NS 3600:2025+AC:2026

Tilstandsrapport



Lavrans vei 10, 0670 Oslo

Kommunenr.: 0301 | Gårdsnr.: 140 | Bruksnr.: 41 | Andelsnr.: 12 | Bruksenhetsnummer: H0101 (andel)

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	5	13	0	1

BRUKSAREAL (BRA)

Leilighet	69 m²	BRA-i	10 m²	BRA-b	79 m²	Sum BRA

MARKEDSVERDI

4 050 000 kr

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Markedsverdien er vurdert med utgangspunkt i salg av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, og er fastsatt på bakgrunn av disse sammenligningene.

Rapportdato 23.11.2026

Rapporten er gyldig i 12 måneder fra rapportdato, til 23.11.2027.

Verifiser rapporten

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

Rapportansvarlig:



Andreas Høieggen
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



Andreas Høieggen

Takstingeniør

Medlem av NITO

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

Om ansvarlig selskap

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

Medlem av NITO

Hjemmelshavere

Giedre Leonaviciute

Befaring(er)

04.11.2026

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør), Malin Fritzøe Østman (SGB), Eier

Formål med rapporten

Tvangssalg

Rolle og Mandat

Oppdraget omfatter vurdering av teknisk tilstand iht. forskrift til avhendingslova og markedsverdi av eiendommen i forbindelse med tvangssalg. Rapportansvarlig er uavhengig takstingeniør.

Oppsummering: Eiendomsbeskrivelse

Beliggenhet:

Eiendommen ligger på Tveita i bydel Alna i Oslo, et etablert boligområde med hovedsakelig blokkbebyggelse og tilhørende grøntarealer og gangforbindelser. Det er nærhet til dagligvarehandel og et bredt handels- og servicetilbud ved Tveita senter, samt ytterligere tilbud på Alna og i nærliggende områder. Området har tilgang til offentlig kommunikasjon med Tveita T-banestasjon og bussforbindelser i nærområdet. T-banen gir forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Det er veiforbindelser mot blant annet E6 og Østre Aker vei. Nærområdet har tilgang til grøntområder, lekeplasser og tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet i retning Østmarka.

Adkomstvei:

Det er adkomst via offentlig vei inn på privat område.

Tilknytning vann:

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp:

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering:

Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten:

Felles eiertomt.

Servitutter/heftelser:

Det er ikke fremvist/innhentet informasjon rundt servitutter/heftelser, tinglyste/andre forhold.

Parkering:

Garasje- og parkeringsplasser: Følger ikke leiligheten og må sies opp ved salg av leiligheten (må skje skriftlig). Ansvarlig for tildeling og oppsigelse av garasje- og parkeringsplasser er driftssjef Trond Knutsen (e-post driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no). Leien endres fra 01.01.2027 til kr 500/mnd og kr 250/mnd for hhv. garasje- og parkeringsplasser.

Gateparkering etter områdets til enhver tid gjeldende regler.

Forsikringsselskap:

Protector Forsikring Asa

Polisenummer:

4160541-1.

Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

Bygning: Leilighet

Byggeår: 1965, Kilde: Matrikkelen

1. etasje:

BRA-i: 69 m², BRA-b: 10 m², BRA-m²: 79 m², GUA: 79 m², Romfordeling: BRA-i: Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Entré, BRA-b: Innglasset balkong

Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

Generelt

Byggemåte

Boligblokk fra 1965. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong, ofte med utfyllende bindingsverk. Fasader av teglstein, pussede flater og panel. Flatt tak typisk tekket med papp/folie/membran (ikke besiktiget)

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

I boliger som er oppført i perioden fra 1949 til 1969, er lydisolasjonen vanligvis vesentlig dårligere enn dagens standard.

Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 80-tallet (dato vanskelig å tyde). Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2010.

Ytterdører

Slett inngangsdør fra ukjent år. Yale Doorman-lås. Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1993.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Innglasset balkong på ca. 9 m².

Innvendig konstruksjoner

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ildsted/Skorstein

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om skadedyr og fuktkrevende insekter besvart. Det foreligger derfor usikkerhet om tidligere eller pågående forekomst, eventuelle skader og utførte tiltak.

Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: laminat
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Radon

Kartutdrag for Lavrans vei 10, 0670 Oslo (0301-140/41):
• NGU radonaktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Kartet kan ikke forutsi radon i én bygning; måling er eneste sikre metode.

Innerdører

Formpressede dører.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Våtrom

Bad 1. etasje

Baderom oppgradert i regi av borettslaget ca. 2020 iht. dokumentasjon i saksinnsyn.
Fliser på veggene. Malt tak.
Gulv med fliser og varmekabler.
Plastsluk. Hjelpesluk av plast. Ukjent membran/tettesjikt.
Det er naturlig ventilasjon i rommet.
Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system).
Rørskap i baderom. Stoppekraner i rørskap.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra ukjent år plassert i kjøkkenbenk.

Ildsted er fjernet. Pipen er ikke i bruk.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme på bad.
Det synes å ha vært mangelfullt med fastmonterte varmekilder.

Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Malte, profilerte fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.

Kjøkken - Kjøkken 1. etasje - ventilasjon

Kjøkkenvifte med kullfilter

Ventilasjon

Det legges til grunn at boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon) på bakgrunn av normal utførelse ved byggeår og manglende opplysning/dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger. Ventiler i vinduer og yttervegg. Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg.

Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Vinduer**
Se full vurdering

TG2 **Innerdører**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - ventilasjon - Kjøkken 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - gulv - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - ventilasjon - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TGIU **Våtrom - fuktmåling - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Varmtvannsbereder**
Se full vurdering

TG2 **Innvendige overflater, øvrige rom**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - overflater (vegger/tak) - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - membran/sluk - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - sanitærutstyr - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Vannledninger**
Se full vurdering

TG2 **Ventilasjon**
Se full vurdering

HMS-forhold – 4 forhold

Balkong, terrasse mm (og rom under) (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Ildsted/Skorstein (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Radon (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Elektrisk (Leilighet) — Sikringsskap med automatsikringer i felles tr...
Se full vurdering

Bygninger og areal

Leilighet

Bygningsinformasjon

Byggeår: 1965 | **Kilde:** Matrikkelen

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B	SUM BRA	ALH	GUA	TBA
1. etasje	69		10	79		79	
Totalt	**69**	**0**	**10**	**79**	**0**	**79**	**0**

Kommentar til areal: Arealene er målt ved bruk av Leica BLK2GO 3D-laserskanner, betjent av takstingeniøren. Måledataene prosesseres av BO3D AS, som er ansvarlig for arealberegningen på grunnlag av skanningen. Metoden gir normalt en målenøyaktighet innenfor 2 %.

Bod i fellesareal var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet iht. eier. Boden er ikke besiktiget eller målt.

Arealene i rapporten er avrundet til hele m². Arealene er oppmålt til BRA-i 68,52 m², BRA-b 10,01 m².

Veggen mellom innglasset balkong og stuen er medtatt i BRA-b, og det er derfor avvik mellom BRA-b og oppgitt areal under beskrivelse av balkongen.

Romfordeling

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B
1. etasje	Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Entré		Innglasset balkong

SIKKERHETSGJENNOMGANG

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

INFORMASJON I RAPPORTEN

Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.

Leilighet

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet? **Ja**

HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Radon

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon. **Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.**

Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

Ildsted/Skorstein

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år? **Nei**

HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

Elektrisk

Løses sikringene ofte ut? **Ikke besvart**

HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? **Ikke besvart**

HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet? **Ja**

HMS: Det er en løs kontakt i stuen.
HMS: Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og/eller kabler er utilstrekkelig festet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget? **Nei**

HMS: Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente samsvarserklæring fra kvalifisert elektrofaglig person for arbeid utført etter 1999. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)? **Ja**

HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier? **Ja**

HMS: Det kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv, helse og materielle verdier. Løs stikkontakt må festes.
Konsekvens/tiltak: Umiddelbare tiltak må iverksettes av kvalifisert elektrofaglig person.

TILSTANDSVURDERING

Leilighet

Generelt

Felles bygningsdeler

Felles bygningsdeler som boligeier ikke har vedlikeholdsplikt for, og som ikke har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført særskilte undersøkelser av øvrige felles bygningsdeler. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at disse bygningsdelene er uten avvik eller vedlikeholdsbehov.

Er det fremvist oversikt over utført vedlikehold samt planer for fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsplan/tilstandsvurdering) for boligselskapet/fellesdelen?: *Nei*

Konsekvens/tiltak: Manglende vedlikeholdsoversikt gir økt usikkerhet om tilstand, vedlikeholdsetterslep og fremtidige kostnader knyttet til fellesdeler.
Konsekvens/tiltak: Anbefales innhentet fra styret/forretningsfører. Dersom slik dokumentasjon ikke finnes, bør det utarbeides vedlikeholdsplan og tilstandsvurdering for fellesdeler for å kartlegge tilstand, tiltak og kostnadsnivå.

Er det ut fra bygningsmassens alder påregnelig med økte kostnader til løpende vedlikehold og oppgraderinger i årene fremover?: *Ja*

Avvik: Bygningsmassen har en alder som normalt medfører økende behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det bør derfor påregnes økte kostnader i årene fremover.
Konsekvens/tiltak: Boligselskapet bør ha en oppdatert vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag og plan for finansiering av kommende arbeider.

Byggemåte

Boligblokk fra 1965. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong, ofte med utfyllende bindingsverk. Fasader av teglstein, pussede flater og panel. Flatt tak typisk tekket med papp/folie/membran (ikke besiktiget)

Byggemetoden er grovt beskrevet og avvik kan forekomme. Store bygninger med flere boenheter er ikke vurdert i sin helhet og beskrivelser er basert på overflater som er observert samt normal byggeskikk ved byggeår.

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

BYGNINGSDEL FRA **1965**

I boliger som er oppført i perioden fra 1949 til 1969, er lydisolasjonen vanligvis vesentlig dårligere enn dagens standard.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.



Kartutdrag strategisk støykart

Ligger boligen innenfor en støysone? : *Ja*

Kommentar:

Kartutdrag for Lavrans vei 10, 0670 Oslo (0301-140/41):

- *Eiendommen ligger innenfor gul støysone for trafikkstøy ifølge Oslo kommunes støysonekart. Ifølge Oslo kommune berøres eiendommen av rød og gul støysone. Støynivået er beregnet utendørs på grunnlag av overordnede støydata. Det er ikke utført særskilte støymålinger eller vurdering av innvendige lydforhold.*

Vinduer

TG2

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 80-tallet (dato vanskelig å tyde).
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2010.

Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

REGISTRERTE AVVIK

- Isolerglassvinduene fra 80-tallet er gamle (≥ 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass er påvist.
- Sterk slitasje i vinduskarm og på vindusrammer i ett soverom.

KONSEKVENS / TILTAK

- Alder på isolerglassene gir økt usikkerhet om videre funksjon, og redusert energieffektivitet må påregnes. Tilstanden bør følges opp ved normalt vedlikehold, og utskifting vurderes ved punktering eller funksjonssvikt.
- Innvendig kondensering kan gi fuktbelastning på glass, karm og ramme over tid. Det anbefales å følge med på omfanget og bedre lufting/ventilasjon der kondensering oppstår.
- Slitasjen kan gi redusert beskyttelse av treverket og kortere levetid. Det anbefales vedlikehold med pussing og overflatebehandling av berørte karmer og rammer.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til ytterdører og/eller vinduer som er vanskelig å åpne og lukke?: *Ukjent*

Ytterdører

TG1

Slett inngangsdør fra ukjent år. Yale Doorman-lås.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1993.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

TG1 HMS

Innglasset balkong på ca. 9 m².

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet?: *Ja*

HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Innvendig konstruksjoner

Lovlighet

Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: *Det finnes godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.*

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Ukjent*

Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Ukjent*

Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om skadedyr og fuktkrevende insekter besvart. Det foreligger derfor usikkerhet om tidligere eller pågående forekomst, eventuelle skader og utførte tiltak.

Skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Innvendige overflater, øvrige rom

TG2

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: laminat
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Målt takhøyde i stue i 1. etasje er 2,49 m.

REGISTRERTE AVVIK

- Enkelte gjenstående arbeider.
- Stedvis mindre fuktskader på laminatgulv.

KONSEKVENS / TILTAK

- Gjenstående arbeider kan gi redusert bruksmessig og estetisk standard. Arbeidene bør ferdigstilles.
- Mindre fuktskader på laminat kan gi redusert levetid og synlige overflateskader. Skadde partier bør utbedres eller skiftes lokalt ved behov.

Radon

HMS

Kartutdrag for Lavrans vei 10, 0670 Oslo (0301-140/41):

• NGU radonaktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Kartet kan ikke forutsi radon i én bygning; måling er eneste sikre metode.

Det er ikke utført radonmåling som del av befaringen. Opplysninger om målinger eller tiltak gjelder bare når dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på at radonnivået er tilfredsstillende. Radonmåling anbefales for å avklare nivået.



Kartutdrag radonaktsomhet (NGU)

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon.: *Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.*

Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

Innerdører

TG2

Formpressede dører.

Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

REGISTRERTE AVVIK

• Mindre skader og delaminering på dørblader.

KONSEKVENS / TILTAK

• Mindre skader og delaminering kan gi redusert bruksmessig og estetisk kvalitet på dørbladene. Lokal utbedring eller overflatebehandling anbefales, og utskifting kan vurderes dersom skadene utvikler seg eller blir sjenerende.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

TG1

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Ved enkel nivellering av stue i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Har bygget en alder og/eller en byggemåte som gjør at det er påregnelig med skjevheter, ujvenheter ol.?: *Ja*

Merknad: Byggets alder og/eller byggemåte tilsier at skjevheter og ujevnheter kan påregnes som normalt. Forholdet vurderes hovedsakelig som alders- og konstruksjonsbetinget, og tiltak anses ikke påkrevd med mindre skjevhetene oppleves sjenerende eller ønskes utbedret i forbindelse med oppussing, for eksempel ved lokal avretting.

Ildsted/Skorstein

HMS

Ildsted er fjernet. Pipen er ikke i bruk.

Merknad: Pipen er tildekket av skap. Det bør kontrolleres om plombering av tidligere røykrør er forsvarlig utført. Tildekking av pipen med garderobeskap kan være i strid med regler. Det anbefales utført tilsyn.

Ildsted og skorstein innvendig i boligen inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Innvendig røykløp, tetthet, trekkforhold og skjulte tilslutninger er ikke kontrollert. Punktet erstatter ikke kontroll fra brann- og feiervesen eller annen kvalifisert fagkyndig. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at ildsted eller skorstein er uten feil eller mangler.

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år?: *Nei*

HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

Kjøkken

Kjøkken - 1. etasje

TG2

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Malte, profilerte fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.

Merknad: Stekeovn mangler.

REGISTRERTE AVVIK

- Det ble registrert fuktsvelling/skader på innredningen.

KONSEKVENS / TILTAK

- Fuktsvelling/skader kan gi redusert levetid og bruksmessige ulemper for innredningen. Skadede deler bør vedlikeholdes eller skiftes lokalt, og årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares dersom forholdet utvikler seg.

Mangler det komfyrvakt for kjøkken (gjelder kun for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, i henhold til NEK 400)?: *Ukjent*

Kommentar:
Det er ikke kjent hva som ble gjort av elektroarbeid på kjøkkenet ved oppgradering, og hvorvidt endringene utløste krav til komfyrvakt.

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Laminat eller annet ikke-fuktbestandig gulvmateriale*

Avvik: Det er benyttet gulvmateriale på kjøkkenet som ikke vurderes å tåle begrenset fuktpåkjenning over kortere tid i områder hvor det kan forekomme vannsøl.
Konsekvens/tiltak: Ved vannsøl eller lekkasje kan fukt trenge ned i skjøtene og føre til svelling eller andre skader. Vannsøl bør tørkes opp raskt, og gulvet bør kontrolleres jevnlig ved vanninstallasjonene. Ved senere utskifting anbefales et dokumentert fuktbestandig gulvmateriale.

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*

Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er gulvet dokumentert eller vurdert å tåle begrenset fuktpåvirkning over kortere tid?: *Nei / ikke dokumentert*

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Nei*

Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - ingen tegn til skadelig fukt*

Kjøkken - 1. etasje - ventilasjon

TG2

Kjøkkenvifte med kullfilter

REGISTRERTE AVVIK

- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

KONSEKVENS / TILTAK

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkkenet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg, og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkkenet kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme på bad.
Det synes å ha vært mangelfullt med fastmonterte varmekilder.

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

Våtrom

Bad - 1. etasje - generelt

Baderom oppgradert i regi av borettslaget ca. 2020 iht. dokumentasjon i saksinnsyn.

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *Teknisk forskrift 2017→ (TEK17)*

Bad - 1. etasje - dokumentasjon

TG1

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: *Ja*

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse (søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll)

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: *Ikke relevant*

Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

Bad - 1. etasje - overflater (vegger/tak)

TG2

Fliser på veggene. Malt tak.

Merknad: Noe misfarging av mykfuger i dusjsonen.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er kraftig forekomst av svertesopp på flisfuger i dusjsonen.

KONSEKVENS / TILTAK

• Kraftig svertesopp på fuger kan gi misfarging og indikerer høy fuktbelastning i dusjsonen. Fugene bør rengjøres og behandles med egnet middel, og ventilasjon/uttørking etter bruk bør følges opp.

Bad - 1. etasje - gulv

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

TG2

Gulv med fliser og varmekabler.

Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er registrert sprukket flis.

KONSEKVENS / TILTAK

• Sprukket flis kan gi redusert overflatefunksjon og kan utvikle seg videre ved belastning. Det bør vurderes lokal utskifting eller utbedring av flisen.

Hva er målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist?: *25 mm*

Er det flyttet på vaskemaskin for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*
Merknad: Det er ikke flyttet på vaskemaskin o.l. for å kontrollere gulvoverflater. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til problemer med vann som ikke renner til sluk når man dusjer? Blir det liggende vann på gulvet, eller renner vannet til annet sted?: *Ukjent*

Bad - 1. etasje - membran/sluk

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

TG2

Plastsluk. Hjelpesluk av plast. Ukjent membran/tettesjikt.

Merknad: Da det foreligger ferdigattest og våtrommet var underlagt krav om uavhengig kontroll, anses krav til dokumentasjon etter NS 3600 ivaretatt. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet eller vurdert.

REGISTRERTE AVVIK

• Hovedsluket var ikke rengjort og var uoversiktlig. Membran og membranens tilslutning mot klemring var ikke verifiserbar.

KONSEKVENS / TILTAK

• Manglende rengjøring og uoversiktlig sluk gjør at membranens tilslutning mot klemring ikke kan vurderes. Sluket bør rengjøres, og tilslutningen bør kontrolleres nærmere når den er tilgjengelig for inspeksjon.

Bad - 1. etasje - ventilasjon

TG2

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er kun naturlig ventilasjon fra baderommet.

KONSEKVENS / TILTAK

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

Bad - 1. etasje - sanitærutstyr

TG2

Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er gått skall av servanten.
• Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygd toalettsisterne, og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

KONSEKVENS / TILTAK

• Skade i servantens overflate anses hovedsakelig som av estetisk karakter.
• Det anbefales ikke å etablere drenering fra innebygd sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort, og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Bad - 1. etasje - fuktmåling

TGIU

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Nei*
Kommentar:
• *Da oppdraget gjelder tvangssalg, er hulltaking ikke utført, og muligheten for dette er ikke vurdert. Skjulte fukt- og konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.*

Hvilke undersøkelser er utført?: *Fuktindikator (når øvrige metoder ikke lar seg gjøre):*

Fuktkontroll er utført ved fuktsøk med fuktindikator, da andre målemetoder ikke lot seg gjennomføre. Målingen er utført i våtrommet og/eller i tilstøtende rom. Merknad: Fuktsøk med fuktindikator er et søk på overflaten, ikke en måling av fuktinnhold i konstruksjonen. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system).
Rørskap i baderom. Stoppekraner i rørskap.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er irr/korrosjon på deler av røropplegget i rørskapet, som legges til grunn å komme fra kondens på rørene.

KONSEKVENS / TILTAK

• Irr/korrosjon kan gi redusert levetid på berørte deler og bør følges opp. Det anbefales å fjerne/utbedre korroderte deler ved behov og redusere årsaken til kondensering, for eksempel ved isolering eller bedre lufting i rørskapet.

Avløpsrør

TG1

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Ukjent*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Ukjent*

Varmtvannsbereder

TG2

Varmtvannsbereder fra ukjent år plassert i kjøkkenbenk.

REGISTRERTE AVVIK

• Lekkasjesikringen er ikke verifiserbar.

KONSEKVENS / TILTAK

• Når lekkasjesikringen ikke kan verifiseres, er det usikkerhet om eventuell lekkasje fra berederen blir ledet synlig eller stoppet. Forholdet bør kontrolleres nærmere, og nødvendig lekkasjesikring bør etableres dersom dette mangler.

Ventilasjon

TG2

Det legges til grunn at boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon) på bakgrunn av normal utførelse ved byggeår og manglende opplysning/dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger. Ventiler i vinduer og yttervegg. Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg.

Til informasjon: Effekten av naturlig ventilasjon varierer med værforholdene, særlig utetemperatur, vind og trykkforskjeller. Luftutskiftningen er mindre kontrollert enn ved mekanisk ventilasjon og kan tidvis oppleves som utilstrekkelig. Det kan derfor være behov for supplerende utlufting, for eksempel ved åpning av vinduer.

REGISTRERTE AVVIK

• Avtrekkskanalen på kjøkkenet kan ikke åpnes (malt igjen).

KONSEKVENS / TILTAK

• Gjenmalt avtrekkskanal kan redusere avtrekk fra kjøkkenet og gi dårligere luftutskiftning. Det anbefales å åpne/rengjøre ventilen slik at avtrekket fungerer som tiltenkt.

Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: *Nei*
Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanalene eventuelt sist ble rengjort.

Hvilken type ventilasjon?: *Naturlig ventilasjon*

Erfarer eller har eier erfart spredning av røyk fra ildsted?: *Ukjent*
Merknad: Eier er usikker på om det er spredning av røyk eller røyklukt fra ildstedet (ildstedet fjernet)

Er systemet oppgradert til mekanisk avtrekksventilasjon?: *Ukjent*
Merknad: Eier er usikker på om ventilasjonssystemet er oppgradert til mekanisk avtrekksventilasjon.

Elektrisk

HMS

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.

El-tilsyn:

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Nei**

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): *1965*

Løses sikringene ofte ut?: *Ikke besvart*
HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?: *Ikke besvart*
HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?: *Ja*

Om anlegget:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?: **Nei**

Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?: **Ja**
HMS: Det er en løs kontakt i stuen.
HMS: Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og/eller kabler er utilstrekkelig festet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger?: **Nei**

Samsvarserklæring:

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ja**

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget?: **Nei**
HMS: Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente samsvarserklæring fra kvalifisert elektrofaglig person for arbeid utført etter 1999. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?: **Det mangler dokumentasjon for alle endringer etter 1999.**

Konklusjon:

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Ja**
HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Ja**
HMS: Det kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv, helse og materielle verdier. Løs stikkontakt må festes.
Konsekvens/tiltak: Umiddelbare tiltak må iverksettes av kvalifisert elektrofaglig person.

Generell informasjon om eiendommen

Borettslagets navn:	Smalvollskogen Borettslag
Org.nr:	950 427 671
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Tveita i bydel Alna i Oslo, et etablert boligområde med hovedsakelig blokkbebyggelse og tilhørende grøntarealer og gangforbindelser. Det er nærhet til dagligvarehandel og et bredt handels- og servicetilbud ved Tveita senter, samt ytterligere tilbud på Alna og i nærliggende områder. Området har tilgang til offentlig kommunikasjon med Tveita T-banestasjon og bussforbindelser i nærområdet. T-banen gir forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Det er veiforbindelser mot blant annet E6 og Østre Aker vei. Nærområdet har tilgang til grøntområder, lekeplasser og tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet i retning Østmarka.
Adkomstvei:	Det er adkomst via offentlig vei inn på privat område.
Tilknytning vann:	Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Regulering:	Bolig m.tilh. anlegg
Om tomten:	Felles eiertomt.
Servitutter/heftelser:	Det er ikke fremvist/innhentet informasjon rundt servitutter/heftelser, tinglyste/andre forhold.
Parkering:	Garasje- og parkeringsplasser: Følger ikke leiligheten og må sies opp ved salg av leiligheten (må skje skriftlig). Ansvarlig for tildeling og oppsigelse av garasje- og parkeringsplasser er driftssjef Trond Knutsen (e-post driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no). Leien endres fra 01.01.2027 til kr 500/mnd og kr 250/mnd for hhv. garasje- og parkeringsplasser. Gateparkering etter områdets til enhver tid gjeldende regler.
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring Asa
Polisenummer:	4160541-1.

Tomteinformasjon

Hovedmatrikkel

Gnr: 140 | Bnr: 41 | Fnr: 0 | Eierform: Eiet | Tomtestørrelse: 65 359 m²

Kilde: Eiendomsverdi.no

Markedsverdi

Årlige kostnader

BESKRIVELSE	KOSTNAD (NOK)
Felleskostnader	66 756
Vedlikeholdsandel, stipulert	25 000
Totalt årlige kostnader	**91 756 NOK**

Listen er ikke ment å være uttømmende. Andre kostnader kan tilkomme. Kostnader kan variere ut i fra forbruk.

Teknisk verdi for bygninger

Leilighet

Total byggekostnad:	3 696 000 NOK
Fradrag TG2:	922 730 NOK
Sum fradrag:	**922 730 NOK**
Sum teknisk verdi:	**2 773 270 NOK**

Sum teknisk verdi bygninger og tomt

Sum teknisk verdi bygninger:	2 773 270 NOK
Tomteverdi (eiet):	2 000 000 NOK
Total teknisk verdi:	**4 773 270 NOK**
Markedsverdi før fradrag for eventuell fellesgjeld:	4 400 000 NOK
- Andel fellesgjeld (per 05.11.2026):	358 556 NOK
+ Andel fellesformue (per 31.12.2025):	16 610 NOK

Byggekostnad og fradrag er sjablongmessig og skjønnsmessig beregnet, og kan avvike fra faktiske kostnader og verdier. Fradrag elde/utidsmessighet m.m. omfatter elde, utidsmessighet, gjenstående arbeider og forskriftskrav.

Sammenlignbare salg

ADRESSE	EIERFORM	ETASJE	M²	PRISANTYDNING	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	KR/M² INKL. FELLESGJELD	DATO
Lavrans vei 16, 0670 OSLO	Borettslag	3.	68	4 420 000	4 420 000	379 660	4 799 660	70 583	01.10.2026
Lavrans vei 26, 0670 OSLO	Borettslag	3.	69	4 460 000	4 460 000	379 658	4 839 658	70 140	13.07.2026
Lavrans vei 12, 0670 OSLO	Borettslag	1.	68	4 400 000	4 400 000	364 803	4 764 803	70 071	12.05.2026
Lavrans vei 12, 0670 OSLO	Borettslag	2.	68	4 300 000	4 300 000	376 000	4 676 000	68 765	20.10.2026
Gunnulvs vei 14, 0670 OSLO	Borettslag	4.	69	4 500 000	4 500 000	382 045	4 882 045	70 754	11.05.2026
Lavrans vei 5, 0670 OSLO	Borettslag	1.	69	4 200 000	4 200 000	362 524	4 562 524	66 124	17.06.2026

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Markedsverdien er vurdert med utgangspunkt i salg av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, og er fastsatt på bakgrunn av disse sammenligningene.

Markedsverdi: 4 050 000 NOK

Egne forutsetninger/premisser

Særlige forhold ved tvangssalg
Oppdraget gjelder tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eier har i begrenset grad bidratt med opplysninger om eiendommens bruk, vedlikehold, utførte arbeider, tidligere skader og andre relevante forhold. Rapporten bygger derfor hovedsakelig på tilgjengelig dokumentasjon og forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte feil og mangler, samt forhold som normalt ville blitt avklart gjennom eieropplysninger, kan ikke utelukkes.
Tvangssalg omfattes ikke av avhendingslova, men reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven. Kjøperens adgang til å gjøre mangler gjeldende er vesentlig mer begrenset enn ved et ordinært boligsalg. Kjøpet kan ikke heves på grunn av mangler, og prisavslag kan bare kreves på nærmere bestemte vilkår.
Interessenter må derfor foreta en særlig grundig vurdering av eiendommen, tilstandsrapporten, salgsoppgaven og øvrige tilgjengelige dokumenter. Der rapporten anbefaler ytterligere undersøkelser, bør disse så langt som mulig gjennomføres før bud inngis. Manglende eieropplysninger og dokumentasjon innebærer generelt økt risiko for kjøper.
Regler og vilkår knyttet til budgivning, bindingstid, rettens stadfestelse, oppgjør, overtakelse, eventuell fravikelse, heftelser og kjøperens rettigheter ved mangler fremgår av medhjelperens salgsoppgave og informasjon om tvangssalget. Disse dokumentene må gjennomgås nøye før bud inngis.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger borett, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Premisser for rapporten

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, brannceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

TILSTANDSGRAD 0 (TG0): Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

TILSTANDSGRAD 1 (TG1): Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

TILSTANDSGRAD 2 (TG2): Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

TILSTANDSGRAD 3 (TG3): Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU): Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

Årsak, konsekvens og tiltak

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse

er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

Omfang og avgrensninger

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

Frittstående byggverk som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av forskriften, blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv om bruken ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

Personvern

Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

Dokumenter

KILDE	DATO	KOMMENTAR	STATUS	VEDLAGT
Egenerklæring			Finnes ikke	Nei
Forretningsførerinfo	05.11.2026		Gjennomgått	Nei
Byggetegning	11.05.1963	Kun plantegning er vurdert	Gjennomgått	Nei
Eiendomsverdi.no	06.11.2026		Gjennomgått	Nei