

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lavrans vei 30, 0670 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 140, bnr. 41

 Andelsnummer 309

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 20000-1828

Referansenummer: PG1904

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



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 byggregler

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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1965 og er med det ca 61 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Dagens eier har i botiden 2014- idag utført oppgraderinger og vedlikehold. Det er blant skiftet gulv og malt overflater, pusset opp kjøkkenet delvis. I regi av borettslaget er det oppgradert våtrom. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Innglasset balkong i betong, påført med teppe på gulvet og rekkverk i stål/glass/panel med adkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom i stuen og på soverommet tilstøtende.

Ukjent materiale på pipen. Ildsted i stuen.

Kommentar;

Ukjent alder på pipen. Peisen ble installert i regi av dagens eier i 2016.

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar;

Enkelte eldre dører, med innslag av nyere dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dør i glass. Veggmontert wc. Ventil i himlingen (naturlig avtrekk)

Det er 2 sluk på badet. Et sluk under innredningen og ett i dusjonen.

Rehabilitert i regi av borettslaget i 2022.

Rommet har gulvvarme.

Det er lokalt fall i nedsenket dusjsone. Nivåforskjellen mellom ferdig gulv ved dørterskel og sluk er målt til ca. 35 mm. Det er i tillegg en nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist på ca 15 mm.

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen i retning dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagt mellom over og underskap. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er i komfyr og platetopp. Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kommentar;

På kjøkkenet har dagens eier utført følgende i botiden;

-Byttet rør under kjøkkenbenken (rørlegger, komfort Bryn) i forbindelse med montering av oppvaskmaskin og vaskemaskin i 2014.

-Nytt kjøkkengulv og Malt kjøkken i 2021

-Montert ny stekeovn og koketopp og montert ny benkeplate i 2022

-Nytt gulv 2023

-Malt kjøkkentaket i 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i skapet.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.

Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringsstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet. Overløp fra sikkerhetsventilen til vannlåsen.

Hovedsikring, strømmåler og vippeikringer i skapet utenfor leiligheten. Jordfeilbryter på anlegget. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon.
Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

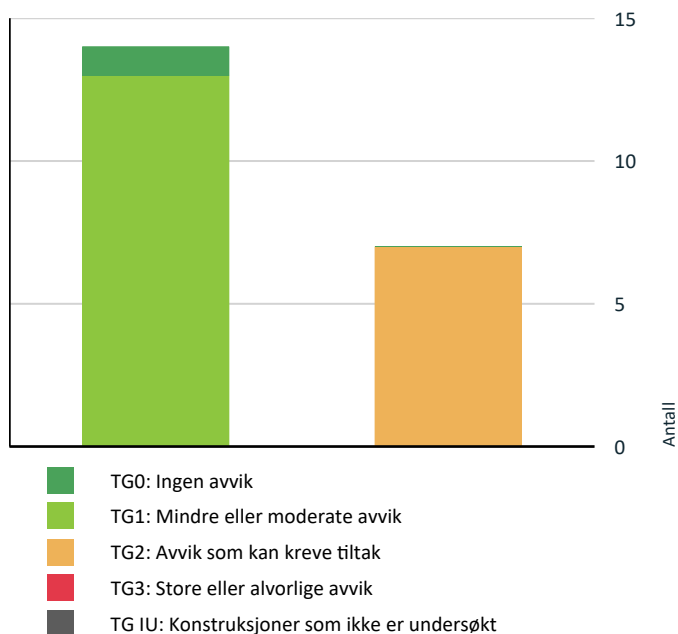
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Stuevinduer datert -1989 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1965

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Stuevinduer datert -1989

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder, vedlikehold og himmelretning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av disse vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Det bemerkes at vinduene, som er fra 1989, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Naturlig konsekvens av alder, vedlikehold og himmelretning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av døren per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Det bemerkes at døren, som er fra 1989, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TG 1 Entredør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport

TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betong, påforet med teppe på gulvet og rekkverk i stål/glass/panel med adkomst fra stue.

Årstall: 1996

Kilde: Offentlig informasjon

INNENDIG

TE 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom i stuen og på soverommet tilstøtende.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt en nivåforskjell på 16 mm mellom høyeste og laveste punkt i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TE 1 Pipe og ildsted

Ukjent materiale på pipen. Ildsted i stuen.

Kommentar;

Ukjent alder på pipen. Peisen ble installert i regi av dagens eier i 2016.

TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar;

Enkelte eldre dører, med innslag av nyere dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dør i glass. Veggmontert wc. Ventiler i himlingen(naturlig avtrekk)

Det er 2 sluk på badet. Et sluk under innredningen og ett i dusjonen.

Rehabilitert i regi av borettslaget i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Det er lokalt fall i nedsenket dusjsone. Nivåforskjellen mellom ferdig gulv ved dørterskel og sluk er målt til ca. 35 mm. Det er i tillegg en nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist på ca 15 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen i retning dusjsonen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
11/2-2026

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er flislagt mellom over og underskap. Dobbel stålservant med ettgrepss blandebatteri. Det er i komfyr og platetopp. Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Kommentar;

På kjøkkenet har dagens eier utført følgende i botiden;

- Byttet rør under kjøkkenbenken (rørlegger, komfort Bryn) i forbindelse med montering av oppvaskmaskin og vaskemaskin i 2014.
- Nytt kjøkkengulv og Malt kjøkken i 2021
- Montert ny stekeovn og koketopp og montert ny benkeplate i 2022
- Nytt gulv 2023
- Malt kjøkkentaket i 2025

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er installert både oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkkenet. Rommet har ikke sluk. Det er ikke registrert lekkasjesikring i form av automatisk vannstopp (f.eks. Waterguard) eller annen dokumentert løsning som stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring med automatisk vannstopp (for eksempel Waterguard eller tilsvarende system) som dekker begge vanninstallasjonene. Alternativt bør det vurderes annen godkjent løsning som reduserer risiko for vannskade i rom uten sluk.

Uten lekkasjesikring kan små vannlekkasjer fra rør, koblinger eller oppvaskmaskin/vaskemaskin forbli uoppdaget over lang tid. Dette kan føre til skjulte fuktskader i gulv, vegg og kjøkkeninnredning.

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk via klaffventil gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert innneklima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

Borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak er derfor ikke mulig å gjennomføre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i skapet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet. Overløp fra sikkerhetsventilen til vannlåsen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Som betyr direktekobling(uten stikk). Konsekvensen er fare for varmeutvikling(varmgang i støpsel og kontakt)

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.

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

Hovedsikring, strømmåler og vippesikringer i skapet utenfor leiligheten. Jordfeilbryter på anlegget. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Det ble satt opp to nye kontakter, en på kjøkken og en på stue for par år siden i regi av borettslaget.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Viser til borettslaget

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ble gjennomført el-tilsyn av netteier i 2022. Det foreligger melding om avsluttet tilsyn. Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette tidspunktet.

Basert på dette anses det elektriske anlegget å ha vært gjenstand for nylig kontroll, og det er ikke avdekket forhold som tilsier økt risiko for liv og helse ved befarung. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å anbefale utvidet el-kontroll utover det tilsynet som allerede er gjennomført.

Merk likevel at feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskafe. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;

Avvik i åpninger på rekkverk.

Avvik i rekkverkshøyder.

Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon.

Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Tilstandsrapport

Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket har ok utforming i forhold til klatring. Høydekrav 10 meter, eller mer, over bakkenivå er 1,2 m og rekkverk tilfredsstiller ikke høydekrav med 1,05 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

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

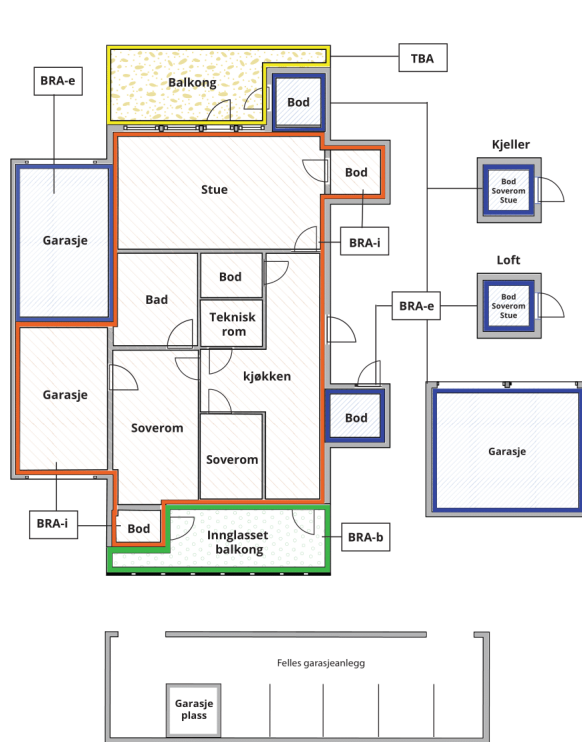
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

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)		
4. Etasje	69	4	10	83	
Kjeller		6		6	
SUM	69	10	10		
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod	

Kommentar

-Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt

-Innglasset balkong er målt til 8,99 m², men veggen mellom stuen og den innglassede balkongen hensyntas i arealet og arealet rundes opp. Veggen er målt til 0,74 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

2022

- Montert ny stekeovn og koketopp
- Montert ny benkeplate kjøkken
- Nytt bad, Selvaag og Viking Entreprenør
- Malt kjøkken
- Godkjent el kontroll

2023

- Nytt gulv i gangen, stue og kjøkken
- Nye gulvlister samme steder
- Sparkla og tettet og malt veggen i gangen etter at Selvaag ødela den, gjort av Selvaag.

2025

- Malt kjøkkentak
- Malt utgangsdøra

2026

- Satt opp vegg for ekstra soverom, isolert.
- Siste rep av badet, sisternekassa og siklemikk. Avslutt og ferdig bad.
- Satt opp isolert vegg for ekstra soverom
- Siste utbedring av badet gjort av Selvaag, sisternekasse og siklemikk. Badet er nå ferdigstilt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Kato Malvik	Takstingenør
	Nina Løchstør	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Lavrans vei 30

Hjemmelshaver

Smalvollskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4029/SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG	950427671	4029	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Løchstør Nina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
309	17 398 31.12.2025	384 993 05.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et hyggelig boområde på Tveita. Et barnevennlig område med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, Østmarka og diverse servicetilbud. Fritidsmuligheter: Østmarka byr på flotte turmuligheter sommer som vinter, i tillegg har du Nøkle vann og Lutvann i nærheten. 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. Kort vei også til idylliske Østensjøvannet med sitt yrende fugleliv. I nærheten ligger SATS treningssenter, Bare Trening på Haugerud, kunstgressbane, Alnaparken ridesenter og Furuset Forum med is- og håndballhall samt Furuset svømmehall. Det er en kort gåtur til Tveten gård som har søndagscafé, eldrecafé 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.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	09.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	05.02.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	11.05.1963	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	02.03.1970	Nybygg	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	12.09.1996	Utvidelse balkong	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	10.08.2012	Fasadeendring	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring		Udatert. Arbeide på elektrisk anlegg ifm bad.	Gjennomgått	1	Nei
Beboer FDV		Baderom	Ikke gjennomgått	10	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	07.06.2022		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	17.02.2026	Rettinger og presiseringer etter tilbakemelding på epost fra rekvirent 17/2-2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.