PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

THORLEIFS ALLÉ 19B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Opplysninger vedr realsameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Grunnboksutskrift med servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

Tilstandsrapport

Thorleifs allé 19B, 0489 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 3. september 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 8. september 2026
Referanse:	14175

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Enebolig

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat		TG 3
Utvendig kledninga - takutstikk Utvendige bygningsdeler	TG 3 er gitt på grunn av påviske råteskader.	FRA TIL	kr. 30 000,- kr. 60 000,-	Side 15
Vinduer - listverk Utvendige bygningsdeler	Det er registrert råteskader i utvendig listverk og utforinger ved enkelte vinduer. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.	FRA TIL	kr. 10 000,- kr. 30 000,-	Side 17

Totalt kostnadsestimat: 40 000kr - 90 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Terrengforhold rundt bygningen Utvendige bygningsdeler	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Eier opplyser at sluket på gårdsplassen har begynt å trekke noe dårligere enn tidligere, og at det kan være delvis tilstoppet. Det anbefales å rense sluket...	Side 14
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 14
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør un...	Side 15
Takkonstruksjon Utvendige bygningsdeler	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 16
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Fuktindikator er benyttet på innsid...	Side 19
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Bygningen er oppført med multielementer som i dag er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt noe utvidet risiko for fuktproblematikk. Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med orga...	Side 20
Piper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid.	Side 21

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til...	Side 23
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og WC-rom, i dette tilfellet er det oppdriftsventilasjon fra våtrom i kjeller, og ...	Side 24
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 25
Dokumentasjon våtrom i Kjeller Våtrom (bad og vaskerom)	Selv om badet er utført før dagens dokumentasjonskrav ble innført, skal dokumentasjonspunktet vurderes etter NS 3600:2025+AC:2026. Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppussing av badet og det er derfor gitt TG 2.	Side 25
Gulv i våtrom i Kjeller Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk...	Side 26
Vegger i våtrom i Kjeller Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert svertesopp i dusjsonen. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold.	Side 26
Sanitærutstyr bad i Kjeller Våtrom (bad og vaskerom)	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Dersom det skulle oppstå lekkasje fra klosett, servant, vaskemaskin eller lignende, vil ikke dette lekkasjevannet renne til sluket da det stopper i skinnen. Det må etableres åpn...	Side 27
Dokumentasjon våtrom i 2. etasje Våtrom (bad og vaskerom)	Selv om badet er utført før dagens dokumentasjonskrav ble innført, skal dokumentasjonspunktet vurderes etter NS 3600:2025+AC:2026. Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppussing av badet og det er derfor gitt TG 2.	Side 27
Gulv i våtrom i 2. etasje Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.	Side 28
Vegger i våtrom i 2. etasje Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.	Side 28
Sanitærutstyr bad - veggfestet klosett med innebygget sisterne i 2. etasje Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.	Side 29
Helhetsvurdering vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Sluk, røropplegg og gulvkonstruksjonen er i hovedsak fra byggeåret, og det må derfor påregnes normal slitasje som følge av alder. Rommet har en eldre standard og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er likevel ikke registrert forhold so...	Side 30

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Sanitærutstyr vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 30
Sanitærutstyr WC Andre rom	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 33
Overflater - Gulv Andre rom	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 33

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2003	Renovering av bad i kjeller.
2008	Renovering av bad i 2.etasje.
2012	Ny drenering.
2015	Nytt gulv i stue, kjøkken og hall.
2015	Nye fliser og gulvarme WC-rom 1.etasje.
2015	Gulvarme i inngangsparti og hall (der det er fliser)
2015	Ny entrèdør.
2015	Ny platting og gjerde i hagen.
2015	Byttet vinduer (unntatt trippel vinduet i stuen)
2015	Ny skyvedør til veranda.
2015-2025	Bytte av diverse brytere og dimmmere til ny standard.
2015-2025	Diverse elektriske arbeider.
2016	Nytt takbelegg, nytt sluk på tak, nye beslag og nye takrenner.
2016	Nye belegningsstein i oppkjørselen.
2018	Innstallering av el-bil ladere (i regi av sameiet)

Konklusjon

Bolig over tre etasjeplan med kjeller, 1.- og 2. etasje.
Bolig med normal standard, enkelte bygningsdeler av eldre dato.

Boligen disponerer garasjerom i felles garasjerekke, el-bil lader er montert i garasjerom, samt biloppstillingsplasser på utside av boligen.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1977, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Kjetil Hillestad å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Enebolig

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	74				
1. etasje	79			24	
2. etasje	51				
Sum	**204**	**0**	**0**	**24**	**0**
Sum BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, Gang, Vaskerom, Wc-rom, Tre boder, Kjellerstue		
1. etasje	Entré, Hall, Kjøkken, Wc-rom, Stue, TV-stue		
2. etasje	Gang, Bad, Omkledningsrom, Tre soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Arealer - Garasje

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		15			
Sum	**0**	**15**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Hillestad
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke Hillestad

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 73 Bnr: 873
Tomteareal:	247.4 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Kjetil Hillestad og Anne Lene Sørensen
Eierform:	Eiet

Enebolig

Utvendige bygningsdeler — Enebolig

Grunnforhold — TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Fundamenter — TG IU

Beskrivelse: Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

Drenering — TG 1

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Følgende opplysninger er gitt av eier "Nabo i vest drenerte ca 2018 og da ble vår vestvegg også drenert. Annen drenering er fra 2012 av forrige eier." Det er synlig utvendig fuktsikring ved haven. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter. Det er mindre indikasjoner på fukt i yttervegger, det er registrert noe fuktverdier i gulv på grunn.
Vurdering:	Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasje/kjeller. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren, dette indikerer kapillært oppsug fra grunnen.

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Ja

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Ja, på enkelte punkter/deler av vegger

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen* TG 2

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terreng bestående av noe skrående masser.
Vurdering:	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Eier opplyser at sluket på gårdsplassen har begynt å trekke noe dårligere enn tidligere, og at det kan være delvis tilstoppet. Det anbefales å rense sluket og kontrollere avløpet for å sikre tilfredsstillende avrenning.
Konsekvens:	Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, som kan føre til fuktproblematikk.

Yttervegger TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Yttervegger - *Utvendig kledning* TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Vurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. TG 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet, samt nevnt forhold.
Konsekvens:	Dette kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk. Ved påbegynnende råte og sprekker på enkelte punkter, kan konsekvensen være at det etterhvert utvikler seg videre, og større deler av panelet må skiftes ut.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Nei

Yttervegger - *Utvendig kledninga - takutstikk* TG 3

Beskrivelse:	Det er registrert råteskader i enkelte kledningsbord i takutstikk, synlig fra hagen. Råteskadede kledningsbord må påregnes skiftet ut for å hindre videre utvikling av skadene.
Vurdering:	TG 3 er gitt på grunn av påviske råteskader.
Konsekvens:	Det må påregnes at panelet skiftes ut i sin helhet. Dersom dette ikke gjøres blir risikoen større for at det kan oppstå råte lengre inn i selve veggkonstruksjonen.
Utbedring/Tiltak:	Takutstikk og tilhørende kledning med råteskader bør demonteres for å avdekke omfanget av skadene. Skadet materiale må fjernes, og takutstikket må bygges opp på nytt med egnede materialer. Det må etableres ny utvendig kledning og nødvendige beslag og avslutninger for å sikre en tilfredsstillende og værbestandig utførelse. Ved funn av ytterlige skader kan kostandsestimatet øke.
Kostnadsestimat:	kr. 30 000,- til kr. 60 000,-

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjon. Konstruksjonen har lufting i gesimser (synlig fra utsiden)
Vurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner.

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 1

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med tekket med asfaltpapp. Det er innvendige himlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Ifølge eier er taket tekket om i 2016.
Vurdering:	Mesteparten av takkonstruksjonen er ikke mulig å inspisere. Det er kun mulig å foreta begrenset visuell inspeksjon av taket over inngangspartiet og over stuen fra 2. etasje. For øvrig ligger boligen høyt i terrenget, og det er ikke tilstrekkelig inspeksjonsmulighet for nærmere vurdering av takkonstruksjonen. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og synlige forhold der det har vært mulig å foreta inspeksjon Taktekkingen har ikke overgått halvparten av forventet levetid, og er derfor vurdert til TG 1.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Nei

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
Nei

Hvilket år er taket tekket om?
2016 Årstall

Er taket tekket om?
Ja

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

TG IU

Beskrivelse:	Eventuelt utstyr på taket er ikke besiktiget på grunn av boligens høyde i terrenget og takonstruksjonens utforming. Det er derfor ikke gjort nærmere vurdering av tilstand eller funksjon på eventuelt utstyr som er plassert på taket.

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 1

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall fra 2016 ifølge eier.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2009 i stue mot have.

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder på vinduer er varierende

Vinduer og ytterdører - *Vinduer - listverk* TG 3

Beskrivelse:	Listverk i tilknytning til vinduer.
Vurdering:	Det er registrert råteskader i utvendig listverk og utforinger ved enkelte vinduer. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan råteskadene utvikle seg videre og medføre skade på tilstøtende trekonstruksjoner og selve vinduene. Ved utskifting bør underliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.
Utbedring/Tiltak:	Listverk og utforinger med råteskader må skiftes ut.
Kostnadsestimat:	kr. 10 000,- til kr. 30 000,-

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Isolert ytterdør med glassfelt. Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 24 m². Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstuksjon.
Vurdering:	Det er sprekkdannelser i enkelte bord, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Antall kvadratmeter
24

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Trekonstruksjon

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Innvendige hovedkonstruksjoner — Enebolig

Gulv på grunn — TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.
Vurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren, dette indikerer kapillært oppsug fra grunnen. Gulvet i enkelte rom er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet. Det er registrert enkelte tørkesprekker.
Konsekvens:	Det er ingen konsekvenser annet enn at det må avrettes dersom det skal legges ny overflate på gulvet. Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi for fuktskader.

Er det observert sprekker i betonggulvet
Ja, mindre sprekker innenfor normale tørkesprekker

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 2

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). (Multimur risiko konstruksjon) For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende (treverk mot muren) Det er også utført fuktmålinger direkte i trevirke stedvis i etasjen. Det er registrert fuktnivåer opp til 14%.
Vurdering:	Bygningen er oppført med multielementer som i dag er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt noe utvidet risiko for fuktproblematikk. Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Ved fuktinnhold i treverk på mellom 15-20% er det risiko for utvikling av fuktproblematikk. Konsekvensen av forholdet er at det kan bli sopp og råte, som igjen kan føre til fuktskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entrè/hall og stue i 1.etasje. Gang og to soverom i 2.etasje.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Elementpipe med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid.
Konsekvens:	Alder og slitasje kan medføre redusert funksjon, sprekkdannelser eller utettheter i pipen over tid. Det må derfor påregnes behov for rehabilitering eller andre utbedrende tiltak på sikt for å opprettholde pipens funksjon og sikkerhet.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Åpen peis i kjeller. Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue i 1.etasje.
Vurdering:	Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen.

Innvendige trapper

TG 1

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	Trapper i trekonstruksjon.

Tekniske anlegg Enebolig

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med skrusikringer, jordfeilautomater og automatsikringer. Det er installert varmekabler i den flislagte delen av kjelleren, med unntak av WC-rommet, samt i den flislagte delen av gang/hall i 1. etasje og på badet i 2. etasje. Det er en kombinasjon av varmekabler og varmefolie i boligen. For øvrig er oppvarmingen basert på panelovner. Opplysning er gitt av eier.
Vurdering:	Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppgraderinger. Dersom det elektriske anlegget er av eldre dato og/eller har slitasje, kan konsekvensen være redusert funksjonalitet, driftsforstyrrelser eller feil på anlegget. Det kan også oppstå behov for reparasjoner eller utskifting av komponenter for å opprettholde en tilfredsstillende og sikker funksjon. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Stakeluke er lokalisert i kjeller.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Det var ikke krav om montering av automatisk vannstopper i rom med vanninnstallasjoner uten sluk (WC-rom og kjøkken) det anbefales at dette monteres. Eier opplyser om at vannrør i 2.etasje har mangelfull isolering, og kan fryse ved lave tempraturer.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Kjeller: Vaskerom: - Oppdriftsventilasjon. - Luftespalte i dør. WC-rom - Oppdriftsventilasjon. - Luftespalte i dør. Bad - Oppdriftsventilasjon. - Luftespalte i dør. Øvrige rom; - Friskluftsventiler på ytterveggene. 1.etasje: WC-rom: - Oppdriftsventilasjon. - Manglende luftespalte i dør. - Friskluft via spalteventiler i vinduer Kjøkken: -Ventilator. Øvrige rom; - Friskluft via spalteventiler i vinduer. 2.etasje: Bad: - Elektrisk avtrekksvifte. - Luftespalte i dør. Øvrige rom; - Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og WC-rom, i dette tilfellet er det oppdriftsventilasjon fra våtrom i kjeller, og WC-rom. Ventilator i kjøkken er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 300 L.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Produksjonsår for berederen
2001

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Våtrom (bad og vaskerom) Enebolig

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad i kjeller

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier oppusset i 2008.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2
kjeller

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppussingen.
Vurdering:	Selv om badet er utført før dagens dokumentasjonskrav ble innført, skal dokumentasjonspunktet vurderes etter NS 3600:2025+AC:2026. Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppussing av badet og det er derfor gitt TG 2.
Konsekvens:	Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid

Bad - *Gulv i våtrom*
kjeller

TG 2

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom*
kjeller

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er registrert svertesopp i dusjsonen. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold.
Årsak:	Misfarging av fugemassen er et resultat av fuktbelastning, for svak ventilasjon og opphopning av belegg. Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	I mange tilfeller er det tilstrekkelig å vaske bort overflatemuggen. Dette må gjøres regelmessig. Hvis ikke vil problemet forverres, trenge dypere ned i fugene og potensielt skade konstruksjonen. Over tid kan det føre til at det vanntette sjiktet svikter, og fuktskader kan oppstå. Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad - *Sanitærutstyr bad*
kjeller

TG 2

Beskrivelse:	Badekar ,servant og dusjkabinett.
Vurdering:	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Dersom det skulle oppstå lekkasje fra klosett, servant, vaskemaskin eller lignende, vil ikke dette lekkasjevannet renne til sluket da det stopper i skinnen. Det må etableres åpning, slik at eventuelt lekkasjevann renner til sluket. Eier opplyser om at det kommer en "ulyd" fra badekaret ved bruk. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnte forhold.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad*

TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter og veggskap med speil og belysning.

Bad - *Hulltaking bad*

TG 0

Beskrivelse:	Det er utført fuktundersøkelser via inspeksjonsluken i tilstøtende vegg fra WC-rom, .Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei, fuktmåling er foretatt på annet vis

Bad i 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier oppusset i 2008.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*
2. etasje

TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppussingen.
Vurdering:	Selv om badet er utført før dagens dokumentasjonskrav ble innført, skal dokumentasjonspunktet vurderes etter NS 3600:2025+AC:2026. Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppussing av badet og det er derfor gitt TG 2.
Konsekvens:	Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid

Bad - *Gulv i våtrom*
2. etasje

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering:	Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på deler av gulvkonstruksjonen. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom*
2. etasje

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Sanitærutstyr bad*
2. etasje

TG 1

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og håndkletørker.

Bad - *Sanitærutstyr bad - veggfestet klosett med innebygget sisterne*

2. etasje

TG 2

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne,
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

Bad - *Fast inventar bad*

2. etasje

TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad*

TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bakomliggende dusjsonen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom

Ja

Vaskerom i kjeller

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse:	Vaskerom/vaskekjeller av eldre dato. Vaskekjelleren fremstår som typisk for byggeåret, med eldre utførelse og normal aldersrelatert slitasje. Overflatene består i hovedsak av betong og murpuss på veggene, og det er sluk i gulvet. Rommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom med hensyn til vanntette sjikt på gulv og vegger. Ved renovering eller endret bruk må det derfor påregnes kostnader for oppgradering til dagens krav.

Vaskerom - *Helhetsvurdering vaskerom*

TG 2

Beskrivelse:	Malt betong på overflater, og sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Vurdering:	Sluk, røropplegg og gulvkonstruksjonen er i hovedsak fra byggeåret, og det må derfor påregnes normal slitasje som følge av alder. Rommet har en eldre standard og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er likevel ikke registrert forhold som tilsier TG3, da bruken vurderes som normal og typisk for byggeåret. Det er heller ikke påvist vesentlige skader eller funksjonssvikt. TG 2 er gitt etter en helhetsvurdering.
Konsekvens:	Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom*

TG 2

Beskrivelse:	Utslagskum montert på veggen. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Vaskerom - *Hulltaking vaskerom*

TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er påvist mindre indikasjoonewr fukt. Forholdet må sees i sammenheng med punkt «rom under terreng, og «drenering»

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Nei

Bygningsdeler generelt — Enebolig

Overflater - Gulv — TG 1

Beskrivelse:

Kjeller:
- Flislagte overflater i wc-rom, gang og kjellerstuen.
- For øvrig betongoverflater.

1.etasje:
- Flislagte overflater i entré, deler av gang og WC-rom
- For øvrig er innvendige overflater i 1.etasje belagt med parkett.

2.etasje:
- Innvendige gulv i 2.etasje er belagt med parkett.

Veggoverflater — TG 1

Beskrivelse:

Kjeller:
Pusset og malte overflater
Trepanel.

1.etasje:

2.etasje:
Glassfiberstrie.

Himlingsoverflater — TG 1

Beskrivelse:

Kjeller:
- Trepanel.

1.etasje:
- Takess i gang/hall og WC-rom.
- For øvrig sparklet og malte plater.

2.etasje:
- Takess.
- Sparklet og malte plater.

Himlingshøyder:
Kjeller: Ca. 2.21 m målt i stue.
1.etasje: Ca. 2,24 m målt i stue.
2.etasje: Ca. 2.40 m mål i gang.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Stålplate på vegg. . Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til TG 1. Det var ikke krav om automatisk vannstopper eller komfyrvakt ved oppføring av ny kjøkkeninnredning, det anbefales at dette monteres.

Er det komfyrvakt
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: - Profilerte innvendige dører. 1.etasje: - Dør med glassfelt mellom hall og stue/kjøkken, for øvrig profilerte innvendige dører. 2.etasje: - Glatte innvendige dører.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre rom — Enebolig

WC-rom i kjeller

WC-rom - *Sanitærutstyr WC*

TG 2

Beskrivelse:	Servant og klosett.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

WC-rom - *Overflater - Gulv*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Vurdering:	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne.

WC-rom i 1. etasje

WC-rom - *Sanitærutstyr WC*

TG 1

Beskrivelse:	Servant og klosett.

WC-rom - *Fast inventar WC*

TG 1

Beskrivelse:	Innredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Enebolig

HMS

Beskrivelse: Trapp mellom 1. og 2.etasje mangler håndløper på en side av trappeløpet. Forholdet medfører forhøyet risiko for fallskader.

Lovlighet

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest datert 7.01.1983.

Avvik fra godkjente plantegninger:
Kjeller:
- Det er etablert bad i opprinnelig bod.

2.etasje:
- Det var opprinnelige separat WC-rom og bad, rommene er slått sammen.
- Det var opprinnelig fire soverom i 2.etasje, i dette tilfellet er det nå tre soverom og et omkledningsrom/walk-in closet.

Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom.

Rombeskrivelser er utført etter dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppgraderinger nevnt i konklusjonen.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.
På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastltlå om det bør utføres tiltak mot radon.

Er det utført radonmåling i boligen?
Vet ikke, ikke i eiers botid

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det er ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.
Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse: Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår
1969 til 1997 - Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

Garasje

Garasje

Garasje

Opplysninger om garasjen

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt kledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. EL-bil lader er montert.
Vurdering:	Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert. Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,80 m, mens selve åpningen inn til garasjen er ca. 2,36 m. Åpningen er dermed smalere enn dagens anbefalte bredde for garasjeåpninger. Garasjeplassen har en lengde på ca. 4,50 m, som vurderes som tilfredsstillende. Det bemerkes at bygget ble oppført på et tidspunkt da det gjaldt andre krav og dimensjoneringsforutsetninger enn dagens anbefalinger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	03-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	01-09-2026	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post	
Godkjente plantegninger	01-09-2026	Godkjente tegninger er mottatt på e-post	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260200
Addresse	Thorleifs allé 19B		
Postnr.	0489	Sted	OSLO
Selgers navn	Kjetil Hillestad		
Selgers navn	Anne Lene Sørensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

0971734

Våtrom

Initialer selger:
K H
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gulvvarme på toalett i hovedetasjeNye downlights på bad i 2. etasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt takbelegg alle tak.Nye beslag og nye takrenner

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud og faktura

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Enkelte riss i betong kjellerboder.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet alle vinduer i hele huset unntatt trippelvinduet i stue

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:
K H
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nabo i vest drenerte ca 2018 og da ble vår vestvegg også drenert. Annen drenering er fra 2012 av forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Opplysninger er fra boligsalgsrapport fra tidligere eier.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Diverse dimmere og lamper skiftet til LED-teknologi.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet er utført av Kjelsås Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert elbil-lader i regi av Sameie Bnr 870

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført gjennom garasjesameiet.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluk i innkjørsel har liten kapasitet

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

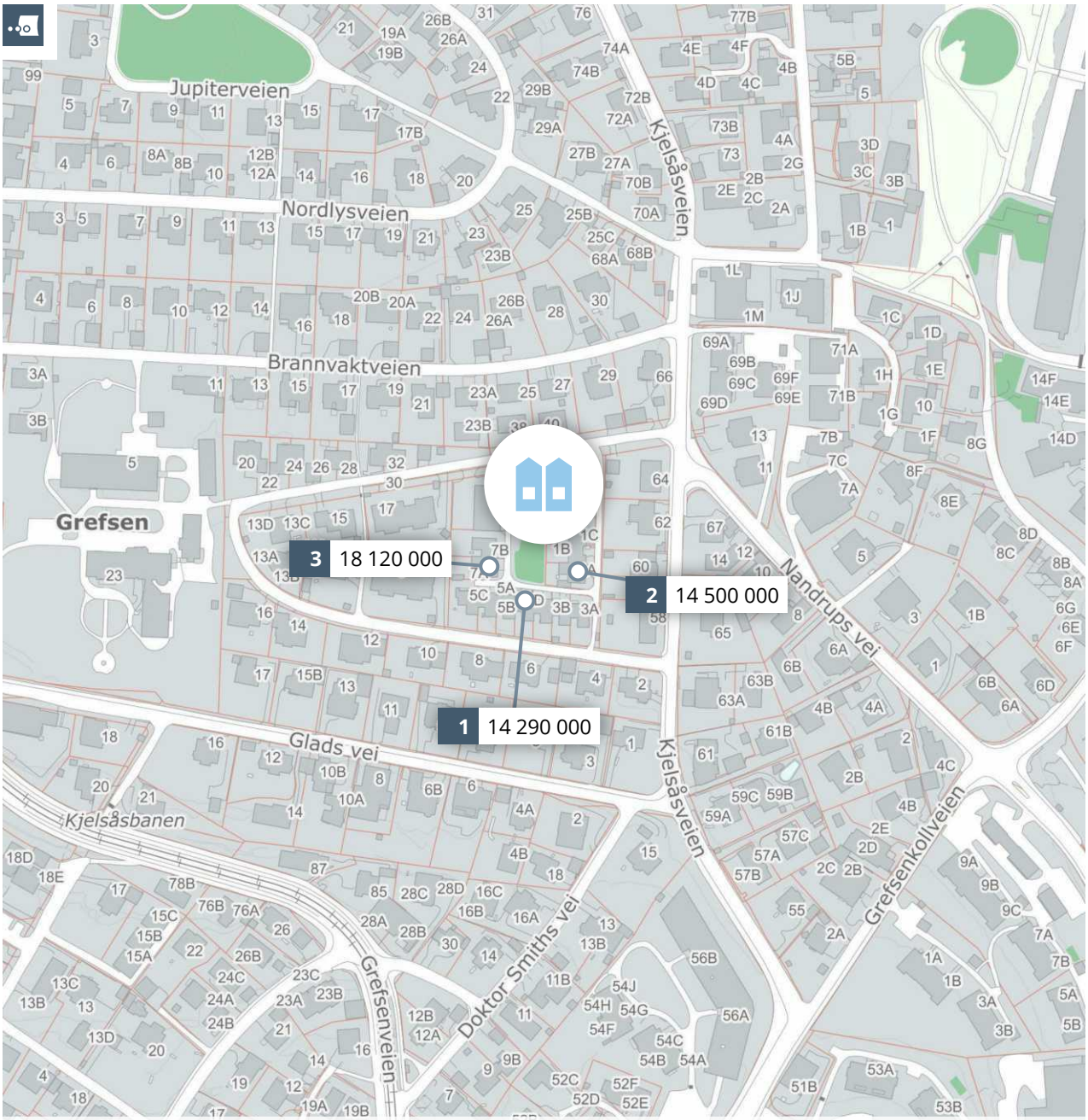
Dato 31.08.2026

Signert av *Kjetil Hillestad*

Signert av *Anne Lene Sørensen*

Initialer selger:
K H
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

THORLEIFS ALLÉ 19 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 11.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigmund Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thorleifs allé 19 B, 0489 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 73 BNR 873 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSEN

Verdivurdert til

15 950 000

0	15 950 000	78 186
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	204 m²	- m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	584
Formue	0
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Thorleifs allé 3 D 187 m² 1980 244 m² 4 sov	29.04.2019	13 250 000	**14 290 000**	0	14 290 000	**76 417**
2 Thorleifs allé 1 A 204 m² 1979 311 m² 4 sov	30.10.2024	14 250 000	**14 500 000**	0	14 500 000	**71 078**
3 Thorleifs allé 7 A 204 m² 1979 327 m² 4 sov	25.08.2026	17 950 000	**18 120 000**	0	18 120 000	**88 824**

Her får du en innholdsrik og hyggelig bolig over tre plan med en god planløsning og flere fine oppholdsrom. Boligen byr blant annet på lys og romslig stue med peisovn, separat TV-stue, tre soverom, omkledningsrom og en lun kjellerstue med åpen peis. Fra stuen er det utgang til en stor veranda på ca. 24 kvm, som videre leder ut til en frodig og pent opparbeidet hage med flere hyggelige uteplasser. Garasje og tre boder gir gode muligheter for parkering og oppbevaring.

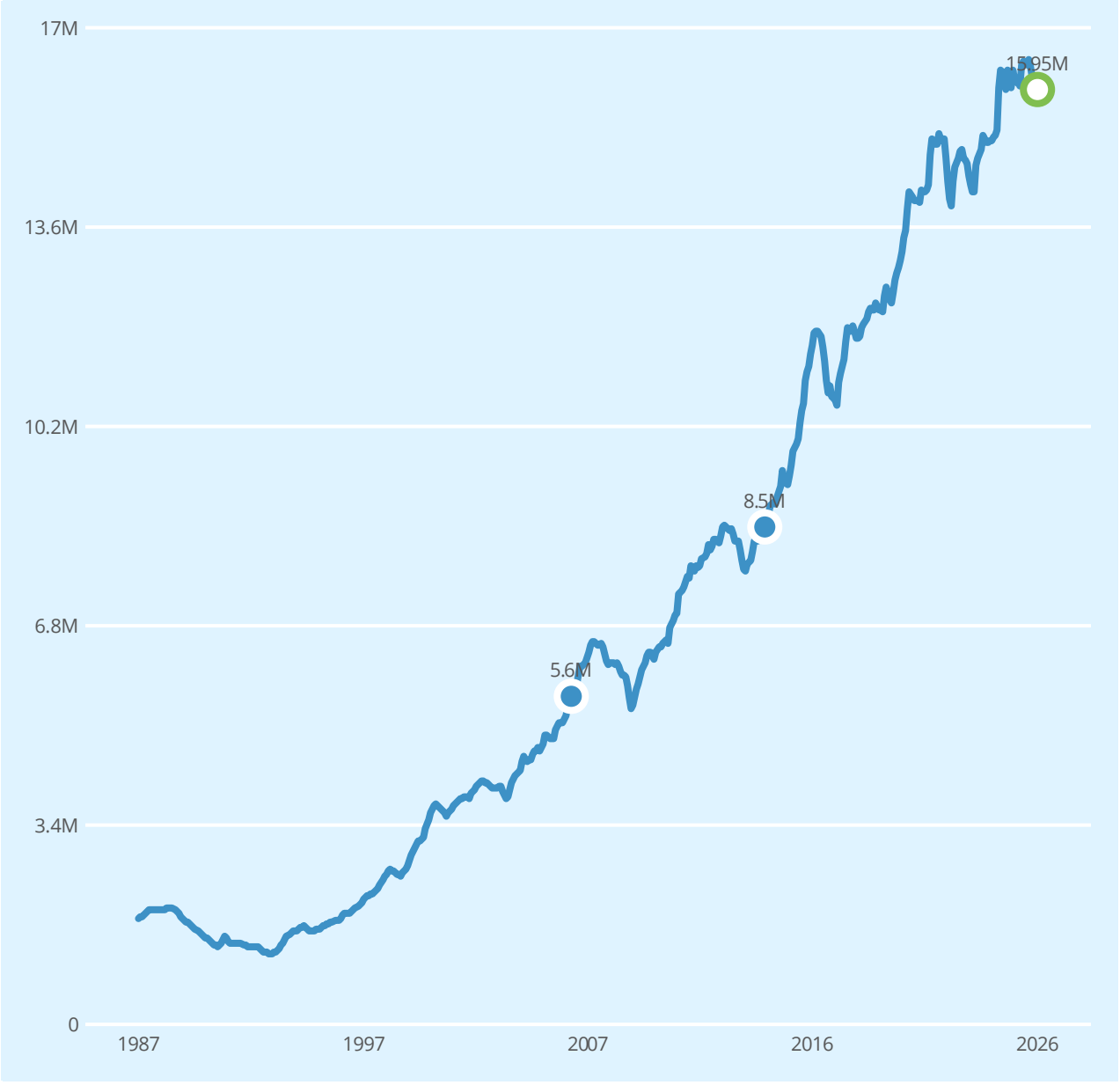
Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Grefsen, med rolige og grønne omgivelser og kort vei til marka, servicetilbud og Oslo sentrum. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, samtidig som byen er lett tilgjengelig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.10.2014	28.10.2014	04.12.2014	7 950 000	8 500 000	0	8 500 000	
13.04.2006	24.04.2006	06.07.2006	5 600 000	5 600 000	-	5 600 000	
02.03.1988		02.03.1988	-	2 050 000	-	2 050 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Nordre Aker bydel nå

4
rekkehus til salgs

18.8M
18.3M
17 589 000 Prisantydning i snitt
17.3M
16.8M
16.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Rekkehus solgt i Nordre Aker bydel siste 6 mnd

24
rekkehus solgt

13.6M
13.3M
13 024 000 Salgspris i snitt
12 724 000 Prisantydning i snitt
12.4M
12.1M
11.8M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

92 938 Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

78 186 Thorleifs allé 19 B Totalpris 15 950 000

71 638 OSLO kommune i snitt siste 6 mnd

Energiattest



Adresse **Thorleifs allé 19B, 0489 OSLO**	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342280**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80804466**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **873**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **204,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **204,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **242,84**

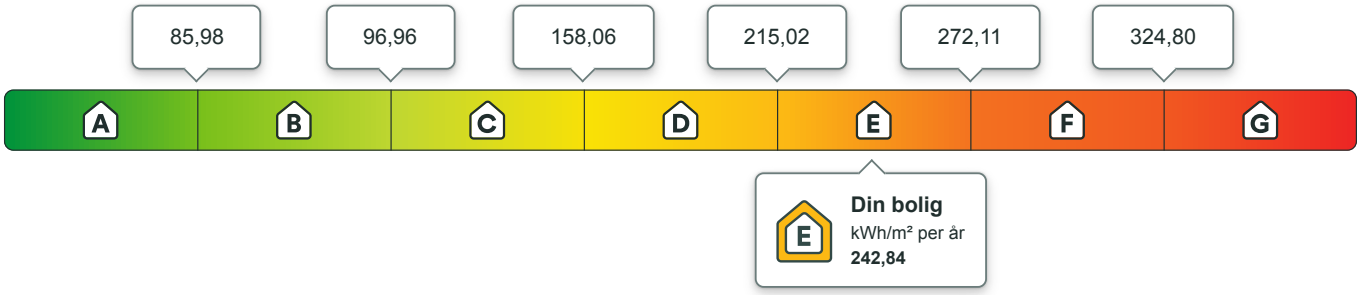
Thorleifs allé 19B, 0489 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
49 539,40	**242,84**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Thorleifs allé 19B, 0489 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Thorleifs allé 19B, 0489 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: 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.



Innkalling til Årsmøte 2026

<u>Torsdag 11.juni Kl. 18.00</u>

Oppmøte i felleshagen hvis oppholdsvær.

Ta med egen stol og egen kopp/glass.

Ved dårlig vær møtes vi hos Tveitdal i 1C.

Styret stiller med kaffe og kringle

<u>Saksliste:</u>

 # Ang styret:

- **Trine Tveitdal går av som leder, men fortsetter som medlem.**
- **Geir Waagbø stiller til valg som styreleder.**
- **Steingrim Thommesen og Geir Waagbø fortsetter som regnskapsførere.**
- **Ønske om nytt varamedlem inn.**

 # Årsberetning for 2025.

 # Regnskap for 2025.

 # Div. informasjon og påminnelser fra styreleder.

 # Meld inn hvis det er noe du/dere ønsker å ta opp/spm. til styret osv.

Mvh Trine og resten av styret!

Minner om styrets/sameiets mail:

thorleifs.alle@gmail.com

2025	
KONTANTSTRØM / ÅRSRESULTAT:	
Startbeholdning 1/1, konto	**138 716**
Fellesutgifter	111 834
Vaktmestertjenester	-66 638
Strøm	-1 686
Bredbånd	23 272
Forsikring	-8 634
Div. utgifter	-4 787
Netto kontantstrøm / Årsresultat	**53 361**
Sluttbeholdning 31/12, konto	**192 077**
PERIODISERING:	
Startbeholdning 1/1, konto	138 716
Utestående fordringer, ladestrøm T3/2024	12 822
Utestående fordringer, Fortum des. 2024	-3 932
Utestående fordringer, bredbånd Q4/2024	23 520
Sum 01.01.2025	**171 127**
Sluttbeholdning 31/12, konto	192 077
Utestående fordringer, ladestrøm T3/2025	11 380
Utestående fordringer, Fortum des. 2025	-2 973
Utestående fordringer, bredbånd Q4/2025	0
	200 484
Årsresultat, periodisert	**29 357**

Årsrapport 2025 for Sameiet Bnr. 870

Sameiet gjelder Thorleifs allé nr. 1A-1C/3A-D/5A-B/7A-B/19A-D

Styremedlemmer:

Trine Fredriksen Tveitdal, formann.

Steingrim Thommesen, medlem og regnskapsfører.

Geir A. Waagbø, medlem og regnskapsfører

Catharine Mitlid, vara.

styrets medlemmer stiller for ett år til.

Regnskap for 2025: Steingrim Thommesen og Geir Waagbø

Sendt ut på mail til alle beboere før årsmøte. Gås igjennom på møtet.

Årsberetning for 2025:

Liten økning i felleskostander, vedtatt på styremøtet.

Vaktmesterselskapet.

Fortsatt noen klager, men mindre enn tidligere.

Syret minner alle om at det er vårt ansvar å ikke ha hinder for brøytebilene.

Vårdugnad gjennomført.

Det er fortsatt mulighet for å pusse og male sklien, samt skifte sand i sandkasse/under huskene. Evt innkjøp av ny sandkasse hvis ønskelig.

Sommerfest, gjennomført.

Høstdugnad, gjennomført.

Lystenning i fellesareal, avlyst grunnet regn, men nissen kom heldigvis innom uansett.

Noen av synkehullene i asfalten på gangsti er delvis fylt/reparert. Takk til dere som gjorde det!

Vi er pålagt et stigefeste per husrekke for sjekk og feiing av piper. Pris skulle sjekkes ut i løpet av 2023. Overføres videre til 2026.

Bytte eller reparering av gjerde i enden av gangvei ved nr. 3A, videreføres.

Stafettpinnen er i gang.

Sted/dato:…….....

Signatur:……

Signatur:……

Vedtekter for Sameiet bnr. 870.

§ 1. Formål

Sameiets formål er å administrere eiernes felles interesse for drift av eiendommen gnr. 73, bnr. 870 i Oslo.

§ 2. Styret

Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Sameiermøtet velger styret og varamedlemmene. Styrelederen velges særskilt. Valgene avgjøres med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Funksjonstiden er 2 år. Valgbare til styret er eierne av boligene og deres ektefeller/samboer. Hver bolig har 1 stemme.

§ 3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Saker av vesentlig betydning skal på forhånd være fremlagt for sameierne og avgjøres ved vanlig flertall.

§ 4. Sameiermøte

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Revidert årssregnskap og eventuell godkjenning av dette.
3. Budsjett.
4. Valg av styreleder.
5. Valg av det øvrige styre og varamedlemmer.
6. Valg av revisor.
7. Eventuelle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-6-98

Vedtakene gjøres med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 4 ukers varsel. Saker som ønskes tatt med på sameiermøtets dagsorden, må foreligge skriftlig hos styret 3 uker før møtet. Dagsorden sendes ut 1 uke før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte innkalles med minst 1 ukes varsel.

§ 5. Sameiets fellesutgifter.

Et årlig beløp til dekning av sameiets fellesutgifter fastsettes av sameiermøtet på grunnlag av regnskap og budsjett. Utgiftene fordeles med like store beløp på hver bolig. I tillegg kommer hver enkelts forbruk av strøm i garasjen. Innbetaling skjer ved a kontobeløp etter styrets anvisning.

§ 6. Dugnad - Vaktmestertjeneste

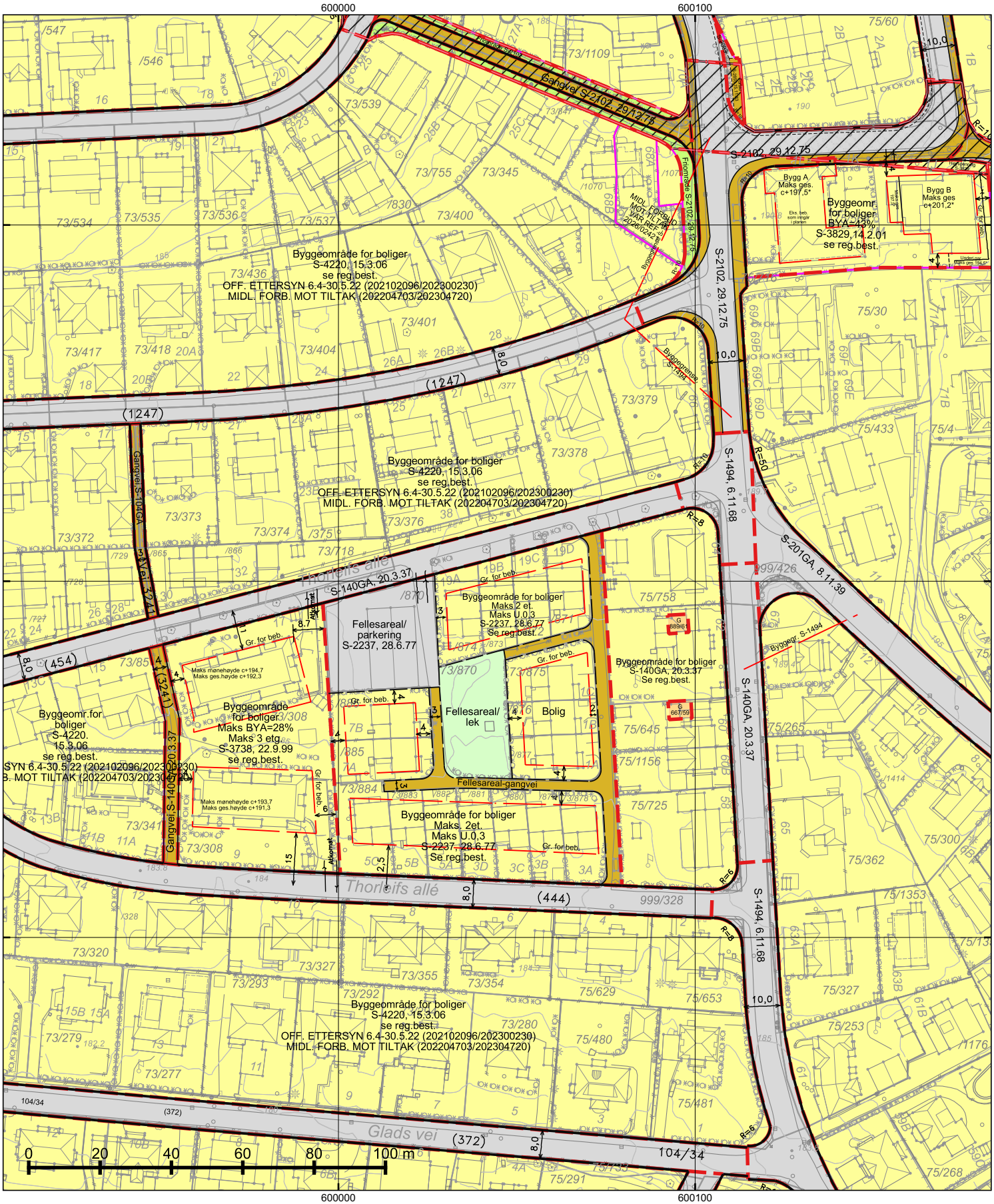
Fellesarealet skal holdes forsvarlig vedlike.
Styret kan fastsette datoer for når sameierne skal utføre enkelt vedlikehold av eiendommen ved dugnad og vaktmestertjeneste. Sameiermøtet kan fastsette en avgift for den sameier som unnlater å utføre vedlikeholdsarbeidet.

§ 7. Forskjøpsrett - Oppløsning

Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst

§ 8. Lov om sameie

Hvis ikke annet følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter, kommer lov av 18. juni 1965 om sameie til anvendelse.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

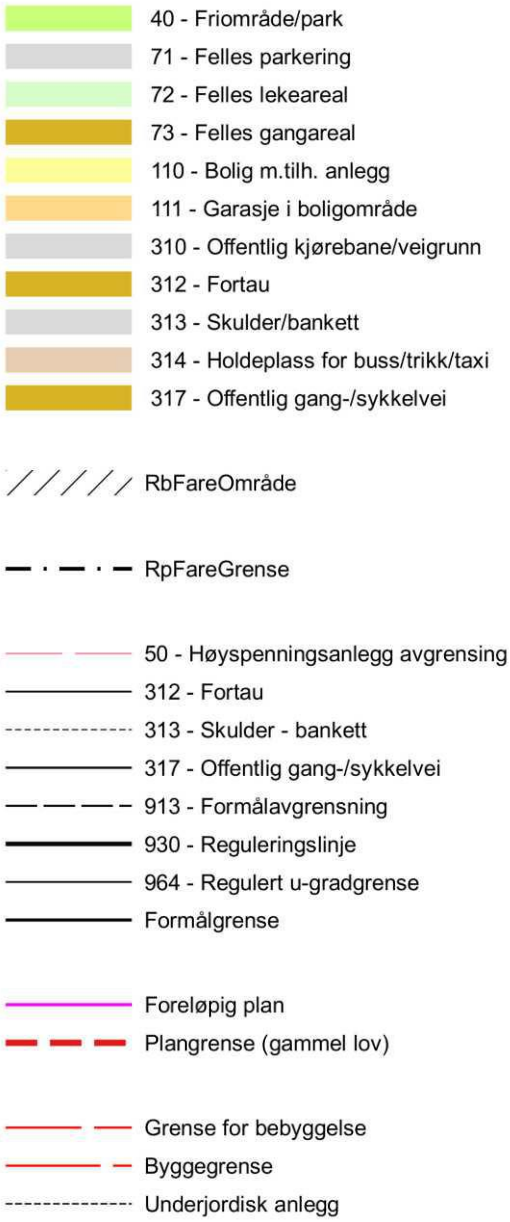
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

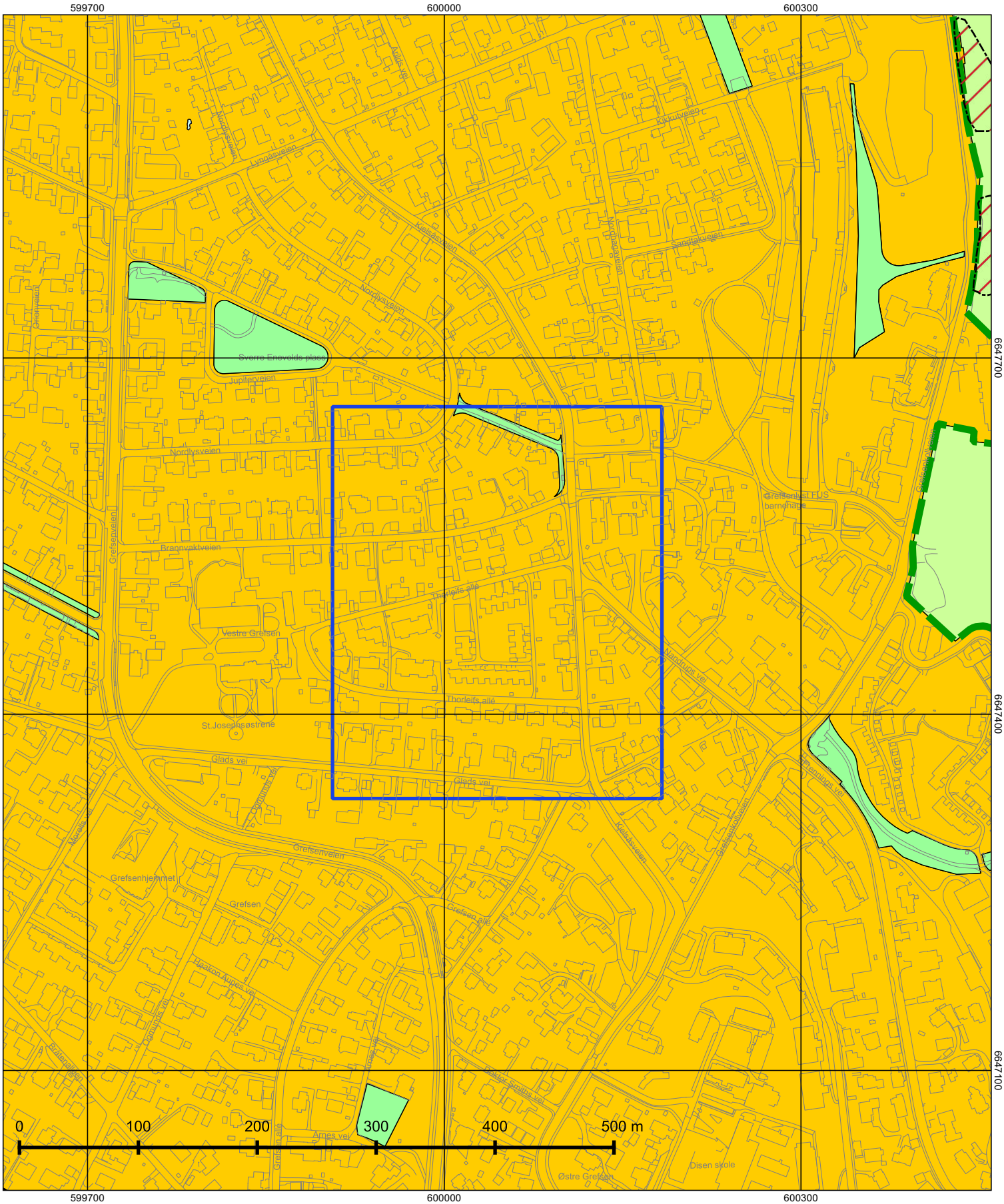
PlottID/Best.nr: 162398/ 86538934
Deres ref.:
Adresse: Thorleifs allé 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 73/873

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162398/86538934
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2237

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 73, bnr. 308 og 750 i Thorleifs Alle' 1 og 9 som reguleres til byggeområde for boliger og landbruksområde - gartneri.

Vedtaksdato: 28.06.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701345
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 73, BNR. 308 OG 750 I THORLEIFS ALLE` 1 OG 9 SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG LANDBRUKSOMRÅDE - GARTNERI, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Byggeområde for boliger
- a) Området skal utparselleres og bebygges etter en samlet plan med rekkehus i inntil 2 etasjer og med maksimal utnyttelsesgrad 0,3.
- b) Parkeringen skal anordnes etter normen 1,5 bilplass pr. leilighet.

§ 3. Landbruksområde - gartneri.
- a) Bebyggelse skal være i 1 etasje, og utnyttelsesgraden skal væremaksimal 0,3.
- b) All parkering i tilknytning til virksomheten skal anordnes på egen grunn.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538934
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 73, BNR. 873.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 73, bnr. 873.

GNR. 73 BNR. 873

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.10.1978.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

247 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

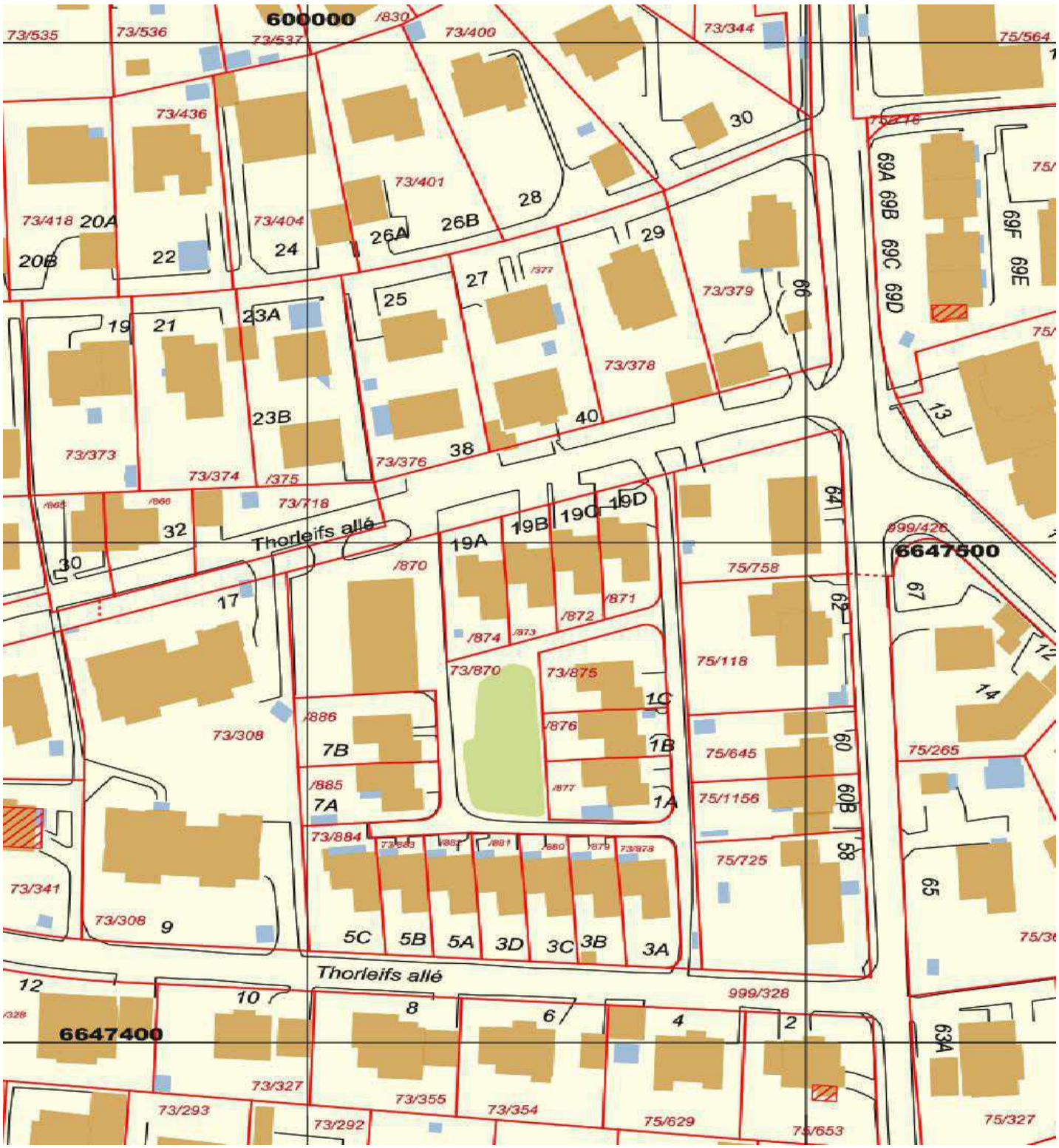
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KOPI

Oslo, den 14.2.83

KA/SBR

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.73, bnr.874, Thorleifs allé 19 A, Oslo 4

Journalnr.
77/2389

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
7.1.83

Bygningens art
Del av rekkehus

Byggherre
Sven Ollestad, Thorleifs allé 19 A, Oslo 4

Byggemelder
Homlong og Raknestangen ark.fa. A/S, Bygdøy allé 14, Oslo 2

Ansvarshavende
Tømmerm. Knut Langehaug, Jonsokveien 5, Oslo 11

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

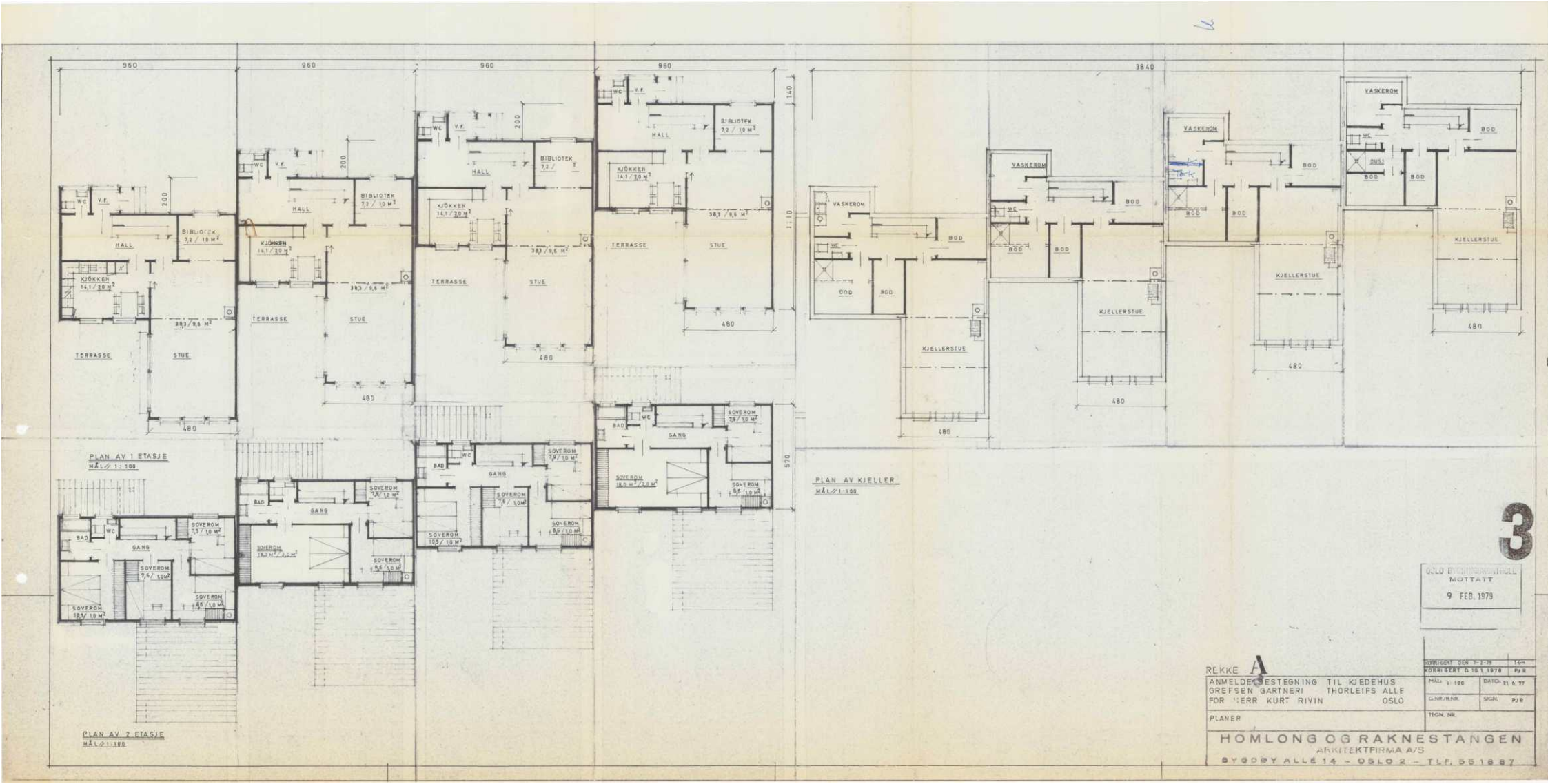
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

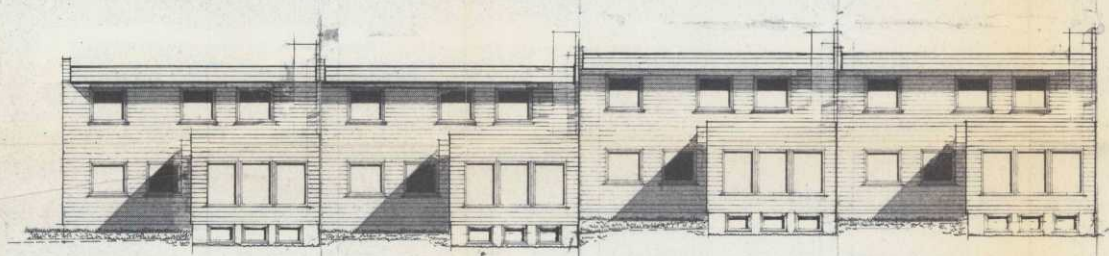
For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

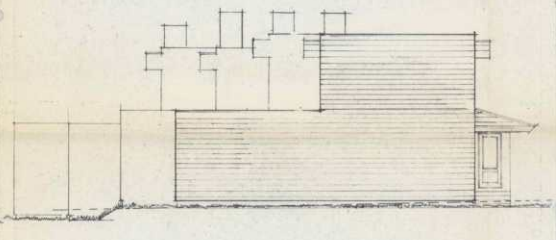
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

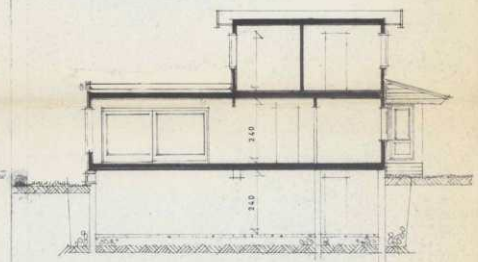

PLAN AV 1 ETASJE
MÅL 1:100
PLAN AV 2 ETASJE
MÅL 1:100
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:100
REKKE A
ANMELDELSESTEGNING TIL KJEDEHUS
GREFSEN GARTNERI THORLEIFS ALLE
FOR HERR KURT RIVIN OSLO
PLANER
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
BYGDØY ALLÉ 14 - OSLO 2 - TLF. 55 16 87
OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
9 FEB. 1979
3



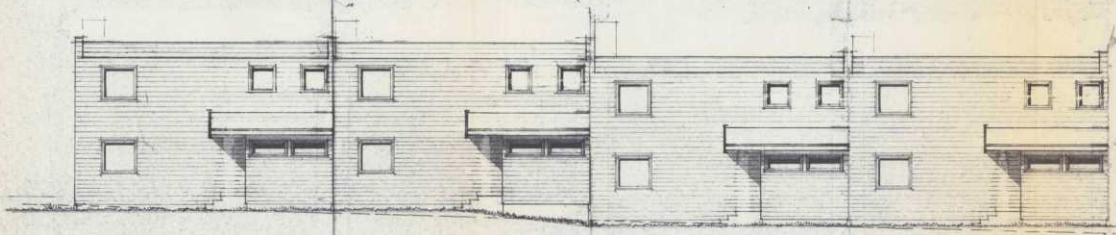
FASADE MOT SYD
MÅL 1:100



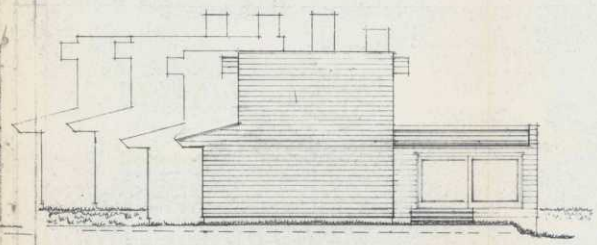
FASADE MOT ØST
MÅL 1:100



TVERRSNITT A-A
MÅL 1:100



FASADE MOT NORD
MÅL 1:100



FASADE MOT VEST
MÅL 1:100

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 AUG. 1979

EKSISTERENDE TERRENG
PLANERT

REKKE A

KORRIGERT D. 17.1.1978 PJR
KORRIGERT D. 11.1.1978 PJR

ANMELDELSESTEGNING TIL KJEDEHUS
GREFSEN GARTNERI – THORLEIFS ALLE –
FOR HERR KURT RIVIN – OSLO –

MÅLT 1:100 | DATO 21.6.77
GNR./B.NR. | SIGN. PJR
TEGN. NR.

FASADER, SNITT.

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
BYGDØY ALLÉ 14 – OSLO 2 – TLF. 55 18 87

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 73 Bnr.: 873 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Thorleifs allé 19 B
Gatenr:	17480
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0489 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:10.09.2026 kl. 14.36

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2014/1066332-1/200
04.12.2014

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 8 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
HILLESTAD KJETIL
F.NR: IDEELL: 1/2 SØRENSEN
ANNE LENE
F.NR: IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:
912428-1/105

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 870
IDEELL: 1/16

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/1014930-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2014/1066343-1/200 04.12.2014	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 8 500 000 Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF ORG.NR: 920 058 817
2026/1014930-1/200 04.09.2026 09:23	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 19 937 500 Panthaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/1014930-2/200 04.09.2026 09:23	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1978/25282-1/105 15.11.1978	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/25283-1/105 15.11.1978 ERKLÆRING/AVTALE
PLIKTIG MEDLEMSKAP I
HUSEIERFORENING/VELFORENING
M.V.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1978/23679-1/105 27.10.1978 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR:
0301 GNR: 73 BNR: 308

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

25282

15 NOV. 1978

RETT GJENPART BEKREFTES:
KJELL NORMANN HANSEN
Statsautorisert eiendomsmegler

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av gnr.73, bnr.870,871,872,873,874,875,876, 877,878,879,880,881,882,883,884,885 og 886 i Oslo/Aker distrikt bestemmer herved:

a) at samtlige eiendommer har rett til å føre ledninger for vann,kloakk, overvann, elektrisitet, telefon og Tv. over hverandres eiendommer og senere rett til å foreta nødvendig vedlikehold av samme.

Vedlikeholdsplikten er gjensidig i den utstrekning ledninger er felles.

b) Gjerde eller hekk skal ikke ha større høyde enn 60cm.

Forøvrig gjelder gjerdelovens bestemmelser.

c) Utvendig arbeid på bygninger, herunder maling(beising) skal utføres slik at karakteren av en bygning bevares.

OSLO, den 9.november 1978.

Kurt Rivin(sign.)

25283

15 NOV. 1978

RETT GJENPART BEKREFTES:
KJELL NORMANN HANSEN
Statsautorisert eiendomsmegler

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr.73, bnr.871,872,873,874,875,876, 877,878,879,880,881,882,883,884,885 og 886 i Oslo/Aker distrikt, bestemmer herved at hver av disse eiendommer utover de forpliktelser som er inntatt i delingserklæring tgl. er forpliktet til vedrørende fellesarealet gnr.73, bnr.870 å delta med i/16.part i omkostninger til:

a) opparbeidelse av lekeplass,slik reguleringsplanen viser, når kommunen eller et flertall av sameierne forlanger det og da slik kommunen eller et flertall av sameierne bestemmer.

b) asfaltering av veier og parkeringsplass hvis et flertall av sameierne bestemmer dette utført.

c) fremtidig vedlikehold av lekeplass, veier, parkeringsplass og felles garasjebygg.
Dog skal hver enkelt eier vedlikeholde sin garasjeplass samt utbedre skader han selv har forvoldt.

d) utgifter til elektrisk strøm og assuranse vedrørende felles-garasje.

Hvis det dannes en huseierforening med det formål å forestå drift av fellesarealet gnr.73, bnr.870 innklusiv garasje-anlegget, er eierne forpliktet til å være medlem av denne.

Videre bestemmes at forkjøpsrett i henhold til §11 i lov av 18/6.1965,nr.6 ikke kan gjøres gjeldende vedrørende gnr.73, bnr.870.

OSLO, den 9.november 1978.

Kurt A.Rivin(sign.)

27 OKT. 1978

23679

OSLO OPPMÅLINGSVESEN
Protokoll 8 side 348
M.jnr. 82 - 1978.

Avskriftens riktighet bekreftes: US

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 16. oktober 1978.

er parsell 3

av matr.nr.: gnr. 73 bnr. 308

gitt matr.nr.: gnr. 73 bnr. 873

Arealet er ca. 240 kvadratmeter.

Målebrevsavdelingen, den 24. oktober 1978.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Erik Bjørnstad

Det attesteres at teksten er i samsvar med protokollen.

Elisabet Gustafson

vert av Sem & Stenersen A/S, Oslo
3-75 X.

Oslo

Utskriftsdato: 31.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 31.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-73/873 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Thorleifs allé 19B 0489 OSLO
Fakturamottaker:	Hillestad Kjetil Thorleifs Allé 19b 0489 OSLO
Eiernavn:	Hillestad Kjetil

Kommunale avgifter	NOK 30 171,28
Eiendomsskatt	NOK 9 957,00
Totalt	NOK 40 128,28

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	9 957,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	18 961,56
Totale avgifter	**40 128,28**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Thorleifs allé 19B

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	19 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.3 km

SPORT

Sverre enevolds plass balløkke	4 min
Grefsen terrassehus - Ballbinge	6 min
Fitness24Seven Storo	19 min
SATS Storo	20 min

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	20 min
Storo Storsenter	20 min
Boots apotek Årvoll	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brannvaktveien Linje 11N, 12N, 25	2 min 0.2 km
Glads vei Linje 11, 12	5 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 5.9 km

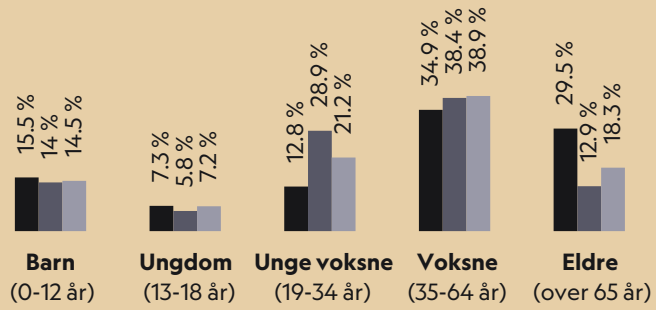
BARNEHAGER

Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ... 39 barn	5 min 0.4 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1... 66 barn	6 min 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

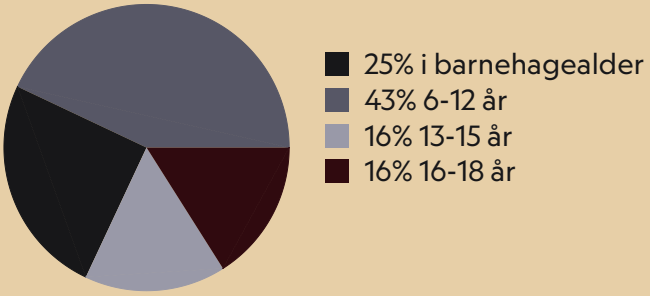
Joker Kjelsås	6 min
Kiwi Grefsenveien	12 min

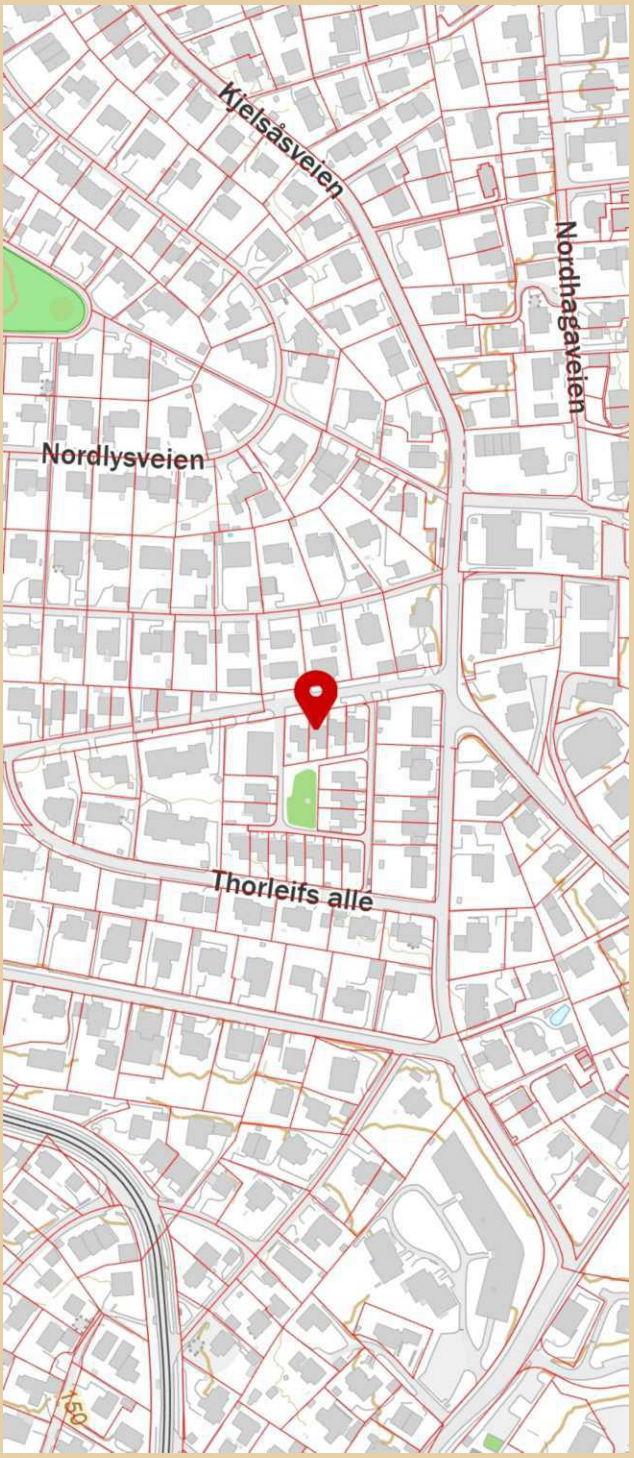
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Grefsen	1 373	594
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Thorleifs allé 19B, 0489 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 873, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260200

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Sigmund Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 88 068

E-post: sigmund.ruud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
