



aktiv.



Lavrans vei 36, 0670 OSLO

**Attraktiv 3-roms endeleilighet
med solrik balkong | Skjermet
uten innsyn | Bad fra 2022 | God
intern beliggenhet**



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887
E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen
Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 371 943,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 831 505,-
Felleskostn.: Kr 5 663,-
Selger: Tomasz Bialkowski
Ewelina Karolina

Bialkowska

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 68/77 kvm
Tomtstr.: 65359 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 41
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1012250031

Attraktiv 3-roms endeleilighet med solrik balkong

Velkommen til Lavrans vei 36- Aktiv Grefsen ønsker deg velkommen.
Leiligheten er en lys og lekker 3-roms med god intern beliggenhet.
Boligen er jevnlig vedlikeholdt med flere store oppgraderinger.

Verdt å merke seg:

IKEA-kjøkken fra 2014 med plass til kjøkkenbord

Rolig og barnevennlig beliggenhet

Sol til 22 i sommerhalvåret

Bad rehabilitert av borettslaget i 2022

Kabel-TV og internett er inkl i felleskostnadene

3 boder på totalt ca 9 kvm

Mulighet for leie av garasje-/parkeringsplass etter venteliste

Fellesvaskeri

Peis i stue

El-sjekk foretatt. Ingen bemerkninger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Nabolagsprofil	71
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² 2 stk boder i kjeller, bod 1 målt til ca 4 m² og bod 2 målt til ca 2,2 m².

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

65359 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, trær, beplantning, bilfrie asfalterte internveier, lekeplasser, gjesteparkering, m.m. Borettslaget tomtligger på et høydedrag med store grønne fellesarealer mellom bebyggelsen.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Tveita i Oslo. Området ligger grønt og sentralt med nærhet til både sentrum og marka. Det er gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud. En kort spasertur unna ligger Tveita idrettspark, rett ved barneskolen.

Ved Tveita skole er det grusbane og kunstgressbane. Ved Godlia skole er det også en kombinert friidretts- og fotballbane, i tillegg til grusbane og kunstgressbane. Videre ligger også idrettshallen Oppsal Arena (flerbrukshall) i forbindelse med skolen. Fra boligen er det kort gange til løypenett som tar deg innover i Østmarka. Her finner du flere fine bade- og fiskevann, sykkelveier og turstier sommerstid, samt oppkjørte skiløyper på vinteren.

Ellers ligger Tveten gård i nabolaget - en liten oase med bygningsmasse helt tilbake fra 1700-tallet. Her er det både søndagskafé, konserter og et omfangsrikt kulturliv, noe som gjør gården til et fint møtested for alle aldre.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny og Coop Extra på Tveita senter (5 min gange). Tveita senter har for øvrig et godt og variert utvalg. Bryn Senter og Manglerud Senter ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med et rikt utvalg av servicetilbud. Oslo sentrum er kun 10 minutter unna med bil, med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er hovedsakelig blokkbebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte barnehager og skoler i nærheten av Lavrans vei 36:

- Lohøgda barnehage (1-5 år) 0.1 km
- Smalvollskogen barnehage (1-5 år) 0.2 km
- Vassenga Fus barnehage (0-5 år) 0.4 km

- Tveita Skole (1-7 kl.) 0.7 km
- Trosterud skole (1-7kl.) 1.4 km
- Godila Skole (1-7 kl.) 1.7 km
- Bryn Skole (1-7 kl.) 1.7 km
- Haugerud Skole (8-10 kl.) 1.4 km

- Hellerud Videregående skole 0.6 km
- Ulsrud Videregående skole 4.7 km

Skolekrets

Lavrans vei 36 sokner til Tveita skole

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass er Tveita T-banestasjon som ligger ca 1 km fra boligen, og her tar banen deg til sentrum på kun 14 min. Med bil fra Tveita tar det ca 10 min til Oppsal, 15 min til Oslo S og 37 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med pulttak antatt tekket med papp/folie. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og panel. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 5

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring As

Polise/avtalenr.: 11582865

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El kontroll

Standard

Overflater (gulv, vegger og himling):

Gulv: Fliser på bad, parkett ellers.

Vegger: Fliser på bad, malte slette flater ellers.

Himling: Malte, slette flater med downlights i stue

Entré:

Innbydende entré med porttelefon og god plass til skap, skoskap, knagger eller annen oppbevaring.

Stue:

Lys og romslig stue av god størrelse, store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Stuen er lett innredelig med sofa/tv-seksjon samt stort spisebord. I stuen er det også satt inn en peisovn som varmer godt. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 10 kvm med ettermiddags/kveldssol (sol fra ca. kl 17- 22 på sommeren). Balkongen er utstyrt med markise.

Kjøkken:

Pent og praktisk separat IKEA-kjøkken fra 2014 med gode arbeidsflater og godt med skaplass. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med profilerte fronter, samt laminat benkeplate med overflate i mikrosement. Det er fliser mellom over- og underskap, samt belysning og strømuttak under overskap. Ventilator er plassert over koketopp. Hvitevarer som kjølfrys, platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det også god plass til spisebord.

Bad:

Pent flislagt bad fra 2022 med gulvvarme. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet er ventilert med naturlig avtrekk, ført via ventil i himling.

Soverom:

Hovedsoverommet er et lyst og innbydende rom med plass til en stor dobbeltseng med nattbord på hver side. God plass til oppbevaring i stort garderobeskap. Godt med naturlig lysinnslipp. Begge soverommene er vendt mot rolige omgivelser uten trafikk.

Soverom 2:

Det andre soverommet er også et lyst og fint rom av god størrelse med plass til stor seng og tilhørende møblement. Det er god plass til pult, kommode, garderobeskap etc. Alt et soverom måtte trenge.

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vinduer:

- Vinduer og balkongdør i stue fra 1988 har tydelig aldringspreg i form av slitasje på overflater. Vinduer i soverom og kjøkken er fra 2011 og vurderes å være i teknisk normal stand ut fra alder og visuell tilstand.

- På bakgrunn av alder og slitasje gis vinduene og balkongdøren i stue tilstandsgrad TG2, da disse har passert forventet levetid. Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av alder

Overflater:

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Det er registrert generell bruksslitasje på gulv i form av riper, sår og hakk, noe som er vanlig over tid. På veggene er det registrert såkalt "heksekost" – mørkfarget støv eller sotavsetning – i tilknytning til ventiler i yttervegg. I himlingen er det også registrert heksekost i overgangen mellom vegg og himling. Dette er ikke uvanlig i eldre bygg og kan forbedres gjennom tiltak knyttet til ventilasjon og tetting.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/ elimineres.

Radon:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Bad Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er registrert forekomst av svertesopp i mørtelfuger og silikonfuger i overgangen mellom gulv og langvegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Bad Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er registrert misfarging i fugene og svertesopp i silikonfugene, særlig i tilknytning til dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres

Bad Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av membranen. Basert på visuell observasjon er det ikke registrert symptomer på lekkasjer, svikt eller fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner. Likevel innebærer skjult membran og manglende dokumentasjon en viss usikkerhet, slik NS 3600 legger til grunn. Det må innhentes dokumentasjon.

Bad Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Løsningen med naturlig avtrekk og spalte under dør er en vanlig og akseptert metode i eldre, men gir begrenset kontroll over luftmengde og fukttransport sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kondensering på rørstammene i fordelerskapet kan skyldes temperaturforskjeller mellom vannrør og omgivelsene. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Skapbunnen under berederen ikke er tilstrekkelig understøttet. Dette kan over tid føre til deformasjon eller svikt i skapkonstruksjonen, og i verste fall påvirke stabiliteten til berederen. Det anbefales å etablere ekstra understøttelse for å sikre trygg og varig plassering. Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for anlegget.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger tar med seg garderobeskap og lamper.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av kabel-TV og internett. Beboer kan gjøre eget valg hos Telia og velge bort tv mot høyere hastighet på internett eller mer tv mot lavere hastighet.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten. Det er mulighet for å leie parkerings- og garasjeplass etter venteliste. For priser og venteliste må driftskontoret@smallvollskogen-borettslag.no kontaktes.

Uteplass koster 190 kr i mnd. pluss et ekspedisjonsgebyr på 850 kr .garasje koster 290 kr i mnd. ekspedisjonsgebyr på 1700 kr og et depositum på 6000 kr.

Det er 7stk på begge ventelister nå samme personer på begge. Borettslaget har ellers 12 stk. ladeplasser som beboere kan bruke.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Solforhold

Vestvendt balkong med kveldssol. Sol fra ca kl. 17-22 i sommerhalvåret

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

3534964

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling av hverken selger eller borettslaget. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Pipeløp i stuen med ildsted. Øvrig oppvarming skjer via elektriske varmekilder

Info strømforbruk

Nøyaktig strømforbruk er ikke oppgitt men selger har hatt månedlige strømregninger på cirka 1000 kr. Merk at dette vil variere med faktisk forbruk og antall medlemmer i husstanden. 2024 så var forbruk 11 592 kWh.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 450 000

Formuesverdi primær

Kr 1 095 330

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 381 321

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og innvendig vedlikehold. Listen er ikke uttømmende

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 5 463,-

Balkongfronter: kr 100,-

Kabel-tv: kr 100,-

Felleskostnader inkluderer:

Tv og internett, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, nedbetaling av lån, trappevask og vaktmestertjenester.

Felleskostnader ble sist økt med 4,5% i mai 2025.

Tillegg balkongfronter utgår når lånet er nedbetalt i 2027 (utgjør kr 100/mnd)

Man får på lik linje som et vanlig boliglån rentefradrag på fellesgjeld (Forusatt skattbar

inntekt). Fradragsberettigede kostnader: 20 932,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 663

Andel Fellesgjeld

Kr 371 943

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.09.2025

Andel fellesformue

Kr 7 694

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Smalvollskogen Borettslag

Organisasjonsnummer

950427671

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Smalvollskogen B/L består av 376 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671.

Beliggenhet er i Oslo kommune - bydel Alna med adresse Lavrans vei 1 - 21 og 2 - 36, samt Gunnulvs vei 2 - 36.

Rehabilitering/større vedlikehold: Styreleder oppgir at borettslaget ikke har noen planlagte prosjekter som vil øke fellesgjeld. Det er heller ikke planlagt økning i felleskostnader per dags dato.

Borettslaget har nå tatt ut stevning mot Selvaag Prosjekt (SP). Dette gjelder

reklamasjoner på susternekasser, lekkasjestopper på kjøkken og brannetting. OPAK AS var helt klare på at for å rette dette og komme innenfor TEK17 så måtte susternekassene rives og bygges opp på nytt. OPAK AS lagde også en rapport som ble oversendt til SP og VE.

Større vedlikehold og rehabilitering:

1989 Skiftet vinduer.

1994 Renset avtrekkskanaler.

1994/95 Utbedret støttemur.

1996 Oppført nye balkonger.

1997 Istandsatt grøntanlegget.

1998 Asfaltert, innglasset balkonger, sikringsskap i vaskerier, oppgradert kabelnett.

1999 Malt vinduer.

2000/01 Skiftet defekte bommer. Rehabilitering av el-anlegg i blokker og garasjeanlegg.

2002 Ferdigstilt rehabilitering av elanlegg, skiftet postkasser, skiftet tavler i vaskeriene, montert punktbelysning i garasjene, utbedret sandsilo.

2003 Skiftet defekte porttelefoner, tekket dårlige garasjetak og høytrykkspytt alle avløp.

2004 Porttelefoner og tekket tak på 8 garasjer. Forprosjekt trinn 2 - fasaderehabilitering.

2005 Beiset garasjer, porttelefoner, fjernet asbest på rørbend i kjeller, renset overvannskummer og merket utvendige hovedstoppekraner.

2006 Porttelefoner, tekket tak på 10 garasjer, samt nye garasjeporter.

2007/08 Rehabilitering av samtlige fellesvaskerier.

2009 Forarbeid rehabilitering av fasader.

2010-12 Rehabilitering av fasader.

2013 Lekeplasser, beplantning, nye pipehatter, nye gjerder mot Gunnulvs vei.

2014 Maling av trappeoppganger og ny LED-belysning. Nye søppelstativ på uteområdet. Nytt gjerde nederst i Lavrans vei.

2015 Maling trappeoppganger. Utskifting av pipehatter. Byttet resterende porttelefoner.

2016 Etterfylling av pukk rundt blokker og under balkonger. Maling av lekeapparater.

2017 Utskifting av balkongfronter.

2018 Avfallsbrønner, vedlikehold av garasjene, vedlikehold/skiftet skiferheller i inngangspartier, samt etablert 8 ladeplasser til el-bil.

2019 Vedlikehold av bunn- og uttrekksledninger. Forprosjekt rør- og badrom.

Oppgradering av uteområde med beplantning og 2 grillplasser. Fiber.

2020 Oppstart av rør- og badromsrehabilitering fase 1. Plantekasser, anlagt blomsterenger og bygget blomsterbed utenfor Lavrans vei 6 - 8.

2021 Rør- og badromsrehabilitering fase 1. Påbegynt badromsprosjektet fase 2.

2022 Ferdigstilt badromsprosjektet fase 2. Oppgradering lekeplass.

2023 Oppfølging reklamasjoner og FDV-dokumentasjon bad. Brannsikringsutstyr.

Vaktmester: Borettslaget har 2 fast ansatte vaktmestere. Driftskontoret ligger i

Lavrans vei 11. (driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no). Telefon 22 27 50 69.
e-post driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no

Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo/smalvollskogen

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene. En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

Verdt å merke seg:

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo. Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har p.t. 3 lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927020852

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,05% pr 01.09.2025

Restsaldo 60 684 640,00

Innfrielsesdato: 01.05.2043

Type rente: Flytende rente

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927027512

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,05% pr 01.09.2025

Restsaldo 907 320,00

Innfrielsesdato: 01.08.2027

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927045499

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30% pr 01.09.2025

Restsaldo 88 282 482,00

Innfrielsesdato: 01.07.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett i borettslaget. Denne er parallellavklart slik at forkjøpsretten avklares samme dag eller senest 5 dager etter budaksept.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves styrets godkjenning av nye eiere

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold uten godkjenning fra styret. Skjema for egenerklæring skal sendes til styret. Det er ikke tillatt med oppdrett av dyr eller flere enn 2 større dyr (hund/katt) per husstand.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 41 i Oslo kommune. Andelsnr. 35 i Smalvollskogen
Borettslag med orgnr. 950427671

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld.

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

301/140/41:

06.03.1967 - Dokumentnr: 3257 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.05.1967 - Dokumentnr: 7136 - Erklæring/avtale
VEDR. BANKFILIAL
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.12.1986 - Dokumentnr: 80674 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Med flere bestemmelser

12.01.1966 - Dokumentnr: 500 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 06.03.1970.

Det foreligger godkjente byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.03.1970.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht. regulerings- og bebyggelsesplan 5063. Vedtatt av: Byplanrådet, 1202.1963

Kommuneplan:

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: [https:// www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/ politikk/kommuneplan/](https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/)

Pågående plansaker i området:

Saksnummer 202105657: Gunnulvs vei 38 - Barnehage - Bestilling av oppstartsmøte - Barnehage - Siste dok 07.05.2025

OBY ønsker å samle 2 eldre barnehager til en større enhet med mer rasjonell drift og oppdatert bygningsstruktur og mer miljøvennlig drift og utforming. Trosterud senter barnehage vurderes også innlemmet i prosjektet.

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 201503911: Gunnulvs vei 2 - 36 og Lavrans vei 1 - 36 - Innglassing av balkonger - Tillatelse gitt - Siste dok. 27.11.2023

Saksnummer 202108204: Nåkkves vei 1 - Innglassing av balkonger - Tillatelse gitt - Siste dok. 17.07.2023

Saksnummer 202108205: Nåkkves vei 3 - Innglassing av balkonger - Tillatelse gitt - Siste dok. 17.07.2023

Saksnummer 202108208: Nåkkves vei 5 - Innglassing av balkonger - Tillatelse gitt - Siste dok. 17.07.2023

Saksnummer 201010287: Nåkkves vei 5 - Nytt ventilasjonsanlegg - Mottatt søknad om endring - Siste dok. 03.09.2024

Saksnummer 202554454: Wilhelm Stenersens vei 6 - Riving av deler a bygg - Tillatelse

gitt - Siste dok. 13.06.2025

Saksnummer 202552898: Wilhelm Stenersens vei 6 - Tilpasning av arealer til avdeling for autister - Hellerud vgs - Tillatelse gitt - Siste dok. 16.04.2025

Saksnummer 202455246: Wilhelm Stenersens vei 4 - Oppføring av trafobbygg - Tveita skole - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. 19.08.2024

Saksnummer 202454758: Wilhelm Stenersens vei 4 - Rehabilitering av verkstedhall - Hellerud vgs - Rammetillatelse gitt - Siste dok. 02.07.2024

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan andelseier overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har

bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burrettsslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslags vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre opp til 30 døgn i løpet av året

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 (Prisantydning)

371 943 (Andel av fellesgjeld)

4 821 943 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 831 505 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 839 405 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 842 205 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag på kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 000,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Wang
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Trym Stien Dæhlin
Eiendomsmeglerfullmektig
trym.stien.dehlin@aktiv.no
Tlf: 938 10 609

Oppdragstaker

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, organisasjonsnummer 884030862
Kjelsåsveien 18,

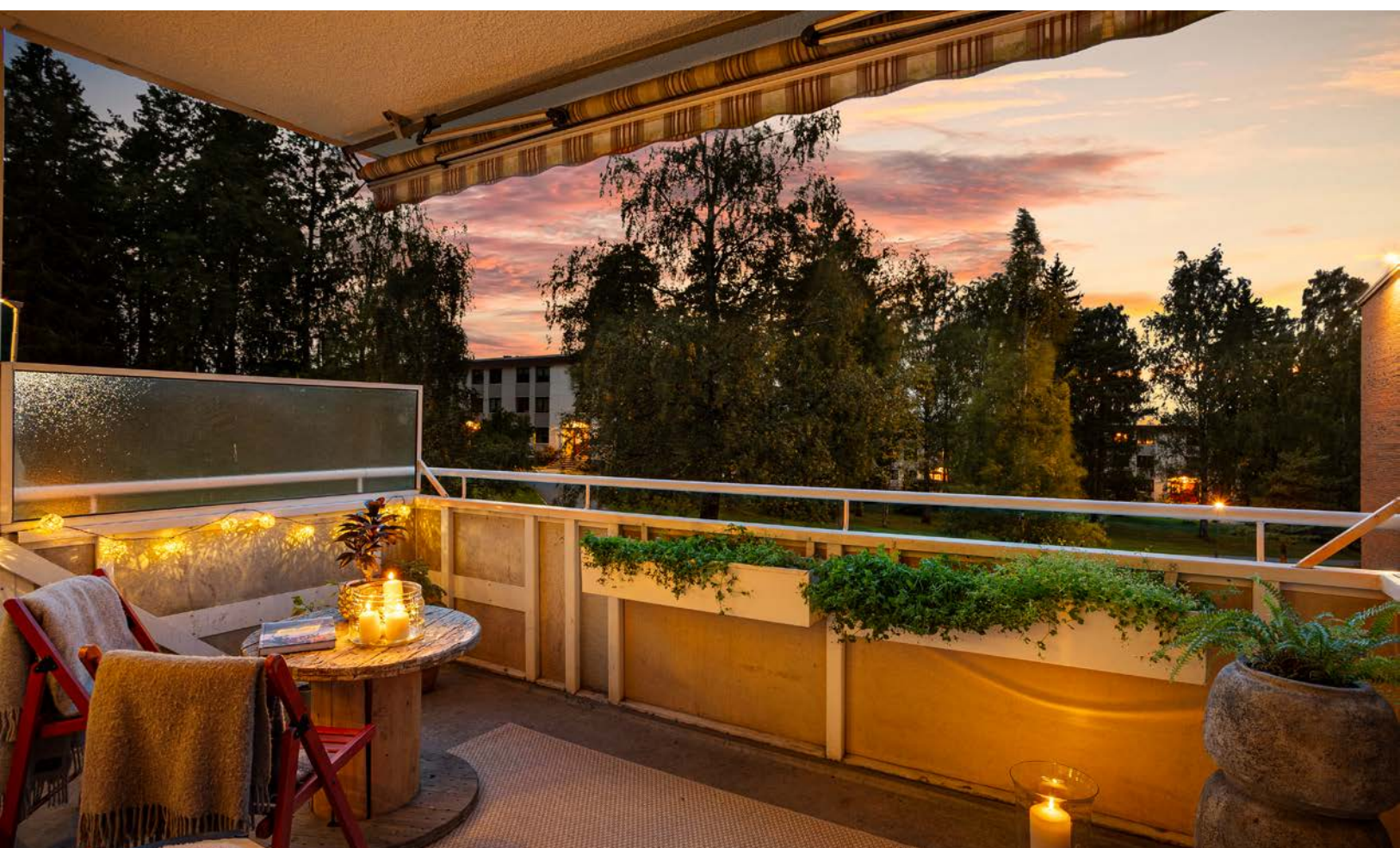
Salgsoppgavedato

12.09.2025





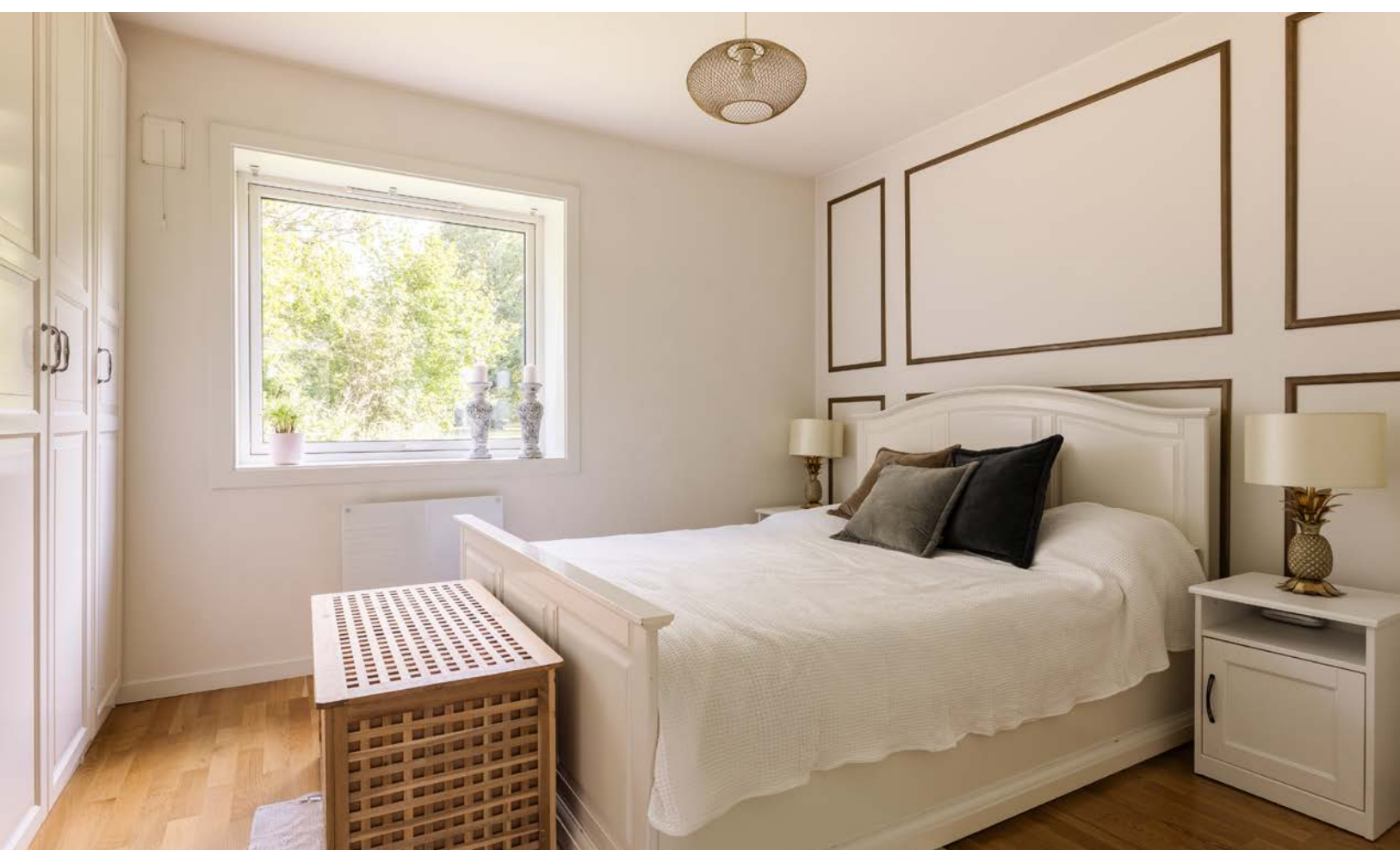












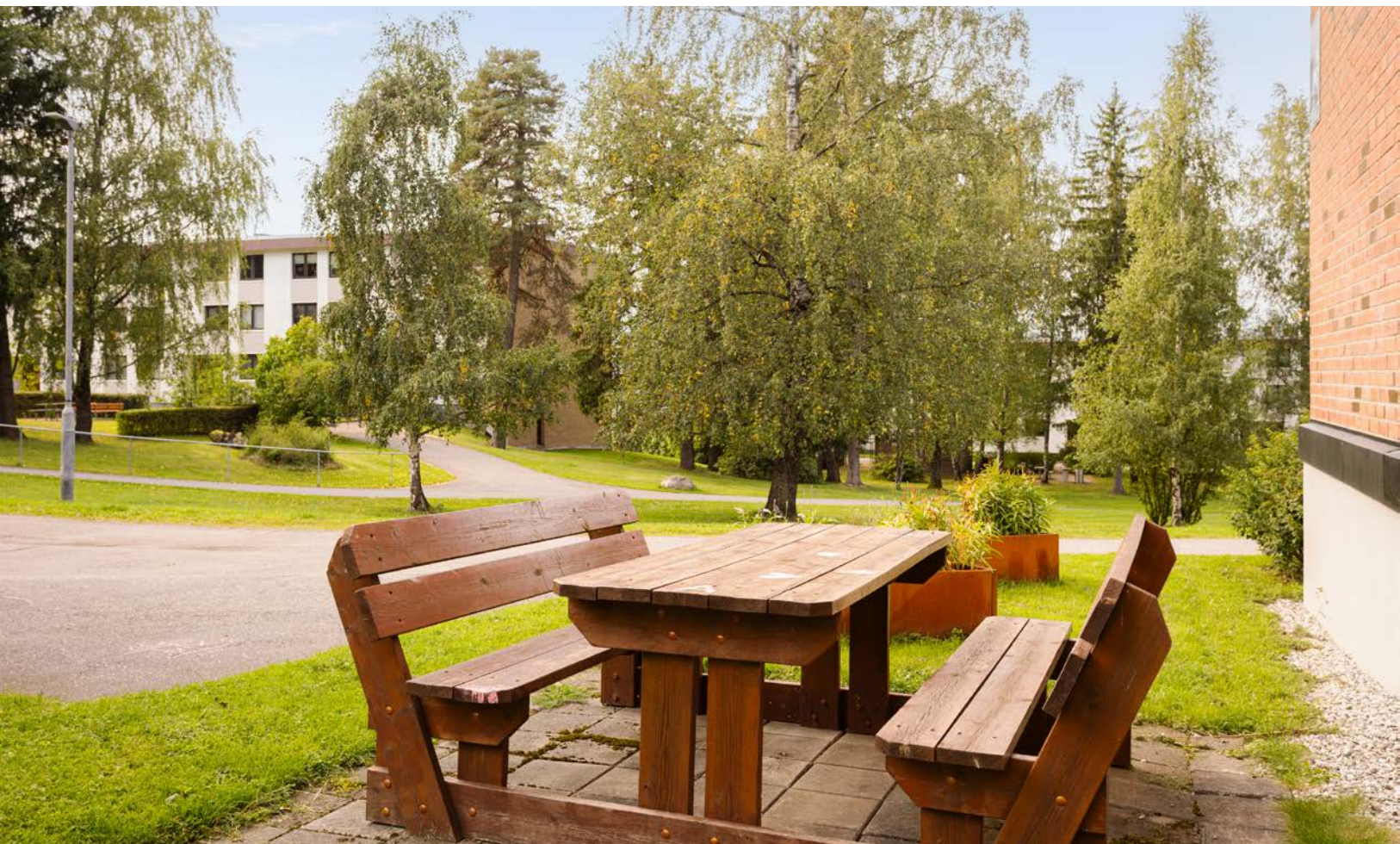
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Lavrans vei 36, 0670 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 22486-1024

Referansenummer: FW8868

Foretak: BUILTBY AS

Takstingeniør: Matias Utnem

Vår ref:



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.

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@buliltby.no
920 59 064

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
- tilleggbygg 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 eksemplarframstilling 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Samlet sett fremstår boligen med normalt vedlikeholds nivå, men med enkelte forhold som tilsier behov for oppfølging på kort til mellomlang sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

I stue er det vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass datert 1988. I soverom og kjøkken er det montert vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2011.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås.

Balkongen har adkomst fra stue og består av betongdekke og rekkverk utført i stål og plater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater (gulv, vegger og himling):

Gulv: Fliser på bad, parkett ellers.

Vegger: Fliser på bad, malte slette flater ellers.

Himling: Malte, slette flater med downlights i stue.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Boligen har vedovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet ble renoveret i regi av borettslaget i 2021.

Veggene i våtrommet er flislagte. Himlingen er utført som malt, slett flate.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert med naturlig avtrekk, ført via ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med profilerte fronter, samt laminat benkeplate med overflate i mikrosegment. Det er fliser mellom over- og underskap, samt belysning og strømuttak under overskap. Ventilator er plassert over koketopp.

Hvitevarer som kjøll/frys, platetopp, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av plast i rør-i-rør-system med tilhørende fordelerskap plassert på badet. Avrenning fra skapet er tilknyttet sluk. Systemet gir mulighet for utskiftning av vannførende rør uten inngrep i konstruksjonene, og skal i henhold til forskrift være lekkasjesikret ved korrekt utførelse. På befaringsdagen ble det registrert kondensdannelse på rørstammer i fordelerskapet.

Det er synlig avløpsrør i plast under servant på bad og under vask

på kjøkken.

Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekk fra kjøkken. Tilluft til rommene skjer via ventiler i yttervegg samt spalter i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannsberederen er plassert i hjørneskap på kjøkkenet, og er produsert i 2006.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for anlegget.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparat. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

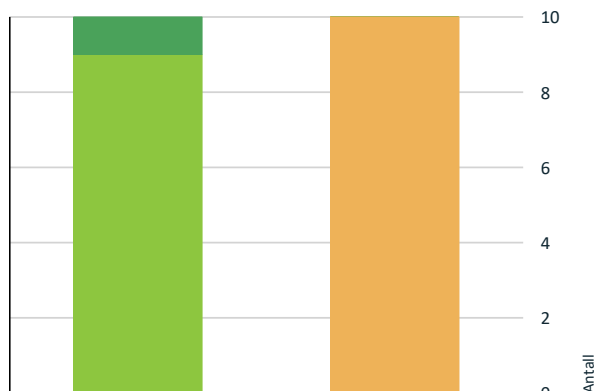
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke fremlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Nytt bad i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

I stue er det montert vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass datert 1988. Vindusrammene er utført i tre og fremstår med synlige tegn til slitasje. I soverom og kjøkken er det montert vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2011. Disse vinduene har trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og balkongdør i stue fra 1988 har tydelig aldriingspreg i form av slitasje på overflater. Vinduer i soverom og kjøkken er fra 2011 og vurderes å være i teknisk normal stand ut fra alder og visuell tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av alder og slitasje gis vinduene og balkongdøren i stue tilstandsgrad TG2, da disse har passert forventet levetid.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av alder.

Byggforsk oppgir at normal teknisk levetid for 2-lags isolerglassvinduer i trekarm er ca. 20–30 år, avhengig av vedlikehold og eksponering for vær.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen har adkomst fra stue og består av betongdekke og rekkverk utført i stål og plater. Høyden på rekkverket ble målt til 89 cm fra gulv/dekke.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater (gulv, vegger og himling):

Gulv: Fliser på bad, parkett ellers.

Vegger: Fliser på bad, malte slette flater ellers.

Himling: Malte, slette flater med downlights i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er registrert generell bruksslitasje på gulv i form av riper, sår og hakk, noe som er vanlig over tid.

På veggene er det registrert såkalt "heksekost" – mørkfarget støv eller sotavsetning – i tilknytning til ventiler i yttervegg. I himlingen er det også registrert heksesot i overgangen mellom vegg og himling. Dette er ikke uvanlig i eldre bygg og kan forbedres gjennom tiltak knyttet til ventilasjon og tetting.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet ble renoveret i regi av borettslaget i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene i våtrommet er flislagte. Himlingen er utført som malt, slett flate.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er registrert forekomst av svertesopp i mørtelfuger og silikonfuger i overgangen mellom gulv og langvegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er etablert nedsenket dusjsone i forhold til øvrig gulvnivå, noe som er en positiv løsning med tanke på lokal oppsamling og avrenning av vann. Fall mot sluk er målt til 34.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er registrert misfarging i fugene og svertesopp i silikonfugene, særlig i tilknytning til dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er utstyrt med hovedsluk plassert under servant. I dusjsonen er det etablert et hjelpesluk som leder vann til hovedsluket via innstøpt rør. Gulvet er flislagt, og tettesjikt/membran ligger skjult under overflaten. Badet ble etablert eller rehabilitert i 2021, ifølge opplysninger.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av membranen. Basert på visuell observasjon er det ikke registrert symptomer på lekkasjer, svikt eller fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner. Likevel innebærer skjult membran og manglende dokumentasjon en viss usikkerhet, slik NS 3600 legger til grunn.

Det må innhentes dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilerert med naturlig avtrekk, ført via ventil i himling. Tilluft skjer via spalte under dørblad, noe som tillater luftsirkulasjon fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Løsningen med naturlig avtrekk og spalte under dør er en vanlig og akseptert metode i eldre, men gir begrenset kontroll over luftmengde og fukttransport sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med profilerte fronter, samt laminat benkeplate med overflate i mikrosement. Det er fliser mellom over- og underskap, samt belysning og strømuttak under overskap. Ventilator er plassert over koketopp. Hvitevarer som kjølfrys, platetopp, komfyr og oppvaskmaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av plast i rør-i-rør-system med tilhørende fordelerskap plassert på badet. Avrenning fra skapet er tilknyttet sluk. Systemet gir mulighet for utskiftning av vannførende rør uten inngrep i konstruksjonene, og skal i henhold til forskrift være lekkasjesikret ved korrekt utførelse. På befaringsdagen ble det registrert kondensdannelse på rørstammer i fordelerskapet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kondensering på rørstammene i fordelerskapet kan skyldes temperaturforskjeller mellom vannrør og omgivelsene.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør i plast under servant på bad og under vask på kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekk fra kjøkken. Tilluft til rommene skjer via ventiler i yttervegg samt spalter i vinduer. Denne typen ventilasjonsløsning er vanlig i boliger uten balansert ventilasjon og er basert på undertrykk skapt av avtrekksvifte.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannsberederen er plassert i hjørneskap på kjøkkenet, og er produsert i 2006. Det ble ved befaring registrert at skapbunnen hvor berederen er plassert mangler tilstrekkelig understøtting.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Skapbunnen under berederen ikke er tilstrekkelig understøttet. Dette kan over tid føre til deformasjon eller svikt i skapkonstruksjonen, og i verste fall påvirke stabiliteten til berederen. Det anbefales å etablere ekstra understøttelse for å sikre trygg og varig plassering.

Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

ⓘ TG 2 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 forenklete 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.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for anlegget.

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.
Ikke oppgitt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke oppgitt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekke 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?

Nei

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

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.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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



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

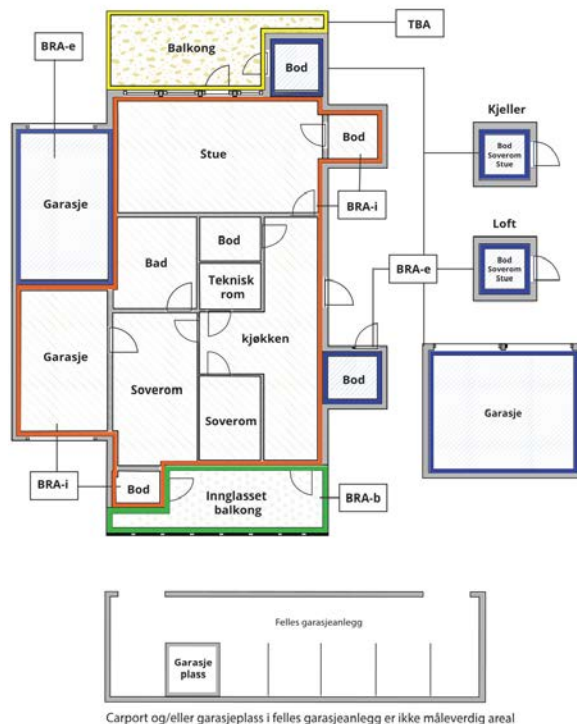
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	3		71	10
Kjeller		6		6	
SUM	68	9			10
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod	
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Leiligheten har bod i samme etasje i felles trappegang på ca 3 m2. 2 stk boder i kjeller, bod 1 målt til ca 4 m2 og bod 2 målt til ca 2,2 m2.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad er oppgradert i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen. Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger. BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder. 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. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
-------------------------------	--

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Matias Utne	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	41		0	65319.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lavrans vei 36

Hjemmelshaver

Smalvollskogen Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert, populært og meget barnevennlig boligområde på Tveita. Her bor du godt med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, Østmarka og andre servicetilbud.

Østmarka ligger i gangavstand fra leiligheten og byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Om sommeren er det naturskjønne omgivelser med fine turstier, sykkelveier, fiskevann og kajakkmuligheter. Vinterstid kan du benytte deg av fine skiløyper i Østmarka og skianlegget i Jerikobakken. I nærheten ligger også SATS treningssenter, Bare Trening på Haugerud, kunstgressbane, Alnaparken ridesenter og Furuset Forum med is- og håndballhall samt Furuset svømmehall. Flere aktive idrettslag i området med all-idrett, håndball, fotball, ski, m.m. Det er en kort gåtur til Tveten gård som har søndagscafé og et variert tilbud av underholdningsarrangement.

Nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Fra boligen er det gangavstand til Tveita senter med ca. 70 butikker og servicetilbud. Her finner man et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, bank, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Coop Obs, IKEA, Alna Senter og Bryn Senter.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. T-banens linje 2 til Oslo sentrum fra Tveita senter. Med buss har man valget mellom buss nr. 79 mellom Grorud og Skullerud/Holmlia, buss nr. 76 mellom Helsfyr og Hauketo og buss 58 fra Tveita til Nydalen via Bjerke. Fra Tvetenveien går også flybussen FB10 til Oslo lufthavn, samt natt- og morgenbuss nr. 2N mellom Østerås T og Ellingsrud T.

Boligen sokner til og har gangavstand til Tveita barneskole. For elever i ungdomstrinnene er Haugerud skole nærmest. Rundt boligen er det et godt utvalg av barnehager, nærmeste barnehager er Smallvollskogen- og Lohøgda barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, trær, beplantning, bilfrie asfalterte interneveier, lekeplasser, gjesteparkering, m.m. Borettslaget tomt ligger på et høydedrag med store grønne fellesarealer mellom bebyggelsen.

Byggemåte

Boligblokk med pulttak antatt tekket med papp/folie. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og panel. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Annet

Parkering

Borettslaget har 109 biloppstillingsplasser og 178 garasjer til utleie. Disse fordeles etter ventelister, og administreres av vaktmester. I tillegg har borettslaget 23 gjesteplasser. Ellers gateparkering etter gjeldende regler. Det er montert ladepunkt for el-bil på borettslagets parkeringsområder.

Bebyggelse

Borettslaget består av lavblokker med tilsammen 376 leiligheter. Området rundt består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Oppvarming:

Elektrisk gulvvarme på bad. Pipeløp i stuen med ildsted. Øvrig oppvarming skjer via elektriske varmekilder.

Romhøyder:

Stue: 2,439 m

Kjøkken: 2,484 m

Bad: 2,246 m

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 309 717	1986

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	11.09.2025	

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 tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 dampspærren 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 branntekniske 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 funksjonspøving 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.

• Skadegjører: 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 hammerlektrode 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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](#)

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250031	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ewelina Karolina Bialkowska	Tomasz Bialkowski
Gateadresse	
Lavrans vei 36	
Poststed	Postnr
OSLO	0670
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring As
Polise/avtalnr.	11582865

Document reference: 1012250031

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

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El kontroll

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1012250031

Tilleggskommentar

kan dere endre e-mail til Ewelina Bialkowska, riktig e-post er ewelabialkowska@gmail.com

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1012250031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ewelina Bialkowska	ad47c780614df8ba34939 e623a048077d4ef5be3	10.09.2025 20:35:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tomasz Bialkowski	7c82b5a1576d78269d61b 1466f5b8bc0933dae5e	10.09.2025 20:33:53 UTC	Signer authenticated by One time code

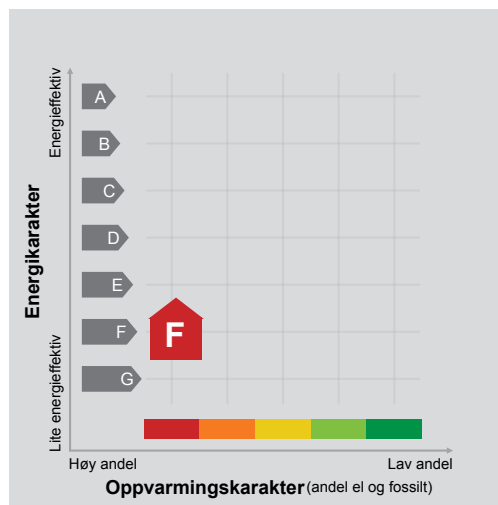
Document reference: 1012250031

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Lavrans vei 36
Postnummer	0670
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81289867
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-167651
Dato	12.09.2025



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

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

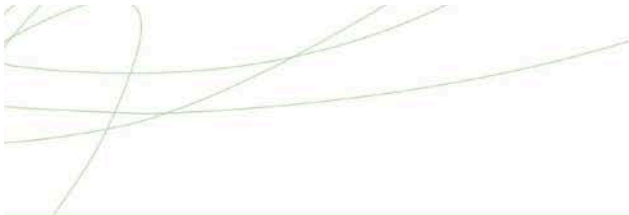
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Redusér innnetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1964
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Kjøøl- 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: 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 18: 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 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Lavrans vei 36 - Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nakkves vei Linje 58	4 min 0.3 km
Tveita Linje 2	8 min 0.7 km
Alna stasjon Linje L1	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.4 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	21 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	17 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 0.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

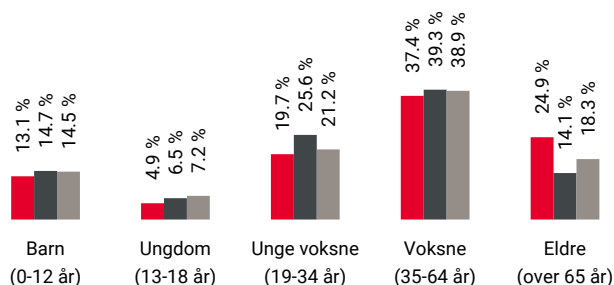
Høflige 63/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveita/Smalvollskogen	2 838	1 588
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lohøgda barnehage (1-5 år) 42 barn	1 min 0.1 km
Smalvollskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Tveita Senter Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Meny Tveita	9 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



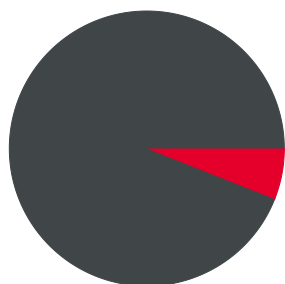
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Lønnealleen ballplass	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Tveita skole	5 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.4 km	
🏊 SATS Hellerud	11 min	🚶
🏊 Mudo Tveita	11 min	🚶

Boligmasse



6% rekkehus
94% blokk

«Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tveita Senter

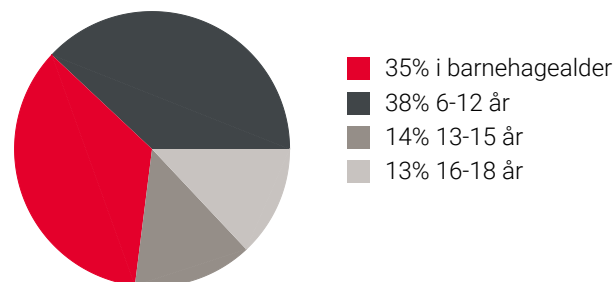
9 min 🚶



Vitusapotek Tveita senter

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



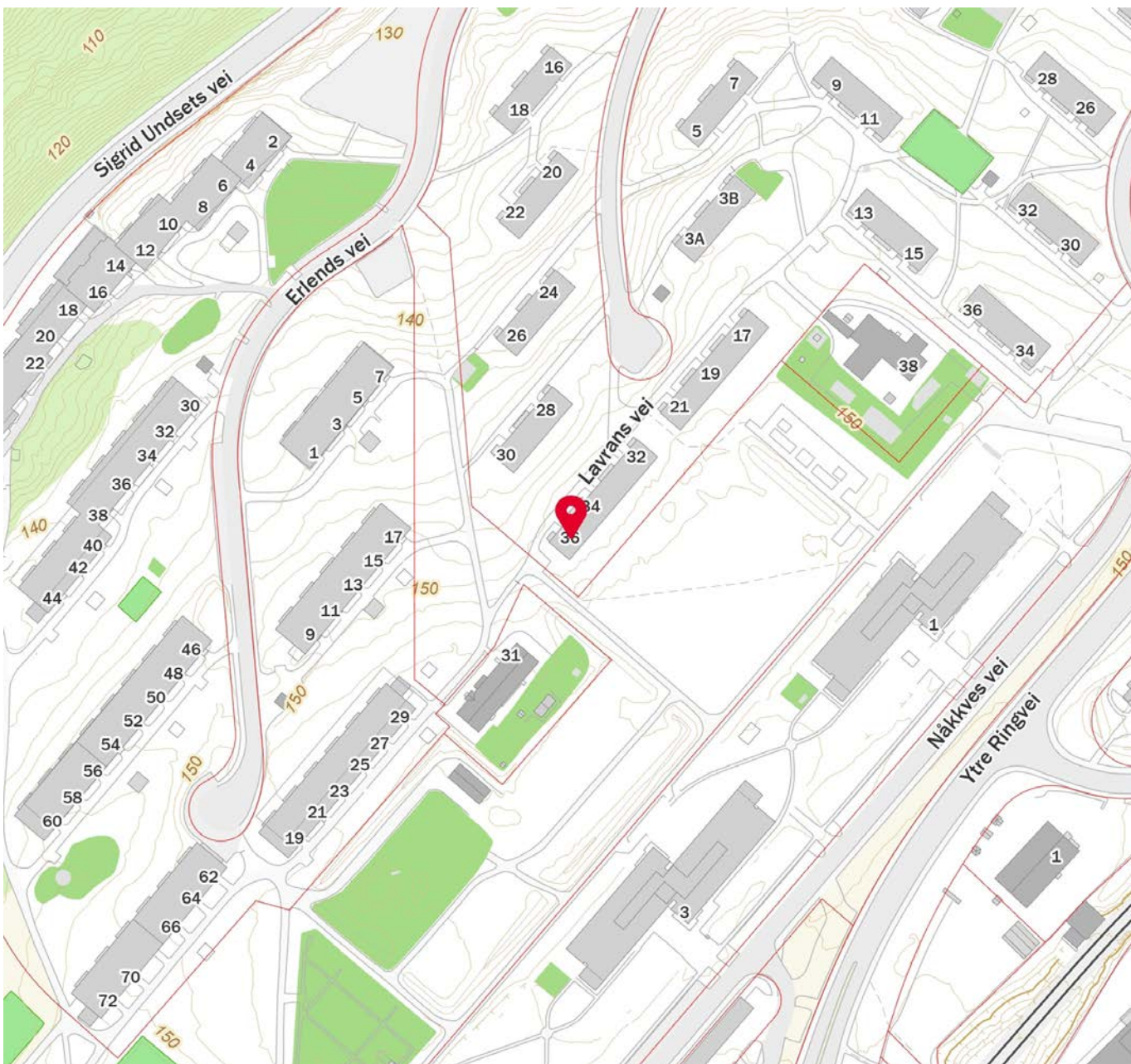
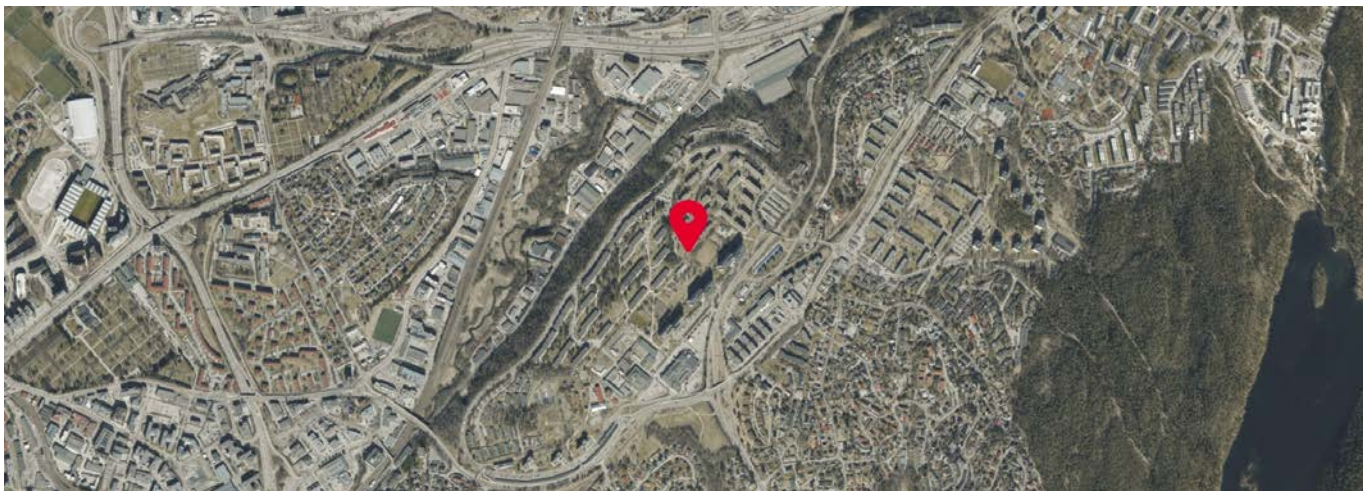
0%

58%

Tveita/Smalvollskogen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Lavrans vei 36
0670 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre