til veggkonstruksjonen, og da heller ikke godkjenning for plassering i våte soner. Løsningen gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Våtsone strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant samt under og rundt servanten.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

Våtsonen strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant. Holds under oppsyn. Bygningsdelen fungerer greit med dette avviket. Det er montert en dusjvegg mellom dusjen og døråpning slik at den direkte vannpåkjenningen blir minimal. Det kan likevel være en risiko for at det oppstår kapilærvandring bak flisene. Dette betyr at vannet trekkes usynlig bak flisene og inn i konstruksjonen.

2 ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv:
Dekket med fliser m/ varmekabler fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fra flis ved terskel ved dør til sluk i dusjhjørne er det registrert ca. 20 mm. høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres iht. forskrifter. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2 ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2016.
Synlig banemembran rundt klemring fra 2016.

Uten fullstendig dokumentasjon og prosjektering kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger samsvarserklæring for rørleggerarbeid utført i 2016, som blant annet inkluderer installasjon av sluk, rør-i-rør-system, innbyggingssisterne og varmtvannsbereder.
Det foreligger derimot ikke dokumentasjon for tettesjikt (membran), fall eller øvrige våtromsarbeider, og det er derfor ikke mulig å verifisere om utførelsen av våtrommet som helhet er i samsvar med gjeldende krav.
Dette utgjør et dokumentasjonsavvik og bør tas hensyn til ved vurdering av tilstandsgrad og risiko for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefaler bruk av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



2 ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad rom består av: Dusjhjørne med innfellbare glassdører og bl.batteri, vegghengt toalett med slikemikk og innredning med heldekkende servant og 1 - greps bl.batteri, speil m/ lys fra 2016.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via takventil og minimal spalte åpning under dørbladet for tilluft.
To stk. vinduer på badet som kan åpnes for naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting må det etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for å lukke avvik, men er ikke påkrevd.

2 ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold rundt det 73 mm. store hullet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

KJØKKEN

2 ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med slette høyglans fronter. Malte overflater over benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Avtrekksvifte over induksjonstopp ellers er kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr.
Innredning er utstyrt med komfyrvakt og waterguard.

Oppgraderinger:
Platetopp ny i 2021. Kjøleskap nytt høsten 2024.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik tatt alder i betraktnng, men enkelte fronter
kan trenge oppfriskning og enkelte utskiftninger. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje og svelling. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Det må påregnes fremtidig vedlikehold og
oppgraderinger på sikt, da innredning og tekniske installasjoner etter hvert vil nærme seg forventet brukstid. Utskiftning av deler som hengsler, skuffer og benkeplate kan bli aktuelt ved videre aldring og bruk.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring, men opplyst om å nærme seg antatt brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales løpende vedlikehold av kjøkkeninnredningen, med mulig oppgradering av slitte komponenter som benkeplate, skuffeskinner og fronter ved behov. Malte flater kan vurderes oppmalt. Hvitevarer og teknisk utstyr bør følges opp med tanke på funksjon og utskiftning, da videre aldring kan medføre svikt. Det anbefales at kjøper vurderer utskiftning av eldre tekniske komponenter etter overtakelse.

2 ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ikke påvist noen avtrekk over tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Avtrekksvifte på kjøkkenet som har passert mer enn 50% av forventet levetid, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

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

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.
Boligen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri.

SPESIALROM

1 ETG. > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i trapperom i 1 etg:
Toalett består av: Vegghengt toalett og servant m/ 1 greps bl.batteri og speil.
Naturlig avtrekk på toalettrom med minimal åpning under dørblad.

Det er utført enkle fuktsøk og funksjonskontroller på tilgjengelig utstyr, uten at det er registrert vesentlige avvik. Det presiseres at utstyret er fra 2016 og dermed nærmer seg 10 år. Utstyr av denne alderen kan ikke vurderes som nytt, og normal bruksslitasje må påregnes. Enkelte mindre overflateskader, bruksspor eller tegn til aldersrelatert slitasje kan forekomme, men anses som forventet og er derfor ikke spesifikt vurdert eller kommentert i rapporten.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er registrert spalteåpning/siklemikk under toalett, men ukjent oppbygging av sisternekasse.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.

For å redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra innebygd eller skjult sisterne, anbefales det at det etableres lekkasjesikring, for eksempel ved å montere en godkjent lekkasjestopper direkte i sisternekassen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør til sanitærinstallasjoner i boligen.

Det er montert fordelerskap på badet med rør i rør til sanitærinstallasjoner på bad og kjøkken. Rørene er markert i fordelerskapet.
Stoppekranene er funksjonstestet og funnet i orden i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er registrert vannrør fra 2016 plassert i områder som er utsatt for kulde, blant annet i eller nær yttervegger. Rørene har mangelfull isolering, og dette vurderes som en risikokonstruksjon.

I selgers egenerklæring opplyses det at vanntilførselen til kjøkkenet ved én anledning frøs under ekstreme kuldeforhold, da boligen stod uten varme og vanntilførselen ikke var stengt. Dette skjedde mens eier var bortreist, og det er ikke rapportert om tilsvarende hendelser siste vinter.

Forholdet må ses i sammenheng med at ytterveggene er fra 1947, og det er grunn til å anta at isolasjonsverdien er betydelig lavere enn dagens standard. Kombinasjonen av nye rør og eldre, svakt isolerte konstruksjoner gir økt fare for frostskader, særlig i kalde perioder. Det anbefales at utsatte rør etterisoleres eller frostsikres for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Vannrør fra 2016 plassert i eller nær yttervegg i konstruksjoner fra 1947, som trolig har begrenset isolasjonsevne. Isoleringen på rørstrekkene er mangelfull, og dette vurderes som en risikokonstruksjon med fare for frostskader. I egenerklæringen er det opplyst at vanntilførsel til kjøkken har frosset én gang under fravær og ekstremkulde, men uten gjentakelse siste vinter. Det anbefales tiltak i form av etterisolering, eventuelt varmekabel, eller omlegging av rørføring til frostfrie områder, samt etablering av rutiner for stenging av vanntilførsel ved fravær i vinterhalvåret.

TG 2 Avløpsrør

Skjult avløp.
PVC-avløp fra sanitærinstallasjoner. Synes å ha en normal funksjon på befaringsdagen.
Stakeluke ved entré i kjeller.

Avløp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Tilstandsrapport

Avløp fra sanitærinstallasjoner må med jevnlig holdes vedlike og etterstrammes mtp. lekkasje. Hoved soil ligger skjult i konstruksjonen og anses som en risikokonstruksjon. Det vil være naturlig å skifte ut i forbindelse med renovering av bad eller utskifting av kjøkken, med mindre det oppstår lokale lekkasjer før den tid. Holdes under oppsyn.

Vannlekkasje fra avløpsrør på kjøkken høsten 2025. Medførte fuktskader, utbedret av faglært i regi av forsikringsselskap. Utbedret av Norstrand Rør i regi forsikringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på manglende dokumentasjon på avløp i konstruksjon. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Enkelte av avløpene er plassert i yttervegg. Må holdes under oppsyn mtp. frost i eldre isolerte yttervegger.

Husets avløps-stammer (soilrør) har høy alder og behov for utskifting foreligger. Dette gjelder også horisontale nedstøpte rør i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

Bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse og omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Naturlig ventilasjon gjennom vegg- eller vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med estimert volum på ca. 150–190 liter er plassert i kjeller i areal som ikke er målbart etter arealstandard. Berederen er ikke merket med synlig produksjonsdato eller kapasitetsangivelse, og alder eller restlevetid kan derfor ikke fastslås med sikkerhet. Bereder er trolig fra 2016 ifm. oppussing.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Varmekilder

Varmekabler i entré, toalettrom og bad, ellers enkelte panelovner.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

For El- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt El - tilsyn

Tilstandsrapport

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er montert automatsikringer og måler i sikringsskap i gangen i 2 etg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Iflg. samsvarserklæring fra 2016 av Borge Installasjon AS, signert 07.07.2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Sikringer i skap byttet. Noen av firmaet Elektris, resterende av selgers bror som er faglært elektriker, men uten dokumentasjon, derav TG3.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Iflg. samsvarserklæring fra 2016 av Borge Installasjon AS, signert 07.07.2016.

   Sikringer i skap byttet. Noen av firmaet Elektris, resterende av selgers bror som er faglært elektriker, men uten dokumentasjon.

   Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei iflg. eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei iflg. eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei iflg. eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget og anlegget ikke har hatt kontroll på snart 10 år.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Generell kommentar

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.
Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Påkostninger må påregnes.

TG3 genereres automatisk når det er gjort arbeider på det elektriske anlegget uten bruk av elektroinstallasjonsvirksomhet. I dette tilfellet er det faglærte som har utført arbeidet, men det er ikke registrert arbeid.
For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Husk at dette fortsatt er et grovt estimat, og endelige kostnader kan variere basert på detaljerte spesifikasjoner og valg av materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert pulverapparat og brannvarsler i boligen.

Brannstige fra et soverom i 2 etg.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei 2018
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Grunnforholdene er ikke kjent, da det ikke foreligger geotekniske undersøkelser. Det antas at huset står på fast grunn med grunnet omkring liggende fjell.

Manglende dokumentasjon gjør at noe usikkerhet rundt byggegrunn må påregnes.

Bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse og omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

TG 2 Fuktsikring og drenering - Rom under terreng

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte dreneringstiltak på huset. Det antas derfor at eventuell drenering er fra byggeåret. På den tiden var det vanlig å smøre grunnmuren med en tjæreblanding før tilbakefylling, men denne typen beskyttelse har begrenset effekt etter så lang tid og det er mulig det kun er naturlig drenering mtp. terreng. Dersom det finnes drensrør rundt grunnmuren, er disse etter all sannsynlighet gjenslammet og har i dag liten eller ingen funksjon.

Det er heller ikke etablert kapillærbrytende sjikt mot grunnen, noe som var vanlig for bygninger fra denne perioden. Det må derfor påregnes risiko for kapillært fuktopptrekk i nedre del av grunnmur og eventuelt i kjeller. Selv om dette er typisk for bygninger av denne alderen, kan det over tid føre til fuktskader og påvirke både bygningsdeler og inneklima.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Denne seksjonen støter ikke direkte mot yttervegg. Seksjon nr. 2 har bod med ringmur/tilbygget fra ca. 70-80-tallet mellom seksjon nr. 1.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å etablere ny utvendig drenering med kapillærbrytende sjikt der dette er praktisk mulig. Grunnforhold og eventuell eksisterende drenering bør vurderes nærmere før tiltak igangsettes. Fuktnivå og skadeomfang bør overvåkes, særlig i nedre del av yttervegger og kjellerrom, for å vurdere behov for videre tiltak.

Bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse og omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støp, mur og naturstein som er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte små riss, avskallinger og sprekker i grunnmuren. Slike riss er vanlige i eldre bygninger, spesielt i hus fra 1940, og trenger ikke være tegn på større alvorlige skader, men må holdes under oppsyn. Eier har opplyst at det ikke har vært endringer på riss/sprekker i hans botid i boligen .Likevel anbefales lokal utbedring, og grunnmuren bør gjennomgås dersom det skal gjøres tiltak som ny drenering eller andre arbeider i grunnen, for å sikre konstruksjonens stabilitet.

Punktet må ses i sammenheng med punktet ¨Drenering¨

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur må/bør gås over utvendig og innvendig ved etablering av ny drenering/grunnarbeider.

Bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse og omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

TG 3 Terrengforhold - Forstøtningsmurer

Sterkt skrånende tomt fra vest mot øst, noe som gjør at det står trykk på grunn mot kjeller og deler av 1 etg. på bygget.
Det er viktig at terreng har hellingsgrad ut fra grunnmuren/sålen. Dette må etableres ved nye drenering.

Det er stedvis enkelte forstøtningsmurer i terreng uten rekkverk eller sikring.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, men befaringen ble gjennomført i en periode med nedbør.

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer mangler rekkverk eller sikring.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rekkverk må monterers på forstøtningsmurer som er over 50 cm. høyde.

Bygningen har stått slik siden ca. 1940, noe som kan indikere stabilitet over tid. Likevel må dagens vurderinger ta utgangspunkt i nåværende krav til sikkerhet og byggteknisk standard. Holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat for terrengjusteringer er vanskelig å estimere, og må ses i sammenheng med ny drenering og tiltak på grunnmur mot terreng og må ses i sammenheng med punktet ¨Drenering¨ og ¨Grunnmur og fundamenter¨

Bygningsdelen er en del av felles bygningsmasse og omfattes av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

For avløp og vann uten dokumentasjon, eller tilstanden ikke kan konstateres ved inspeksjon og symptomer, kan tilstandsvurdering baseres på forventet gjenværende brukstid. Holdes under oppsyn.

Det er ikke fremvist noen kum på tomt. Det anbefales at autorisert rørlegger foretar nærmere vurdering.
Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Må kontrolleres av rørlegger.

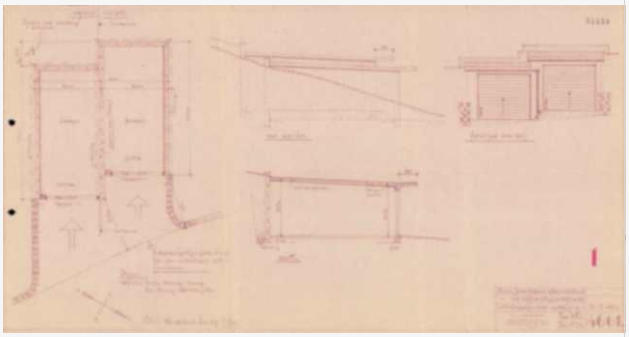
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales at avløpsanlegget undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendige avløps- og vannledninger er passert og at det ikke foreligger noen dokumentasjon og mangel på tilstandsrapport på anlegget. På grunn av begrenset kontrollmulighet, bør det gjennomføres inspeksjon av kummer og ledningsnett for å sikre tilstrekkelig funksjon og forhindre fremtidige driftsproblemer. Påkostninger må påregnes

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

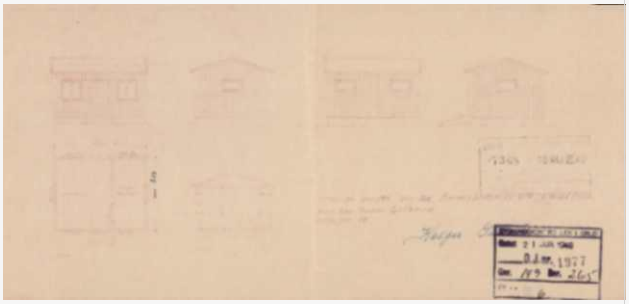
Beskrivelse
Garasjen er fra 1956
Garasjen er bygd opp i betong/murkonstruksjon på støpt såle. Tak i betongplate dekket med eldre takpapp.
Hele garasjen er innvendig dekket med plater uten lufting og fremstår fuktig.
Plater på veggene bør fjerne slik at konsturksjon kan kontrolleres og oppgraderinger kan gjøres.
Baksiden av garasjen vender mot terreng. Trolig naturlig drenering.
Garasjeporten er defekt og lar seg ikke lukke.

Påkostninger må påregnes.

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



Anneks



Anvendelse

Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Annekset er fra 1949.
Enkel konstruksjon i treverk dekket med panel og saltak med stål/aluminiumsplater.
Står iflg. støpt såle/grunnmur, men grunnmuren er dekket med naturstein.
Terrasse utenfor bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Større område med svai i konstruksjon.

Det er i år skiftet ute enkelte overflater mot terreng grunnet fuktskader, men det er ikke gjort noe med dreneringen mot annekset.
Annekset er innredet med fliser og laminat ellers malte overflater.

Deler av gangen vender mot terreng og det er kun naturlig drenering i bakkant.

Påkostninger må påregnes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

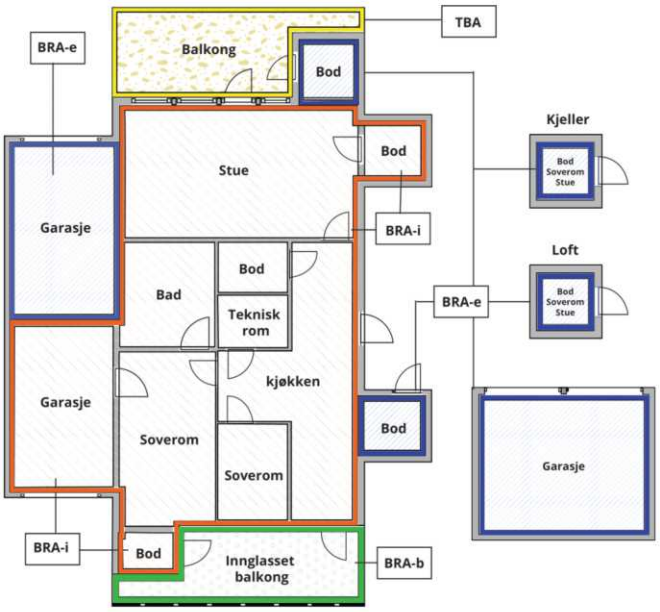
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveier tomannsbolig (horisontaldelt) seksjon nr. 1

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2 etg.	96			96	8	3	99
1 etg.	8			8			8
Kjeller	6			6		5	11
SUM	**110**				**8**	**8**	**118**
SUM BRA	**110**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg.	Trapperom, gang, bad, 3 soverom, kontor/soverom, stue/kjøkken		
1 etg.	Trapperom, toalettrom		
Kjeller	Entré/trapperom		

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Seksjon:
Leiligheten er på ca. 110 m².
2 etg. Arealet er målt opp til å være 96,4 m².
1 etg: Arealet er målt opp til å være 7,8 m².
Kjeller: Arealet er målt opp til å være 6,4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger og ferdigattest på tilbygg fra 70-80-tallet og fasadeendring i 2016, men det er små endringer fra tegninger i 2016 som ikke samstemmer med dagens løsninger.
Tilbygget på 70-80- tallet ble ikke byggemeldt og ble gjenopptatt i 2016 ifm. eierskifte og oppussing.

Det er etablert to adskilte rom i tilbygget, benevnt som «kontor/sov» og «soverom». Romløsningen medfører imidlertid at adkomst til innerste rom 8soverom) må skje via det andre rommet (kontor/sov). Dette innebærer at rommet ikke tilfredsstiller krav til selvstendig soverom etter dagens brukbarhetsstandard, da det ikke har egen adkomst via fellesareal.

Brannceller

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

Kommentar: Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet vindu på kjøkken og hovedsoverom i 2022 (Produsert 2021)
Lekkasje fra avløp på kjøkken med skade i etasjeskiller mellom seksjon 1 og 2. Tilbakeføringsarbeid i regi av forsikring er i sluttfasen på tidspunkt for befaring.
Kjøl/frys fra 2024 iflg. eier.
Entrédør fra 2021 iflg. eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyden varierer fra 1,85 m. i areal innerst i kjeller, til 2,54 m. i trapperom i 1 etg. og 2,36 m. til 2,41 i stue/kjøkken i 2 etg.
Innerste del av entré er ikke målbar grunnet lav takhøyde (1,85 m) og er ikke medregnet i BRA-e.

Det er montert brannstige fra 2 etg

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Åpningen ved port til garasjen er på ca. 2,4 m x 1,95 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Foreligger tegninger fra 1956

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, innredet rom	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveier tomannsbolig (horisontaldelt) seksjon nr. 1	110	0
Garasje	0	15
Anneks	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Per Køste	Takstingeniør
	Lars Håkon Grønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	265	0	1	934.9 m²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse
Simensbråtveien 21 B

Hjemmelshaver
Grønning Lars Håkon

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Simensbråtveien 21b	4 / 9	Privat	818104782

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ekeberg/Simensbråten i bydel Nordstrand. Området består i hovedsak av eneboliger og er veletablert. Det er kort avstand til turområder, sentrum og nødvendige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen ligger i sterkt skrånende terreng med opparbeidet hage og asfaltert adkomst. Tomten er delvis opparbeidet med plen, prydbusker og mindre beplantning. Det er støttemurer og trapper i naturstein og tre, samt adkomst til inngangsparti og terrasse via trapp fra gårdsplass. Eiendommen har solrik beliggenhet og utsyn mot nærliggende områder. Parkering foran huset på egen tomt og i garasje iflg. eier. Nabo seksjonen har 2 biloppstillingsplasser foran huset.

Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente, men det ser ut som

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	06.11.2025	
3	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder, men boden er målt opp. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251079

Selger 1 navn
Lars Håkon Grønning

Gateadresse
Simensbråtveien 21B

Poststed	Postnr
OSLO	1182

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 38251079

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vannlekkasje fra avløpsrør på kjøkken høsten 2025. Medførte fuktskader, utbedret av faglært i regi av forsikringsselskap.

Arbeid utført av: Norstrand Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet i stue noe skjevt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt/sopp i vegg i yttergang av anneks. Vegger byttet og isolasjon installert våren 2025 av faglært. Problemet av har ikke kommet tilbake. Noe maur på sommerstid innenfor inngangsdør. Forsvant da det ble satt opp maurfelle.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sølv- eller skjeggkre har vært sporadisk observert, spesielt på bad. Ikke i et omfang som har gjort at det har blitt satt i verk tiltak.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sikringer i skap byttet. Noen av firmaet Elektris, resterende av selgers bror som er faglært elektriker.

Arbeid utført av: Elektris

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: Selgers bror som er faglært elektriker har gjennomført full sjekk av el-anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251079

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt panel på utsiden av hele huset og panel på utsiden av anneks i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ** Avtale med den andre seksjonen i sameiet om at denne seksjonen har bruksrett til platting i hage (fellesareal), mens den andre seksjonen disponerer platting/uteområde på taket av garasjen. ** Garasjeport kan kun trekkes ned manuelt, og ikke lukkes helt (etterlater glipe på ca 15 cm). ** Rør for vanntilførsel til kjøkken har en vinter, under ekstremkulde, frosset i en periode da vi var bortreist uten å ha stengt vanntilførsel eller latt varme stå på. Ikke et problem siste vinter. ** Det store vinduet i stue lar seg ikke åpne. Ikke opplevdes som et problem. ** Komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin nærmer seg antatt brukstid. Platetopp ny i 2021. Kjøleskap nytt høsten 2024.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251079

Tilleggskommentar

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: 38251079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Håkon Grønning	1e63e13774f54c029fb615d0c396178b6c71a806	30.10.2025 20:54:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251079

- 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

etakst®

07.11.2025 Ref **aq2bq**

OPPDRAGSGIVER
Lars Håkon Grønning
lars.hakon.gronning@gmail.com
+47 905 48 964

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 04.06.2025

SIMENSBRÅTVEIEN 21 B, 1182 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt

GNR 149 BNR 265 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SIMENSBRÅTEN

Meglers verdivurdering

10 300 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**10 300 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	-	-	-	-	-
Tomt					959 m²	

Byggeår	1947
Soverom	4
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	2184

Parkering Peis Innredet kjeller

Boligen er en horisontaldelt halvpart av en tomannsbolig med god planløsning, luftige rom og gjennomgående høy standard fra 2016, da boligen ble totalrenovert og modernisert.

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

Kaja Fossberg
PrivatMegleren Panorama
kaja.fossberg@privatmegleren.no
+47 907 41 419

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SIMENSBRÅTVEIEN 21 B

Generelt

Husordensreglene skal bidra til et godt naboskap og sikre trivsel, orden og vedlikehold på eiendommen. Reglene gjelder for begge boenhetene i tomannsboligen, samt for eventuelle leietakere og gjester.

Ytre orden

1. **Fellesområder**
   Uteområdet skal holdes ryddig og fritt for gjenstander. Sportsutstyr, sykler, barnevogner, leker og lignende skal plasseres slik at de ikke er til hinder eller sjenanse.
2. **Renhold og vedlikehold ute**
   Sameierne har felles ansvar for:
   - Snørydding og strøing av gårdsplass og felles adkomst.
   - Rydding og vedlikehold rundt søppelkassene slik at renovatør har fri tilgang.
   - Klipping av felles plen og stell av uteområdet i sommerhalvåret.
3. **Søppel og avfall**
   Alt avfall skal legges i søppelkassene. Søppel må ikke settes ved siden av beholderne. Søl og rot rundt søppelbøttene skal ryddes opp umiddelbart.
4. **Skilt, oppslag og utstyr**
   Det er ikke tillatt å sette opp skilt, plakater, antenner eller lignende på fasaden uten sameiets samtykke.
5. **Parkering**
   Parkering skal kun skje på egen plass eller etter avtale. Kjøretøy må ikke stå slik at de hindrer fremkommelighet for naboen eller renovatør.

Indre orden

6. **Støy og ro**
   Det skal være ro på eiendommen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
   Fester og sammenkomster som kan medføre støy bør varsles naboen på forhånd. Vedvarende støy og uro regnes som brudd på husordensreglene.

7. **Vedlikehold og ventilasjon**
   Hver sameier har ansvar for vedlikehold av egen boenhet, inkludert rensing av sluk og jevnlig utlufting for å forebygge fukt.
8. **Balkong og uteplass**
   Hver eier plikter å fjerne snø og is fra egen balkong/terrasse for å hindre skade. Grill og blomsterkasser skal brukes og plasseres slik at de ikke sjenerer naboen.

Felles ansvar

Sameierne plikter å følge husordensreglene og bidra til et godt naboskap. Reglene gjelder for eierne, deres husstander, leietakere og gjester. Brudd på reglene kan tas opp i sameiemøte.

Sameiermøte Simensbråtveien 21 B, Dato: 21.oktober 2022

Deltaker: Maiken Grønning Fotland, Lars Håkon Fotland Grønningen, Jan Andreaz Sköld, Anna Jessica Thor

Agenda:

Forsikringssak
Honnør - godkjent
Fordeling av kompensasjon - godkjent
Oslo brann og redningsetat – seksjon 1 følger opp
Budsjett 2023, Regnskap 2022 - godkjent
Økning felleskostnader – godkjent
Eksklusivt bruksrett av fellesarealer - godkjent

Pågående og ferdige saker 2022:

- Styreleder får honnør fra oppgjøret i forsikringssak etter mye tid er lagt ned på denne saken, forslag kr 5000 - ok seksjon 1
- Purringer fra Oslo brann og redningsetat – svar på henvendelse i tilsynssak. Seksjon1 –følger opp etter installert peis.
- Bygget en felles terrasse i hagen, samt malt å beise uteområdene. Penger til farge og beis kom fra tilbakebetaling av hotellrom kr 1700 - forsikring
- Nye dører og karmer ble installert sommer 2022
- Hele huset ble malt august 2021 med farge kode CARAT OLJEMALING kode S7502-B, området ble fordelt etter eierbrøk.
- Varmepumpe er satt inn i seksjon 2.
- Trappe er oppusset utenfor entredører.
- Forsikringssak: Støttemur som har gitt etter 17.november 2021, totalt ca. 16-17 m. Skade på fasade. Skade på gjerde samt innbo og løsøre går på innboforsikring.

Informasjon om skaden

Høsten og våren har foregått mange møter med entreprenører, nabo og kommune.

Vi har blitt enige om en avtale med eier Kristen Holtermann av Svalveien 9B. Det er et vanskelig område å bygge opp en ny mur på.

Entreprenør har sikret massene nedenfra og bolter fast den sorte duken med nettet som holder fast massene. På toppen legges det kokos duk. Denne løsningen blir da lagt på vår tomt. Det blir godt sikret og at det kommer å være trygt at gå i skråningen.

Det er søkt om deling/justering av grunneiendom. med hjelp av Fradele beregnet arealet til 25m2 * 6000NOK. Godkjent søknad blir det jo gjennomført oppmålingsforretning og etterfølgende korrekt justering av eiendomsgrenser, ref. dokument "Krav om matrikulering, herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning.

Oslo kommune har hatt oppmåling av eiendomsgrensen. Kontrakt på tomten er signert med Kirsten Holtermann. Penger blir utbetalt i løpet av 2023.

Inntekter:	**Budsjett 2023**
Andel fellesutgifter	38 750
Avdrag lån forsikring	-
Diverse inntekter	-
Sum inntekter	38 750
Driftskostnader:	
Elektrisitet	0
Kommunale avgifter	24 600
El.anlegg	0
Snøbrøyting	0
Div.rep./vedlikehold	0
Vedlikehold ute	0
Forsikringspremier	14 000
Diverse kostnader	0
Sum driftskostnader	38 600
Driftsresultat	150
Finansinntekter/-kostnader:	
Renteinntekter	4
Rentekostnader	0
Bankomkostninger	-20
Sum finansinntekter/-kostnader	-16
Årets resultat	**134**

-

Økning av fellesutgifter

Dobbelt felleskostnad 1 november 2022.

Fordelt på dagens eierbrøk er basert på innvendig p-rom-areal, utregnet etter kvm: (Ikke inkludert, balkong, uthus og garasje)

Etter en økning av kostnadene på forsikring og vann og avløp på ca. 5000 / år må fellesutgiftene økes for 2023. Det anbefales at felleskostnadene økes til 38 750 per år (opp fra 33 600). De månedlige felleskostnader fra og med 1 januar 2023 blir da:

Seksjon 1: 1430 kr / mnd. (44,3%)

Seksjon 2: 1798 kr / mnd. (55,7%)

Fellesområdene:
Deling av bruksrett når det gjelder utearealene vi har bygd de siste årene.

Sameiet har bestemte at det gis eksklusiv bruksrett til felles utearealer.

Eventuell utvidelse av platting kan kun utføres etter godkjennelse på sameiermøtet.

Seksjon 1;
§ 14 Eksklusiv bruksrett til plattingen på gresspleien, ikke øvrige grøntarealer i hagen.

Seksjon 2;
§ 14 Eksklusiv bruksrett til plattinger på oversiden av garasjen, ikke øvrige grøntarealer i hagen

Seksjonene 1 og 2 innrømmes en eksklusiv bruksrett til plattingene.

Godkjent av sameiermøtet ved årsmøtene avholdt i 2022

Signert av styre

Anna Thor (Seksjon 2) Lars Håkon Fotland Grønning (Seksjon 1)

Simensbråtveien 21 b, 1182 OSLO

Sameiermøte Simensbråtveien 21 B, Dato: 20.05.25

Deltaker: Lars Håkon Grø **Sameiermøte – Simensbråtveien 21 B**

Dato: 20. mai 2025

Deltakere:

- Lars Håkon Grønningen
- Jan Andreaz Sköld
- Anna Jessica Thor

Agenda

1. Forsikring – Fremtind Forsikring AS
2. Budsjett 2026 – godkjenning
3. Regnskap 2024 – godkjenning
4. Økning av felleskostnader

---

1. Forsikring

Forsikringen videreføres hos **Fremtind Forsikring AS**.

---

2. Økning av felleskostnader

Bakgrunn

Økningen skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter, spesielt renovasjon, vann og avløp, som allerede har steget i 2024.
Dette tilsvarer en økning på ca. **kr 2 000 per kvartal** totalt.

Eierbrøk

Seksjon	**Areal (kvm)**	**Eierbrøk**	**Andel (%)**
Seksjon 1	116,7	4/9	≈ 44,3 %
Seksjon 2	146,8	5/9	≈ 55,7 %

Merk: Seksjon 1 har i tillegg garasje (14 kvm) og uthus (14 kvm), totalt 28 kvm, som inngår i forsikringsgrunnlaget, men ikke i eierbrøken.

Foreslått fordeling av felleskostnader (fra 1. juni 2025)

Kostnadstype	Total årlig	Seksjon 1 (pr. mnd)	Seksjon 2 (pr. mnd)
Kommunale avgifter	kr 40 000	kr 1 481	kr 1 852
Forsikring	kr 16 000	kr 703	kr 630
Totalt pr. måned	**kr 4 666**	**kr 2 184**	**kr 2 482**

Kommentarer:

- Forslaget gjelder kun forventede faste kostnader: kommunale avgifter og forsikring.
- Det kan tilkomme andre utgifter i løpet av året.
- Den nye fordelingen foreslås innført **fra 1. juni 2025**.

---

3. Godkjenning av Regnskap 2024

Post	Budsjett 2024	Regnskap 2024
Inntekter		
Andel fellesutgifter	46 930	45 320
Avdrag lån forsikring	–	0
Inntekter fra 2023	–	3 686
Sum inntekter	**46 930**	**49 006**
Driftskostnader		
Kommunale avgifter	30 000	24 986
Forsikringspremier	15 250	14 895
Øvrige kostnader	0	0
Sum driftskostnader	**45 250**	**39 881**
Driftsresultat	**1 680**	**9 125**
Renteinntekter	6	6
Bankomkostninger	-55	-55
Årets resultat	**1 631**	**9 076**

 Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

4. Godkjenning av Budsjett 2026

Post	Budsjett 2026	Faktisk 2026
Inntekter		
Andel fellesutgifter	56 000	55 992
Inntekter fra 2025	–	–
Sum inntekter	**56 000**	**55 992**
Driftskostnader		
Kommunale avgifter	38 000	–
Forsikringspremier	16 000	–
Øvrige kostnader	0	0
Sum driftskostnader	**54 000**	–
Driftsresultat	**2 000**	**55 992**
Renteinntekter	6	6
Bankomkostninger	(55)	(55)
Årets resultat	**1 951**	**55 943**

 Budsjett for 2026 ble enstemmig godkjent.

Godkjenning og signering

Sameiermøtet ble avsluttet med godkjenning av regnskap for 2024 og budsjett for 2026.
Dokumentet er godkjent ved årsmøtet 2025.

Signert av styret:

Navn	Seksjon	Signatur
Anna Thor	Seksjon 2	_____
Lars Håkon Grønningen	Seksjon 1	_____

Adresse:
Simensbråtveien 21 B
1182 OSLO

nningen, Jan Andreaz Sköld, Anna Jessica Thor

Agenda:

Forsikring: Fremtind Forsikring AS /
Budsjett 2026, Regnskap 2024 - godkjent
Økning felleskostnader – godkjent

Økning av fellesutgifter

Økningen skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter – spesielt renovasjon, vann og avløp – som allerede har steget i 2024. Det er en økning på ca. 2 000 kroner per kvartal.

Eierbrøk

- Seksjon 1: 116,7 kvm → 4/9 (≈ 44,3 %)
- Seksjon 2: 146,8 kvm → 5/9 (≈ 55,7 %)
  Merk: Seksjon 1 har i tillegg garasje (14 kvm) og uthus (14 kvm), totalt 28 kvm, som er med i forsikringsgrunnlaget, men ikke i eierbrøken.

Foreslått fordeling av felleskostnader (fra 1. juni 2025)

Kostnadstype	Total årlig	Seksjon 1 (pr. mnd)	Seksjon 2 (pr. mnd)
Kommunale avgifter	kr 40 000	kr 1 481	kr 1 852
Forsikring	kr 16 000	kr 703	kr 630
Totalt pr. måned	kr 4 666	kr 2 184	kr 2 482

Øvrig informasjon

- Dette forslaget gjelder kun forventede faste kostnader: kommunale avgifter og forsikring.
- Det kan i løpet av året tilkomme andre utgifter
- Vi foreslår å starte denne kostnadsfordelingen fra 1. juni 2025.

Godkjenning av regnskapet 2024

Henter data. Vent noen sekunder, og prøv å klippe ut eller kopiere på nytt.

Inntekter:	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2024**
Andel fellesutgifter	46 930	45 320
Avdrag lån forsikring	-	0
Inntekter fra 2023	-	**3 686**
Sum inntekter	46 930	49 006
Driftskostnader:		
Elektrisitet	0	0
Kommunale avgifter	30 000	24 986
El.anlegg	0	0
Snøbrøyting	0	0
Div.rep./vedlikehold	0	0
Vedlikehold ute	0	0
Forsikringspremier	15 250	14 895
Diverse kostnader		0
Sum driftskostnader	45 250	39 881
Driftsresultat	1 680	9 125
Finansinntekter/-kostnader:		
Renteinntekter	6	6
Rentekostnader	0	0
Bankomkostninger	-55	-55
Sum finansinntekter/-kostnader	-49	-49
Årets resultat	**1 631**	**9 076**

-

Godkjenning av Budsjett 2026

Inntekter:	**Budsjett 2026**	**Faktiskt 2026**
Andel fellesutgifter	56,000	55,992
Avdrag lån forsikring	-	0
Inntekter fra 2025		
Sum inntekter	56,000	55,992
Driftskostnader:		
Elektrisitet	0	0
Kommunale avgifter	38,000	
El.anlegg	0	0
Snøbrøyting	0	0
Div.rep./vedlikehold	0	0
Vedlikehold ute	0	0
Forsikringspremier	16,000	0
Diverse kostnader		0
Sum driftskostnader	54,000	0

Driftsresultat	2,000	55,992
Finansinntekter/-kostnader:		
Renteinntekter	6	6
Rentekostnader	0	0
Bankomkostninger	(55)	(55)
Sum finansinntekter/-kostnader	(49)	(49)
Årets resultat	**1,951**	**55,943**

Godkjent av sameiermøtet ved årsmøtene avholdt i 2025

Signert av styre

Anna Thor (Seksjon 2) Lars Håkon Grønning (Seksjon 1)

Simensbråtveien 21 b, 1182 OSLO

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602031334
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
815024842	MY BELLA INVEST AS		Simensbråtveien 21B, 1182 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	149	265

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	149	265	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	149	265	0	2	2 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Doknr: 877213 Tinglyst: 27.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/877213/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-03 07:40
Side 1 av 14

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
16.09.2016

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	149	265		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
815024842	My Bella Invest		1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	1		11				21				31			
2	B	2		12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		3		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 3 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Etter avtale med Leila Hulelaupe 14.08.2016

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

~~Tomanns horisontaltdelt bolig skal seksjoneres i to seksjoner 1 og 2. Boligen er godkjent som 2-mannsbolig fra før.~~
~~Begge seksjoner skal ha felles uteareal utenfor huset (på begge sidene av huset)~~
~~"Seksjon 1" i 2 etg skal ved siden av hovedleiligeten som er over 2 etasjer også eie garasjen og utehuset. I tillegg eier denne seksjonen loft.~~
~~"Seksjon 2" i første etasje (og kjeller) skal ved siden av hoved leiligheten eie mulighet til to parkeringsplasser utenfor huset, utenfor sin ideelle del.~~

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
06.07.16	Lejla Halilagic	Lejla Halilagic	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
149	265		1-2	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
20.9.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

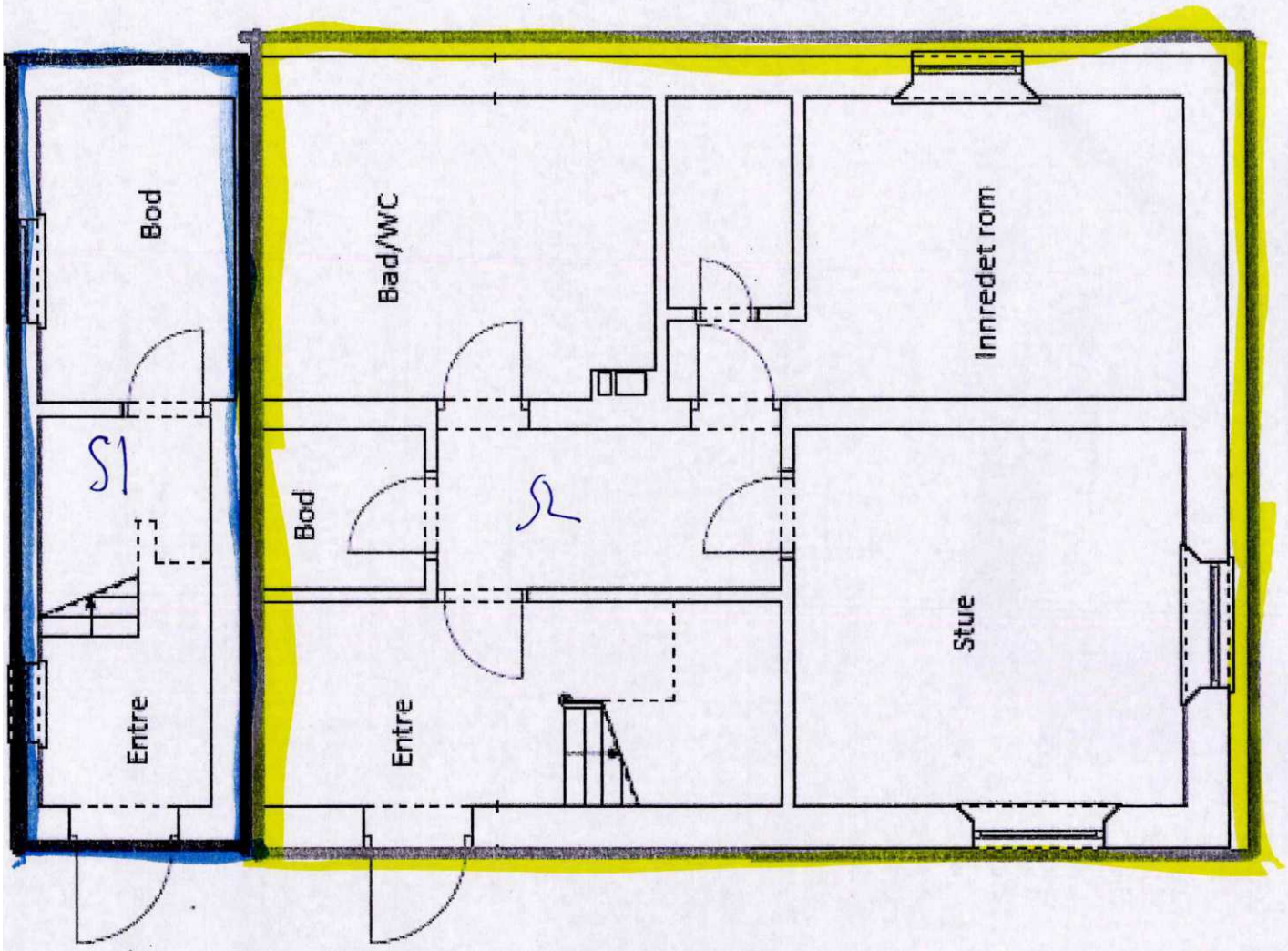
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr. 149 Bnr. 265



Underetasje

Inngang til Seksjon 1 (merket med blå farge)

Inngang til Seksjon 2 (merket med grønt farge)

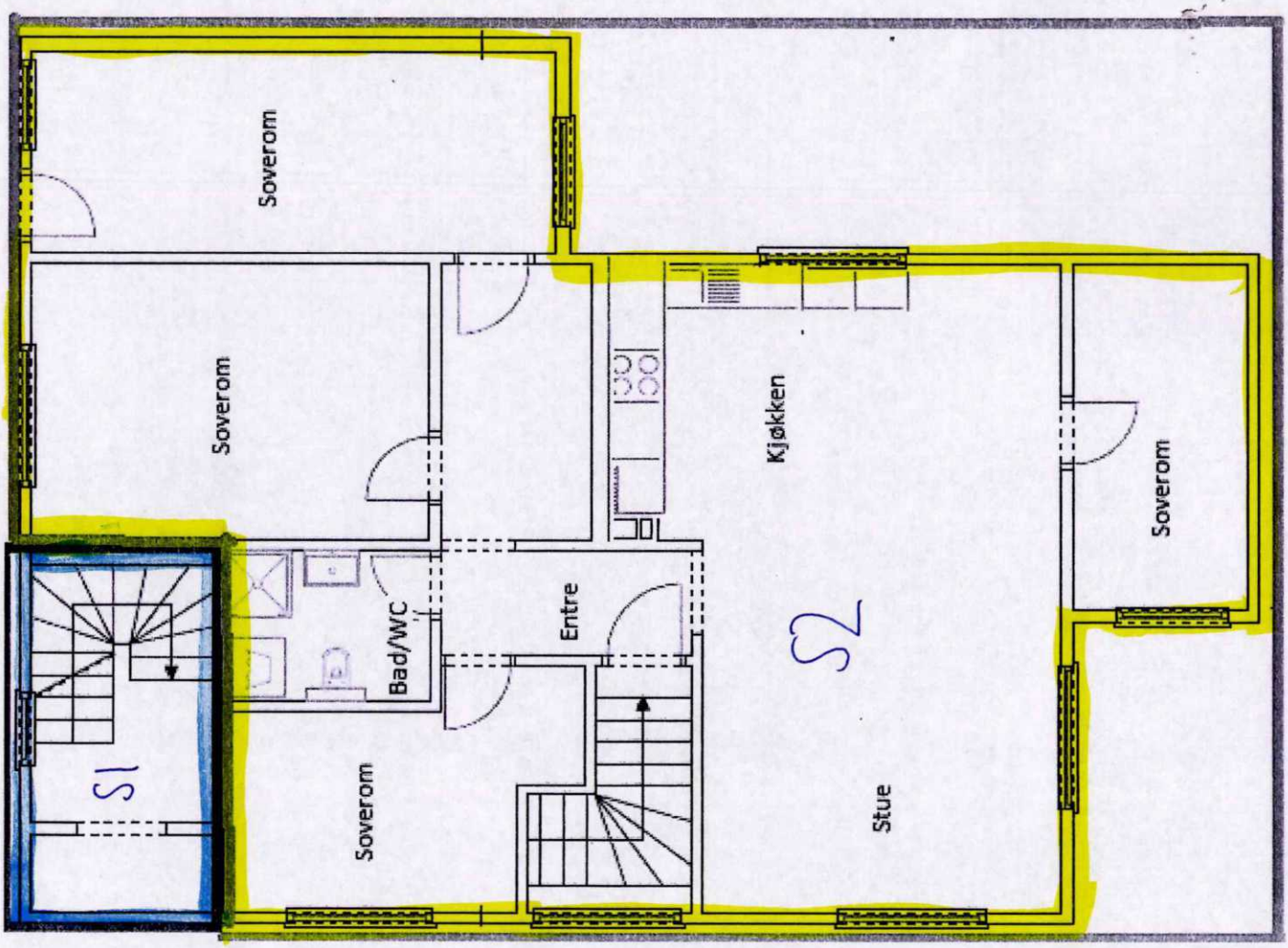
Seksjon 1 og seksjon 2

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr. 149 Bnr. 265

Seksjon 1 og seksjon 2

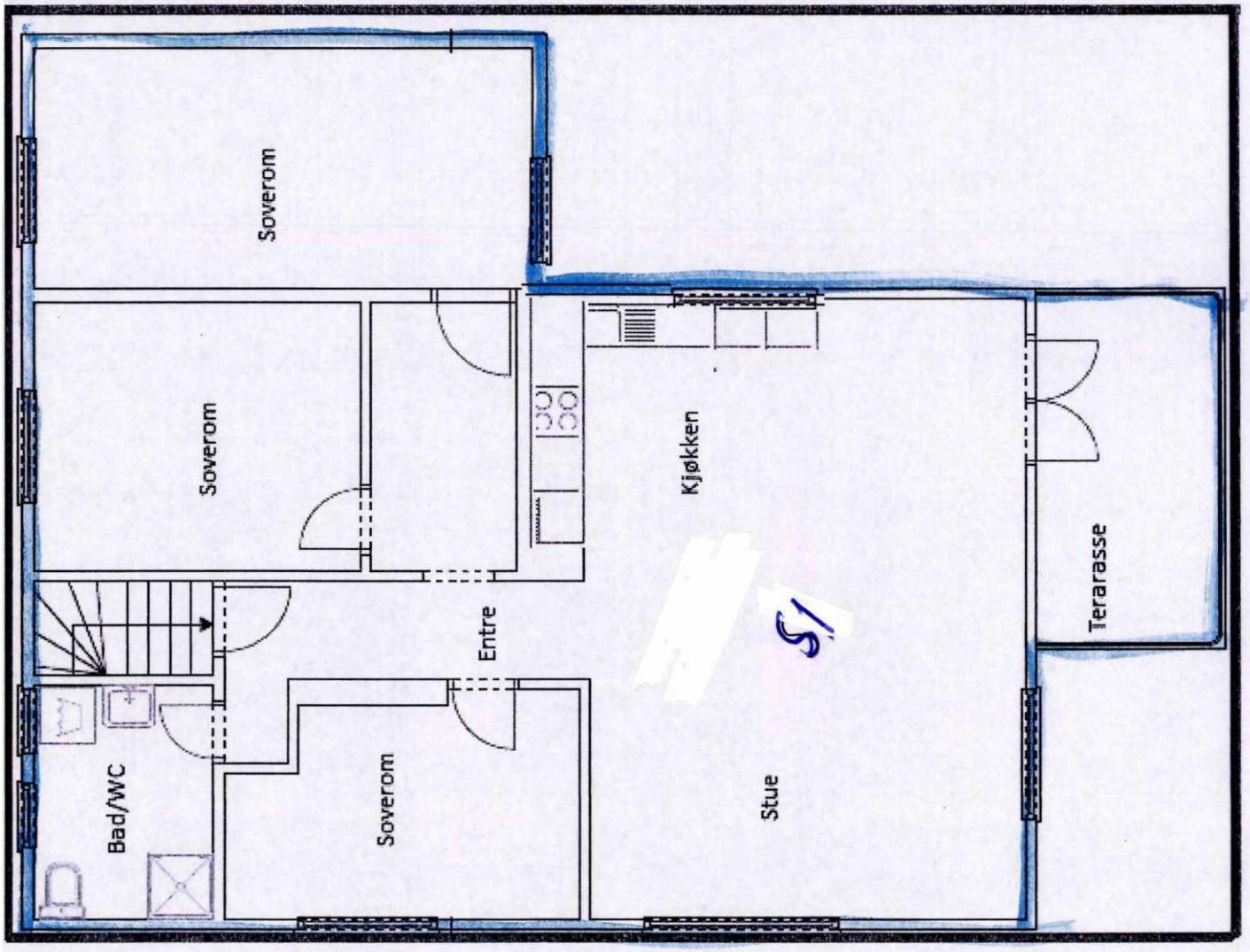
1. etasje



VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

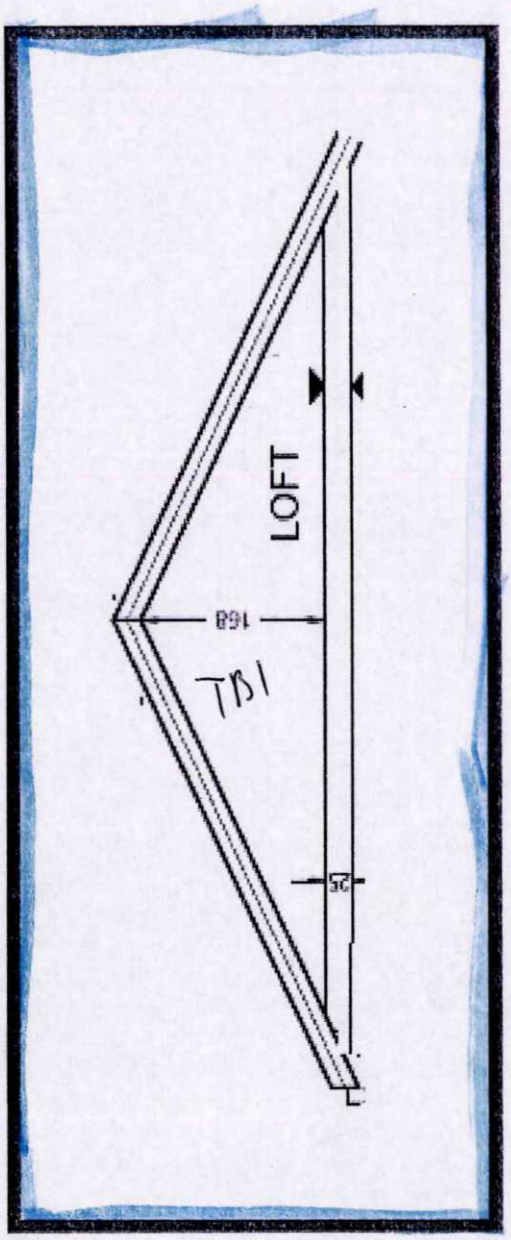
Gnr. 149 Bnr. 265

Seksjon 1



VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr. 149 Bnr. 265

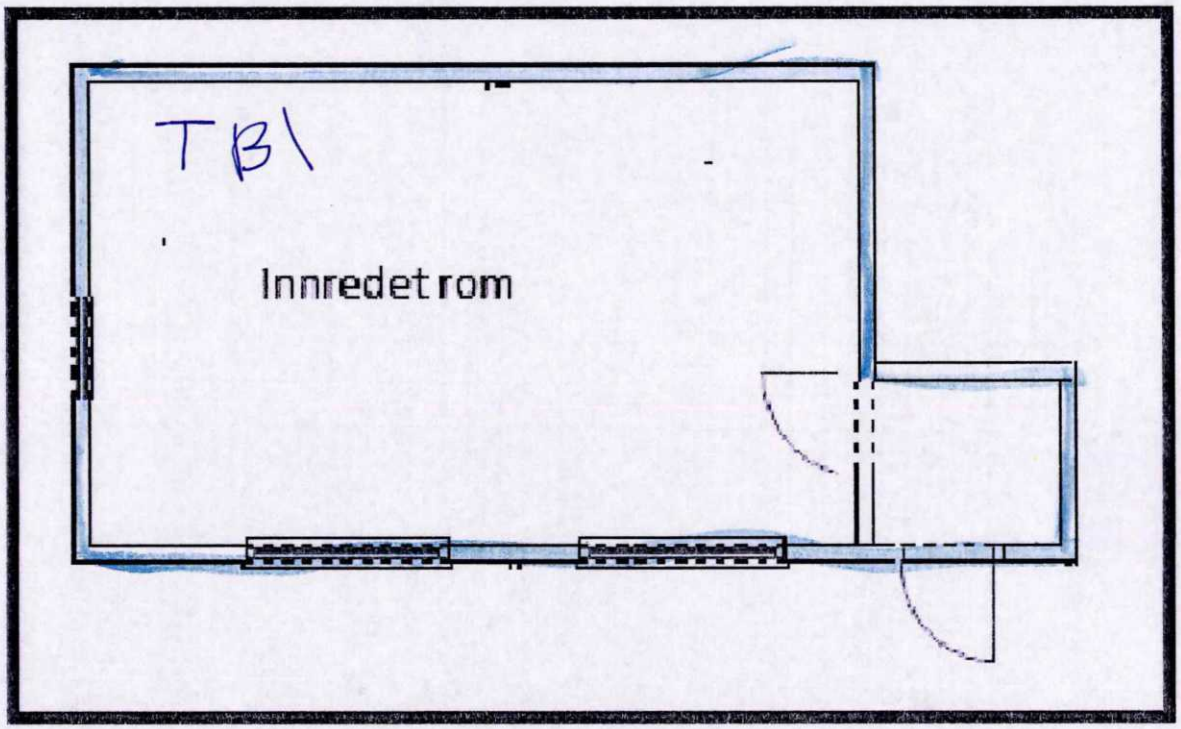


Loft tilhører seksjon 1

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

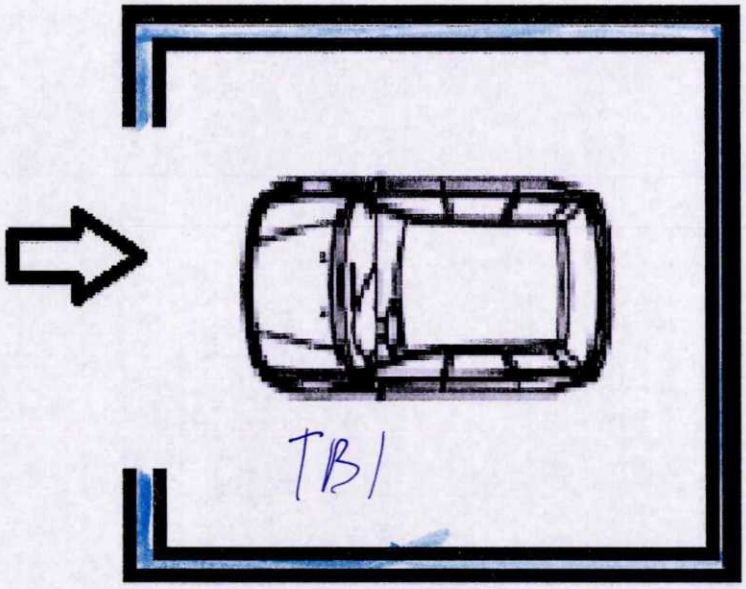
Gnr. 149 Bnr. 265

Uthus til seksjon 1



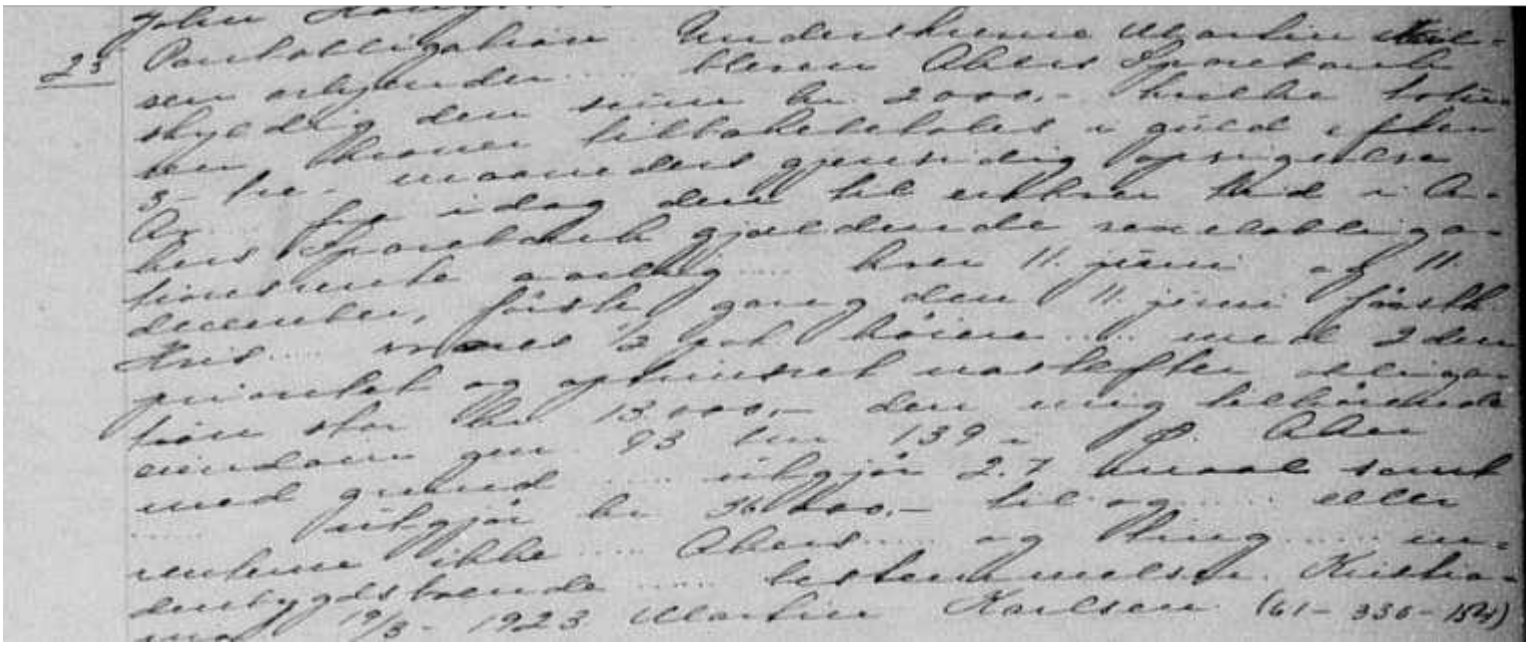
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

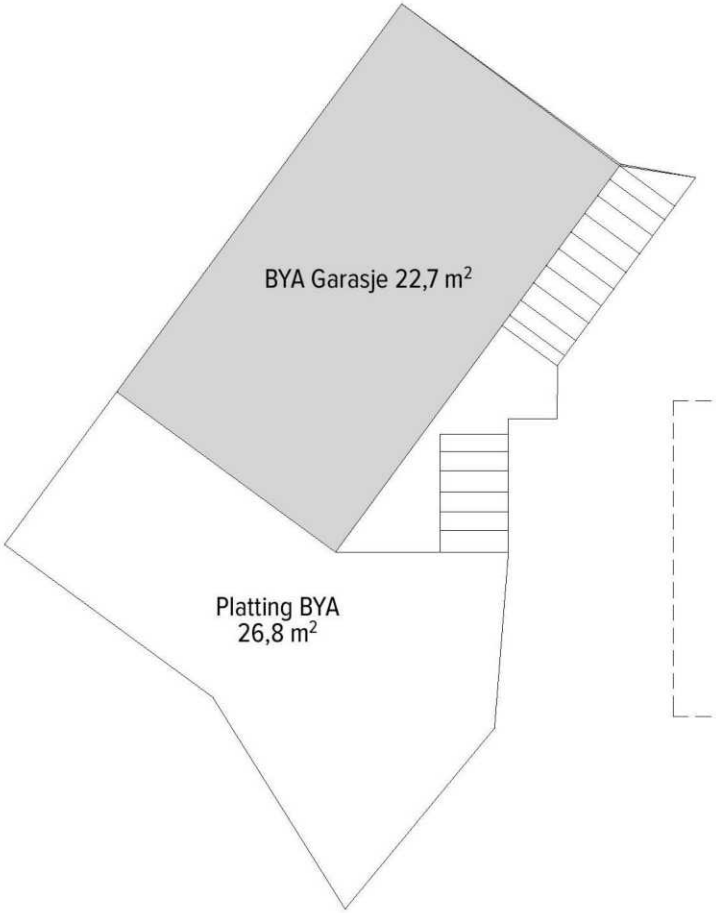
Gnr_149 Bnr_265

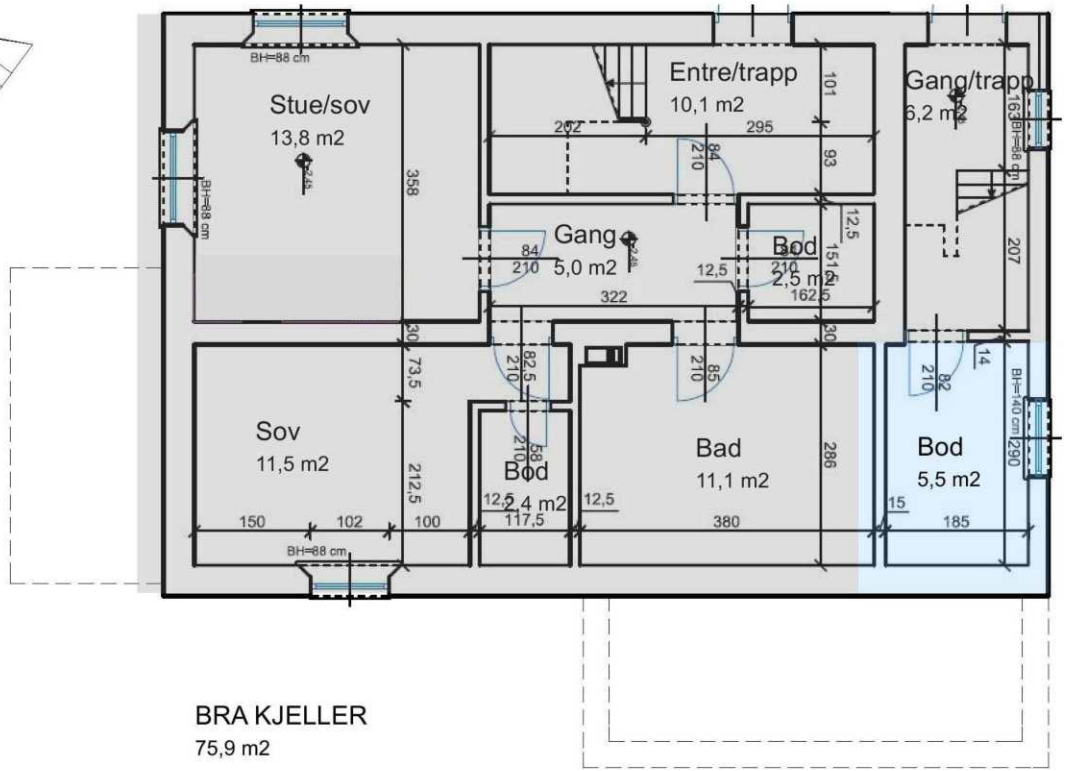


Garasje til seksjon 1

VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING







BYA Eksisterende
83,2 m²

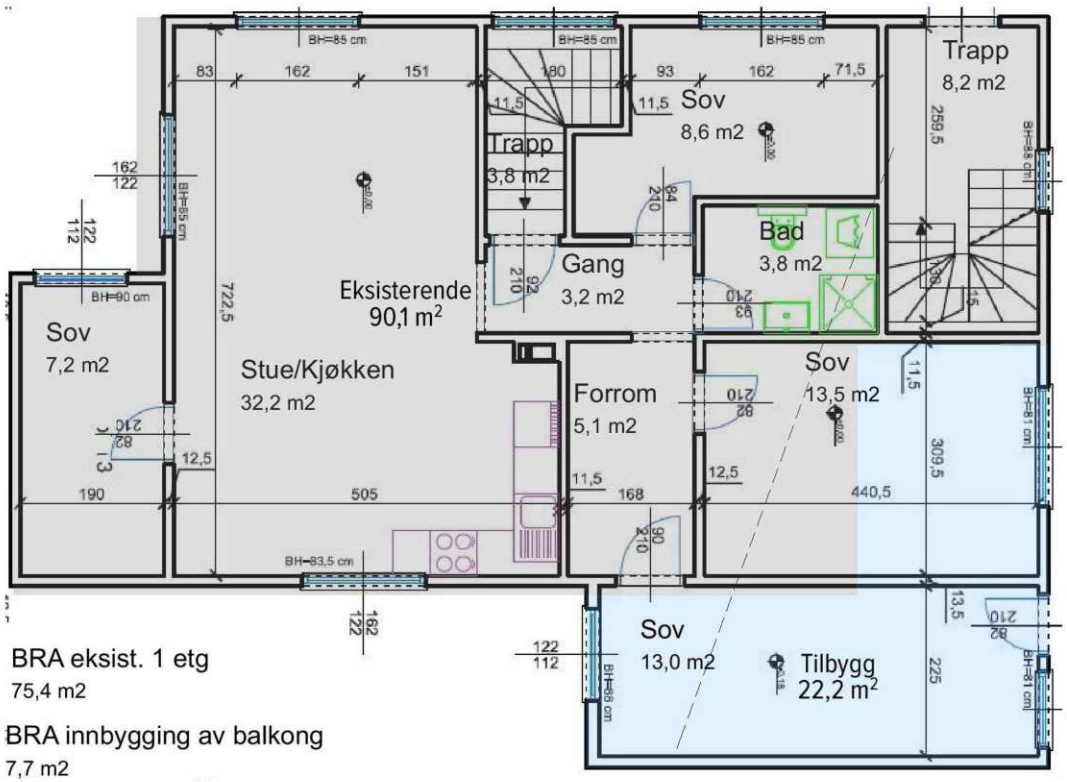
BYA Tilbygg
8,3 m²

BRA KJELLER
75,9 m2

BRA TILBYGG KJELLER
7,0 m2

CRUX ARKITEKTUR AS
WILSES GATE 6 / N-0178 OSLO
+47 922 06 494 / +47 402 15 961
post@cruxarkitektur.no / www.cruxarkitektur.no

Prosjektnavn :	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.	Tegningsnavn:					Tegn. nr.:
Simensbråtveien 21B	149/265	0186	Plan Kjeller					E-02
Byggherre :	**Tegningsstatus:**		**Dato :**	**Mål v/A4:**	**Ansv:**	**Teg.:**	**Kontroll:**	**Rev.**
MY BELLA INVEST AS	Rammesøknad		01.11.16	1:100	ML	BB	ML	



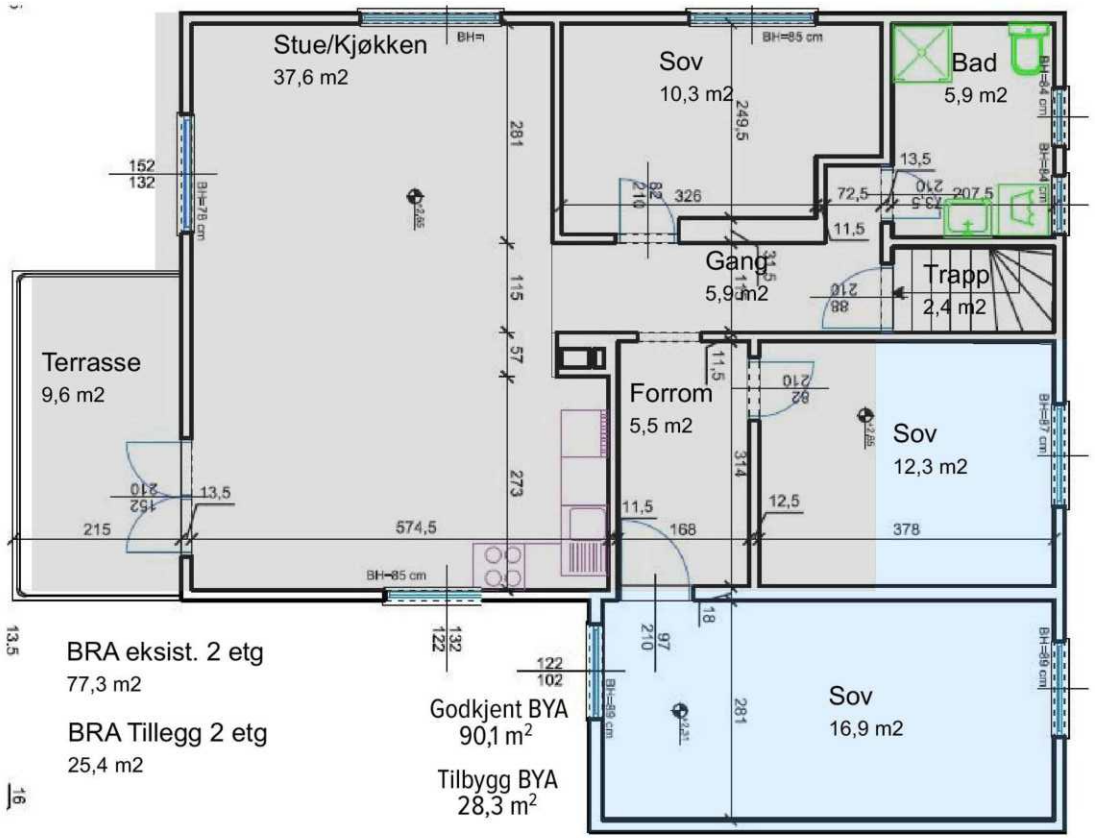
BRA eksist. 1 etg
75,4 m2

BRA innbygging av balkong
7,7 m2

BRA Tillegg 1 etg
20,2 m2

CRUX ARKITEKTUR AS
WILSES GATE 6 / N-0178 OSLO
+47 922 06 494 / +47 402 15 961
post@cruxarkitektur.no / www.cruxarkitektur.no

Prosjektnavn:	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.	Tegningsnavn:					Tegn. nr.:
Simensbråtveien 21B	149/265	0186	Plan 1. etg					E-03
Byggherre:	**Tegningsstatus:**		**Dato:**	**Mål v/A4:**	**Ansv:**	**Teg.:**	**Kontroll:**	**Rev.**
MY BELLA INVEST AS	Rammesøknad		01.11.16	1:100	ML	BB	ML	



CRUX ARKITEKTUR AS WILSES GATE 6 / N-0178 OSLO +47 922 06 494 / +47 402 15 961 post@cruxarkitektur.no / www.cruxarkitektur.no	Prosjektnavn : Simensbråtveien 21B	Gnr. / Bnr. 149/265	Prosjektnr. 0186	Tegningsnavn: Plan 2. etg					Tegn. nr.: E-04
	Byggherre : MY BELLA INVEST AS	Tegningsstatus: Rammesøknad		Dato : 01.11.16	Mål v/A4: 1:100	Ansv: ML	Teg.: BB	Kontroll: ML	Rev.

26/11 1946.

G.nr. 149	B.nr. 265
Tomt nr	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	2581
Dat.	26/11-46
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Våningshus

Eier:

Herr.
Kaspen Gullerud
adr. Enebakkvn 208 B
Ø. Aker.

Anmelder:

Do.

adr.

Sted:

Ryen.
Parsell nr.
av
Tomt nr. 2/13
til Simensbråtvn.

Forespørsel angående ferdigattest sendt;
Veisjef (ang. vei) 27/6-1947
Brannsjef: 27/6-1947.
Kloakkvesenet: 27/6-1947.

Ansvarshavende:

Herr tömmermester Arnfinn Hagen, Enebakkvegen 208B, Ø. Aker. Kort sendt 27/6-47.
adr.
Veierklæring innkommet: 13/12.46
Naboerklæring — —
Gebyr: 31/1.47
Ferdigattest:

Veisjef. 28/11-46.
Fasaderåd 28/11-46 ??

2139

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til vårt nr. 1-7
Aker Kommune, bygningskontrollen den 2/12-1946

Fasadene kan ikke anbefales godkjent.
Nye tegninger må innsendes.
Aker fasaderåd den 5/12 46 J.S.P.

5000 1-46 P as

G.nr. 149	B.nr. 265
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	1977
Dat.	22/6-49
Antall bilag	

L. 22/6 49.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Uthus

Eier:
Herr Jasper Gullerud

adr Simensbråten 21 b
Simensbråten

Anmelder:
-ds.-

adr.

Sted:
Simensbråten

Tomt nr. 21 b

til Simensbråveien

Sendt vegsjefen:

Retur:

Gebyr: 6/10-1949

Tillatt påvist:

Ferdigattest:

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Vegsjef: (ang. veg)

Brannsjef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Bebygget areal:

1. etasje.
2. etasje.

Garasje

Uthus 15

Fasaderåd: 8 juli 49 FR.

Brannsjef:

Helseråd:

Regl. vesen:

Morset
6/7-49 HH.

Bilag: 6
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
11/7-49 JM.

Tillatelse gitt 5-13/7-49

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CRUX ARKITEKTUR AS
Wilses gate 6
0178 OSLO

Dato: 26.04.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201617712-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIMENSBRÅTVEIEN 21B	Eiendom:	149/265/0/0
Tiltakshaver:	MY BELLA INVEST AS	Adresse:	Simensbråtveien 21B, 1182 OSLO
Søker:	CRUX ARKITEKTUR AS	Adresse:	Wilses gate 6, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Simensbråtveien 21 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg og fasadeendring tomannsbolig mottatt 20.4.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617712			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	01.11.2016	1/16
Plan kjeller	E-02	01.11.2016	1/19
Plan 1 etasje	E-03	01.11.2016	1/20
Plan 2 etasje	E-04	01.11.2016	1/21
Fasader	E-01	01.11.2016	4/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.04.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MY BELLA INVEST AS, Simensbråtveien 21B, 1182 OSLO, kontakt@mybellainvest.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Til- og påbygg av våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Simensbråtveien 21 b.	Gnr. 149, bnr. 265.	63/2355.

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Kasper K. Gullerud Simensbråtveien 21 b Simensbråten.	Tömrer Martin Solheim Svaleveien 3 Simensbråten.

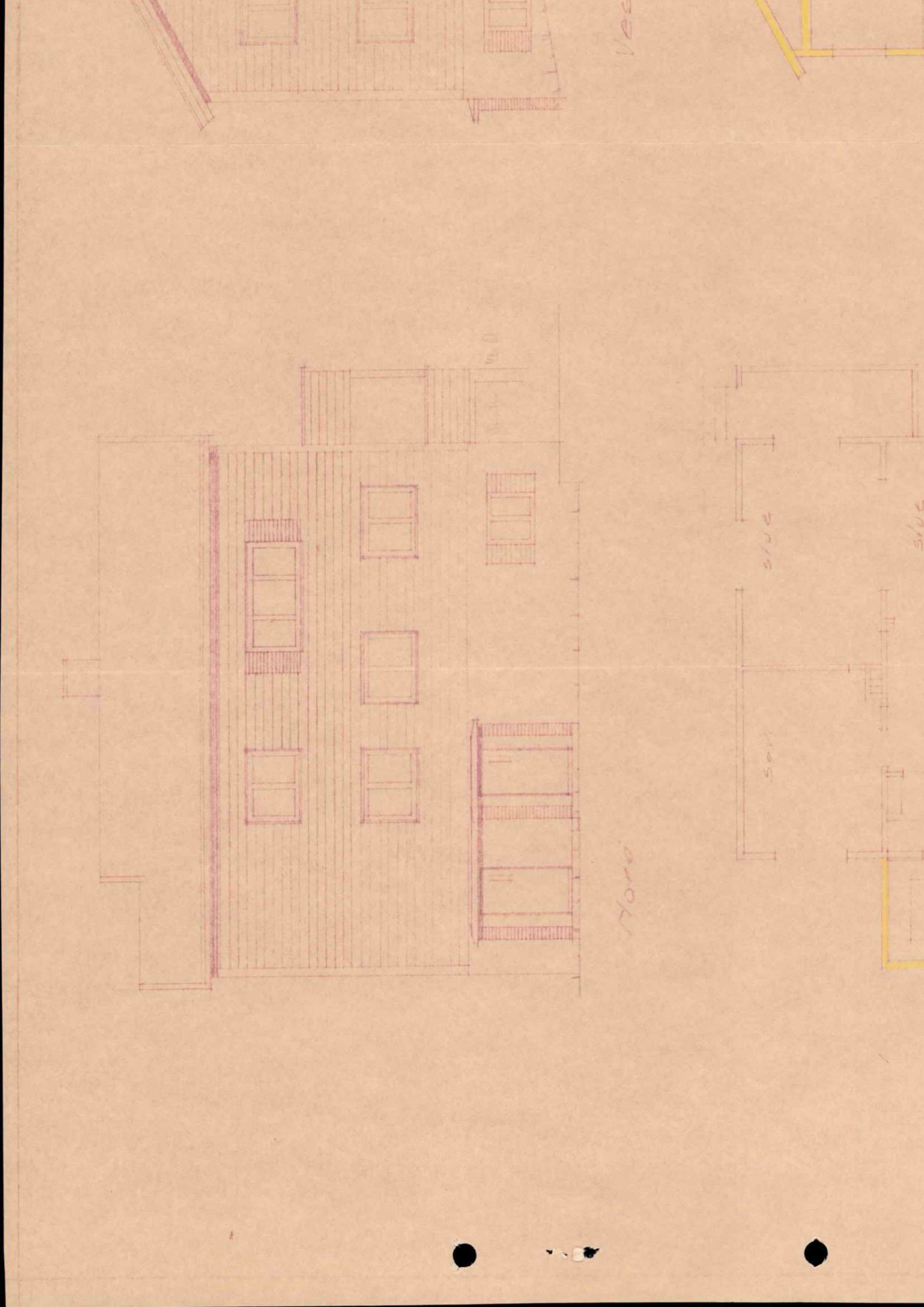
OV/EI
Dato
30. juni 1965.

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

O. Verndal
Distriktsingeniør
Bygningsinspektør
O. Verndal

10 000. R. A. 689/62. –

SVUE
13.5-2.0
SOV
4.7-13
9.50
5x2



149/265 | 149/259

Justeres ved utsetting i marken

Tomtegrense

ca 105

600

300 300

600

Garasje.

Garasje.

Gammel mur (25 cm)

Drenering

Drenering

Drenering

▽117.70.

240 × 205.

Vippeport ~

▽117.40.

240 × 205

Vippeport ~

2.50

250

Tomtegrense.

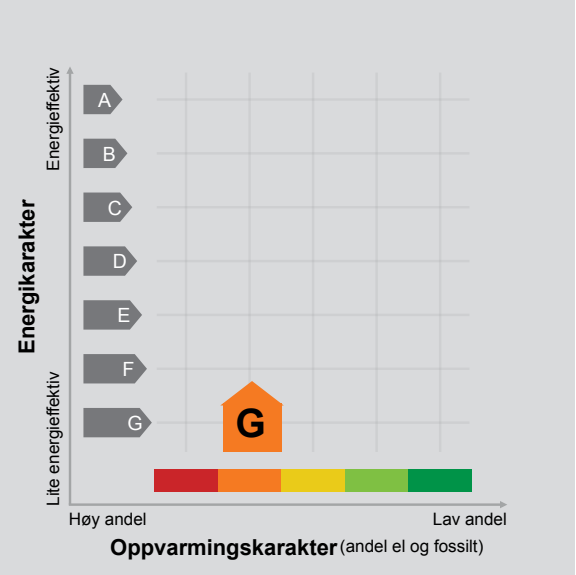
mot syd-øst

Lett-betongplater

250

ENERGIATTEST

Adresse	Simensbråtveien 21B
Postnummer	1182
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80348495
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-185417
Dato	30.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termografering og tetthetsprøving
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: 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.

Oslo

Utskriftsdato: 03.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 03.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-149/265 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Simensbråtveien 21B 1182 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Simensbråtveien 21b Simensbråtveien 21b 1182 OSLO
Eiernavn:	Simensbråtveien 21 B Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 36 277,23
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 36 277,23

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**8 819,31**	**0,00**	25090000042870038	11823371	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**8 819,31**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	26 022,34
Totale avgifter	**36 277,23**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 03.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-149/265/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Simensbråtveien 21B 1182 OSLO
Fakturamottaker:	Grønning Lars Håkon Simensbråtveien 21b 1182 OSLO
Eiernavn:	Grønning Lars Håkon

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 703,00
Totalt	NOK 1 703,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**425,75**	**0,00**	25090000256734037	11825598	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**425,75**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 703,00
Totale avgifter	**1 703,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
07.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREAS LANGSETH
Åssiden terrasse 20 U0101
1160 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 149 Bnr 265 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Simensbråtveien 21B, 1182 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 937 436
Som sekundærbolig:	kr 7 749 742

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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 21B, 1182 Oslo
Gnr. 149, Bnr. 265, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251079

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Kaja Fossberg

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 907 41 419

E-post: kaja.fossberg@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.
