PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SOLLIGRENDA 77

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Tilatelse til tiltat

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SOLLIGRENDA 77, 0491 OSLO

Gnr: 73 Bnr: 1011 0301 Oslo kommune.
Tomannsbolig (vertikaldelt)

Dato befaring:	09/04/2026
Utskriftsdato:	13/05/2026
Oppdragsnummer:	99250
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis 1.etasje, 2. etasje og loftsetasje.

boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke, med kjøreadkomst via garasjeport.

Standard

Boligen er noe vedlikeholdt med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026: Utbedring av varmgang av stikkontakt/plugg tilknyttet varmtvannsbereder, utført av Bolig elektrikeren AS
2024: Utskiftning av vindskier ved gavlvegg.
2016: Oppgradert sikringsskap med jordfeilsautomater. Utbedret avvik fra tilsyn fra det lokale el.tilsynet.
2004: Oppussing av bad.
2004: Skiftet utvendig kledning på gavlvegg.
2004: Montert nytt kjøkkeninnredning fra HTH.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1985, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Utvendig solavskjerming

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 40 000,-*
- Gulv på grunn – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 40 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 30 000 – 80 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ragnhild Bergren Svoren
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Ragnhild Bergren Svoren ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig (vertikaldelt)
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 73 Bnr: 1011
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	260.2 m²
Hjemmelshaver:	Ragnhild Bergren Svoren
Adresse:	Solligrenda 77, 0491 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	08/04/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	08/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	08/04/2026		Godkjente byggetegninger er fremvist.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1985

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	45	4	0	21
2. etasje	45	0	0	0
Loft	22	0	0	0
Sum bolig:	112	4	0	21
Sum BRA:	116			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bod	Utebod	
2. etasje	Bad, Wc, Gang, Tre soverom		
Loft	Soverom, Loftstue		

Kommentar areal

Loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 28 m². Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	14	0	0
Sum bolig:	0	14	0	0
Sum BRA:	14			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse:	Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom i 1.etasje og 2. etasje samsvarer med godkjente byggetegninger. Dagens bruk av rom i loftetasjen samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Eier opplyser om at det er en pågående sak angående bruksendring av loftetasjen og at det skal etableres rømningsvindu i soverom samt godkjent brannstige fra loftsetasjen før overtagelse.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Grunnforhold og fundamenter

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.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

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.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og kan ha svekket funksjon. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering estimert til 20-60 år. Dreneringen har sannsynligvis oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og er derfor vurdert til TG 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av tilnærmet flate jordmasser og belegningsstein.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

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.

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen 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.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Krypeloft med inspeksjonsluke i knevegg på loft.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv på kryploftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken. Fotbeslag er montert på pipe over yttertak. Øvrige beslag i metall. Det er montert takstige til pipen på yttertaket.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert malingsavflassing på takrenner samt deformasjoner i nedløpsrør, særlig ved skjøter. Forholdet indikerer begynnende slitasje og svekket funksjon, og det må påregnes vedlikehold/utbedring. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Det er ikke montert snøfangere ved gangvei/adkomst/inngangsparti.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på at snøfangere monteres ved gangvei/adkomst/inngangsparti. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-40 000,-

Vinduer og dører

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.

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Isolert ytterdør med glass. Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1985. Boddør i tre mot utebod.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984/85. 2. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984/85. Loft: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1993. Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue og entré. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

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.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 21 m².
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Sprekkdannelser i terrassebord, TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

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.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: - stue/kjøkken
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 23 mm i stue/kjøkken mot trapp. Tilstandsgrad 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-40 000,-

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Generelt: Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Vedovn montert på glassplate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og 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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkken (under kum) og har normal funksjon.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
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. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
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. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2004, montert i benkeskap på kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: 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. 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.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil i bad og wc-rom.
avtrekk via ventilator i kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør mot wc-rom og bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
TG 2 er gitt på grunn av alder på avtrekksvifte og manglende tilluft under dørblad mot bad og wc-rom.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje: Gang og soverom.
2. etasje: Loftsstue.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i soverom, 12 mm i gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse: U- trapp i tre med rekkverk/håndløper i tre mellom etasjene.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Det ble målt ca. 14 cm mellom opptrinn i trapp og ca. 13,5 cm mellom spiler ved rekkverk tilknyttet innvendig trapp i boligen.

Tilstandsvurdering: Åpninger i rekkverk skal i henhold til dagens krav ikke overstige 0,10 m, og kravet gjelder opptil 0,25 m under rekkverkets topp. Rekkverk skal også utformes slik at klatring vanskeliggjøres, og horisontale eller skrå spalter skal være maks 20 mm for å hindre fotfeste.

Det er registrert at åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det anbefales tiltak for å redusere åpningene og bedre sikkerheten.

Nevnte forhold medfører økt risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som kan føre til personskade.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Enkelte skyvbare glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøleskap (lite) er integrert i innredningen.

HTH kjøkkeninnredning fra 2004.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
TG2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje: Flislagte overflater i entré. Gulvbelegg i bod. Trestavs parkett for øvrig.
Loft: Malt parkettgulv.

Tilstandsvurdering: Gulv i loft er ikke montert med tilfredsstillende overlapp av skjøter, forholdet øker risiko for sprekkdannelser/glipper av skjøter.
Det er funnet bom under fliser i/ved entré. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.
Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 2. etasje: Flislagte overflater i wc-rom. Trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: 1. etasje: Malt tapet, sparklet og malte plater.
2. etasje: Malt tapet, sparklet og malte plater.
Loft: Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 1. etasje: Takessplater i bod og entré. Sparklet og malte plater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue.
2. etasje: Malt panel i bad og ett soverom. Sparklet og malte plater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i gang.
Loft: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i loftsstue ved høyeste punkt og ca. 0,98 m ved laveste punkt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Markiser er montert over enkelte vinduer og terrasseplatting.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mosedannelse/slitasje av markiseduk, forholdet øker risikoen for rift og nedsatt funksjon av markiseduk. Årsaken til forholdet er normal aldring og påkjenning fra utvendig klima.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Elektrisk 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.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad. Elektrisk oppvarming for øvrig. Samsvarserklæring fra Bolig elektrikeren AS er fremvist for følgende arbeider: - Rehablitert sikringskap Samsvarserklæring fra Bolig elektrikeren AS og datert 08.05.2026 er fremvist for følgende arbeider: - VVB, montering av kipperbryter. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. Nye sikringer fra 2016. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2016.
Tilstandsvurdering:	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 arbeid på anlegget etter 1999. 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. Det er observert enkelte løse kontakter/brytere. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson. Det elektriske anlegget er av eldre dato, og det kan ikke forventes at dette oppfyller dagens krav til sikkerhet og utførelse. Eldre anlegg kan medføre økt risiko for feil, varmgang og i verste fall brann eller elektrisk støt. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

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.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2004. Faktura på utførende arbeid er fremvist av selger under befaringstidspunktet.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen i dusjsonen og ved baderomsinnredning.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.
Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Benkeplate i granitt. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. 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.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse:	Gulvstående klosett og servant.
Tilstandsvurdering:	I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i boligen. TG: 1

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med asfalt mot grunn. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie. Strøm og belysning er innlagt. Elektrisk portåpner. Leddport.
Tilstandsvurdering:	Hentet fra selgers egenerklæringsskjema: Det er i ferd med å bli laget helt nye garasjer. Dette er estimert til å koste ca 220 000 kr. Det er allerede innbetalt 60 000 kr av nåværende eier. Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: 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: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal 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 (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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 As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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.

EXACT
Passion for precision

SERTIFIKAT FOR MÅLING OG AREALBEREGNING

Arealberegning følger Norsk Standard NS 3940 2023. Arealberegningen viser boligens areal på måletidspunktet. Ved renovering eller endringer i boligens utforming, kan beregnet areal endres.

Målingen er utført med en Leica BLK2GO laserskanner. Fra skanningen får man en punktsky som brukes til å ta ut nøyaktige dimensjoner på boligen. Ved hjelp av CAD-program beregnes og vises aktuelle arealer.

Nøyaktighet for målingen: Laserskanner 3D-punktnøyaktighet på 10 mm; Tegningsnøyaktighet på 10 mm, på skrå vegger 25 mm.

Adresse Solligrenda 77

Tegningen utført 10.4.2026

Areal

Etasje 1

BRA-i (Bruksareal)	45 kvm
BRA-e (Bruksareal)	4 kvm
ALH (Areal med lav himlingshøyde)	0 kvm
GUA (Gulvareal)	49 kvm
TBA (Terrasse- og balkongareal)	21 kvm

Etasje 2

BRA-i (Bruksareal)	45 kvm
ALH (Areal med lav himlingshøyde)	0 kvm
GUA (Gulvareal)	45 kvm
TBA (Terrasse- og balkongareal)	0 kvm

Loft

BRA-i (Bruksareal)	22 kvm
ALH (Areal med lav himlingshøyde)	6 kvm
GUA (Gulvareal)	28 kvm
TBA (Terrasse- og balkongareal)	0 kvm

Sum

BRA-i (Bruksareal)	112 kvm
BRA-e (Bruksareal)	4 kvm
ALH (Areal med lav himlingshøyde)	6 kvm
GUA (Gulvareal)	122 kvm
TBA (Terrasse- og balkongareal)	21 kvm

Avvik på opptil 1% i målingene fra det faktiske kan forekomme. Exact Geo Survey AS er ikke ansvarlig for indirekte skader som oppstår som følge av resultatet.

Oslo – hovedkontoret
Østre Aker Vei 24, 0581 OSLO
Tel: +47 - 22 88 58 70
post@teamexact.com

Exact offers surveying services within the physical infrastructure sector in northern Europe.
We develop our own ideas – and those of others – and turn them into reality.
www.teamexact.com

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260015
Addresse	Solligrenda 77		
Postnr.	0491	Sted	OSLO
Selgers navn	Ragnhild Bergren Svoren		

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?

1985

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

41 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89563560

Våtrom

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

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

Badet er totalrenovert to ganger, sist 2004. Flislagt vegger og gulv, varmekabler i gulv.

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 ved kopi:

Ja, arbeidet ble utført av "Altmuliggutta ANS"

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran på gulv

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Varmekabler i forbindelse med oppgradering i 2004

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:

"Altmuliggutta"

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

Beskrivelse:

Litt tett rør knyttet til vaskemaskinen en gang. Rørlegger renset røret.

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

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

Bytte av reduksjonsventil

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:

Regning fra "Kilden VVS"

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

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

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:

Skiftet en vegg i 2004Skiftet vinskier i 2024

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Malearbeid på huset og laget terrasse foran stua.

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:

Dokumentasjon av skifte av vindskier utført av "Frysja Entrepenør as "

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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

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

Søknad om bruksendring fra loft til boligareal

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Vanlig oppussing som maling og oppsett av noen lettvegger og dører.

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:

Bruksendring godkjent av plan og bygg under forutsetning av at det settes innen større vindu og en redningsstige.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Sikringsskap rehabilitert i 2014

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 fra "Fiksel AS"

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

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

Beskrivelse:

Det er prosjektert nye garasjer.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport

Er forholdet utbedret?

Det er ikke en skaderapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Loftsrommet er godkjent for bruksendring fra bod til bolig hvis det settes inn et rømmningsvindu og redningsstige i løpet av tre år.

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:

Huset ligger i et varsomhetområde på Kjelsås, hvor man har på visse steder har avdekket kvikkleiregrunn.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.05.2026

Signert av *Ragnhild Bergren Svoren*

Initialer selger:
R B

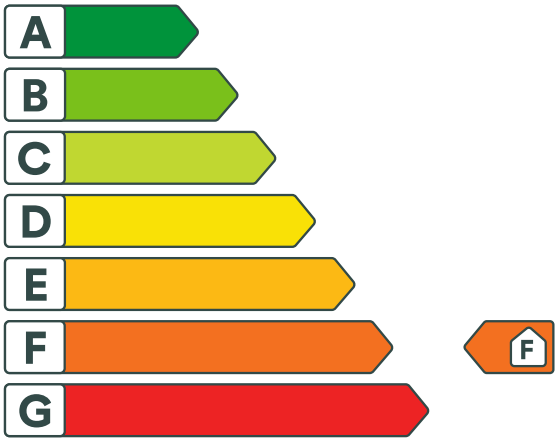
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Solligrenda 77, 0491 OSLO**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297761**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80979215**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **1011**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **296,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **296,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 215 kWh**



Solligrenda 77, 0491 OSLO

Detaljering

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

Solligrenda 77, 0491 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere 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: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Stilla Huseierforening	**Vår ref.:**	660/76	**Fødselsdato eier:** 23.07.1958
SOLLIGRENDA	**Type:**	Forening/lag/innretning	
0491 OSLO	**Eiere:**	Ragnhild Svoren	

Organisasjonsnr: 975 459 020

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Felleskostnader: Felleskostnader (forfall hver 3. md.) (6.838,00 i Apr. 26) 0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øystein Langerak

Adresse: Solligrenda 63

Postnr/-sted: 0491 OSLO

E-post: post@solligrenda.no

Webside: www.solligrenda.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2013

		Gjeld:	2 836	Andre inntekter:	21
Annen formue:	9 401	Utgifter:	9		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 89563560

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

BREDBÅND OG KABEL-TV
Foreningen har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

VAKTMESTER
Snøbrøyting, grusing vinterstid utføres etter avtale med foreningen og kostnader relatert til Stilla Boligsameie viderefaktureres. Plenklipp sommerstid utføres også etter avtale med foreningen. Tømming av kompostbingen har vært bestilt etter behov.

Boligopplysninger:

Stilla Huseierforening	**Vår ref.:**	660/76	**Fødselsdato eier:**	23.07.1958
SOLLIGRENDA	**Type:**	Forening/lag/innretning		
0491 OSLO	**Eiere:**	Ragnhild Svoren		

Organisasjonsnr: 975 459 020

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

UTLEIE
Medlemmene kan ikke inngå bindende avtaler om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Foreningen har et pågående garasjeprosjekt. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
20. mai 2026	660/76/PNY
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260820	40260015

Privatmegleren Renommè AS
Grefsenveien 126
0492 OSLO

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BOLIG I HUSEIERFORENING

HUSEIERFORENING:	**Stilla Huseierforening**
BOLIGNR:	**76**
EIER(E):	**Ragnhild Svoren**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Stilla Huseierforening

Ekstraordinært årsmøte 2026.

Innkalling

Tid: tirsdag 03.02.2026, kl 20:00

Sted: Stilla barnehage

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett.

Eiers ektefelle, samboer eller annet medlem av eiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på ekstraordinært årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.

En eier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom årsmøtet tillater dette særskilt.

En eier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I huseierforeningen er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _ _ _

Ekstraordinært årsmøte i Stilla Huseierforening

Tirsdag 03.02.2026, kl 20:00 Stilla Barnehage

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Kun registrerte beboere inklusive leverte fullmakter under navnefortegnelse har stemmerett under årsmøtet.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Tiltak for garasjeanlegg - revidert beslutning

Ekstraordinært årsmøtet i Stilla Huseierforening vedtok 22.09.2025 å iverksette nybygg av garasjer. Det ble vedtatt å finansiere prosjektet ved innskudd fra huseiere samt inngå avtale med Stilla boligsameie om finansiering av deres andel (40/120) av prosjektet.

Garasjegruppen og styret har gjennomført og ferdigstilt forhandlinger med leverandører og tatt frem et revidert forslag til prosjektplan for garasjene (vedlagt).

Styret har forhandlet frem vilkår med Stilla boligsameie for finansiering av 40/120 av garasjeprosjektet. Stilla Boligsameie finansierer 40/120 av garasjeprosjektet. Stilla Boligsameie frasier seg bruksrett til 40 garasjer og 3 parkeringsplasser mot at de får eierskap til de 40 nybygde garasjene på festet tomt(er). Stilla Huseierforening vil eie tomten som i dag. Festetomten vil ikke kunne innløses og festeavgiften blir satt til kr. 0. Stilla Boligsameie dekker kostnadene knyttet til overføring av eierskap av garasjene, opprettelse av festekontrakt samt fjerning av tinglyst bruksrett fra grunnboken. Stilla Boligsameie vil ikke kunne utføre bygningsmessige endringer på sine garasjer uten samtykke fra Stilla Huseierforening.

Planen og teknisk løsning som skal vedtas ligger i vedlegget.

Det kreves minst 2/3 flertall for at dette vedtaket skal fattes. Blanke stemmer vil ikke telles.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar gjennomføring av det reviderte garasjeprosjektet, som innebærer følgende:

1) Styret gis fullmakt til å innkreve innskuddet på kr. 220.000 fra huseierne.

2) Ved betalingsmislighold gis styret fullmakt til å benytte Stilla Huseierforenings egenkapital til å gjøre opp fordringer i prosjektet dersom det blir nødvendig.

3) Styret gis fullmakt til å signere på nødvendige avtaler for å kunne fullføre garasjeprosjektet eksempelvis igangsette byggesøknad og signere kontrakt med leverandør(er) for nybygg.

4) Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Stilla Boligsameie for finansiering av garasjeprosjektet samt endring av eierforhold.

5) Styret gis fullmakt til å inngå festekontrakt med Stilla

Boligsameie og sørge for tinglysing av festekontrakten. Når festekontrakten er tinglyst kan bruksrett på arealet for garasjene, som tidligere ble kalt carport, samt tinglyst rett til tre gjesteparkeringer slettes fra grunnboka.

6) Huseierne forplikter seg til å rydde garasjene i henhold til fremtidig tidsplan og bidra med nødvendig innsats under prosjektet.

Styrets innstilling: Revidert prosjekt vedtas.

3. Forslag til vedtektsendring som følge av gjennomføring av garasjeprosjektet

Eksisterende §1:

§1 Navn- og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Stilla Huseierforening. Huseiere i Stillafeltet eier, som medlemmer av huseierforeningen i fellesskap gnr. 73, bnr. 3 og 7077 i Oslo kommune med påstående bygninger og anlegg. Følgende tinglyste bruksrettigheter foreligger: Gnr. 73, bnr. 1016, snr. 1-40, og bnr. 936-1015 skal ha bruksrett til en garasjeplass hver på gnr. 73, bnr. 3. Videre skal bnr. 1016, snr. 1-64, ha bruksrett til i alt 3 gjesteparkeringsplasser på gnr. 73, bnr. 3. Endelig skal bnr. 936-1015 ha bruksrett til Ballplassen på bnr. 1016. Eiere av hus i Stillafeltet har rett og plikt til å være medlemmer av STILLA HUSEIERFORENING.

Ny §1:

§1 Navn- og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Stilla Huseierforening. Huseiere i Stillafeltet eier, som medlemmer av huseierforeningen i fellesskap gnr. 73, bnr. 3 og 1077 i Oslo kommune med påstående bygninger og anlegg. Følgende tinglyste bruksrettigheter foreligger: Bnr. 936-1015 skal ha bruksrett til en garasjeplass hver på gnr. 73, bnr. 3. Endelig skal bnr. 936-1015 ha bruksrett til Ballplassen på bnr. 1016. Stilla Boligsameie eier garasjer 81 til og med 120 på festet tomt eid av Stilla Huseierforening. Eiere av hus i Stillafeltet har rett og plikt til å være medlemmer av STILLA HUSEIERFORENING

Det kreves minst 2/3 flertall for at dette vedtaket skal fattes. Blanke stemmer vil ikke telles.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar vedtektsendringen som trer i kraft ifm gjennomføring av garasjeprosjektet.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Garasjeprosjektet



Plan og teknisk løsning for vedtak på ekstraordinært årsmøte 03. feb 2026

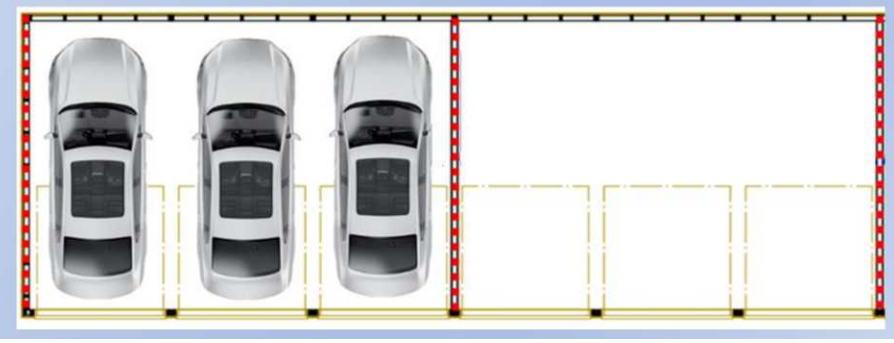
Hva er endret siden forrige vedtak:

Basert på innspill etter forrige årsmøte fra flere beboere, garasjegruppa, styret og Stilla Boligsammeiet er det sett på mulighet for **økt størrelsene** på oppstillingsplassene, samt **økt innkjøringshøyde**.

Tilbakemelding fra tilbyderne og fagfolk viser at det må etableres nytt elbilanlegg inkl nye ladere.

Forslag til vedtak av teknisk løsning:

- Større størrelse enn forrige vedtak, opp mot **265 cm x 550 cm** innvendig bredde x dybde pr plass. Fortsatt smalere enn **anbefalt størrelse** ihht dagens tekniske anbefalinger
- Maksimalt tre plasser mellom hver vertikale brannskillevegg
- Mulighet for å bestille ekstra loftspakke for lagring
- Redusere takvinkel fra dagens 30 ˚ til ca 25˚, øker innkjøringshøyde
- Beholde dagens garasjerekkefølge (1-80)
- Nytt elbilanlegg
- Motoriserte kjøreporter
- Farger blir som i dag,
  male på dugnad



Vedtatt ved forrige ekstraordinære årsmøte:



Ved bruk av noe fellesareal kan bredden økes til ca:



Økt bruk av fellesareal på øvre felt:

- Flere meter utvidelse ved første garasje mot gangveien i nord
- Noen endringer i endene
- To røde åpninger opprettholdes dagens bredde
- En grønn åpning tettes igjen
- Potensiell utvidelse inn på gjesteparkering





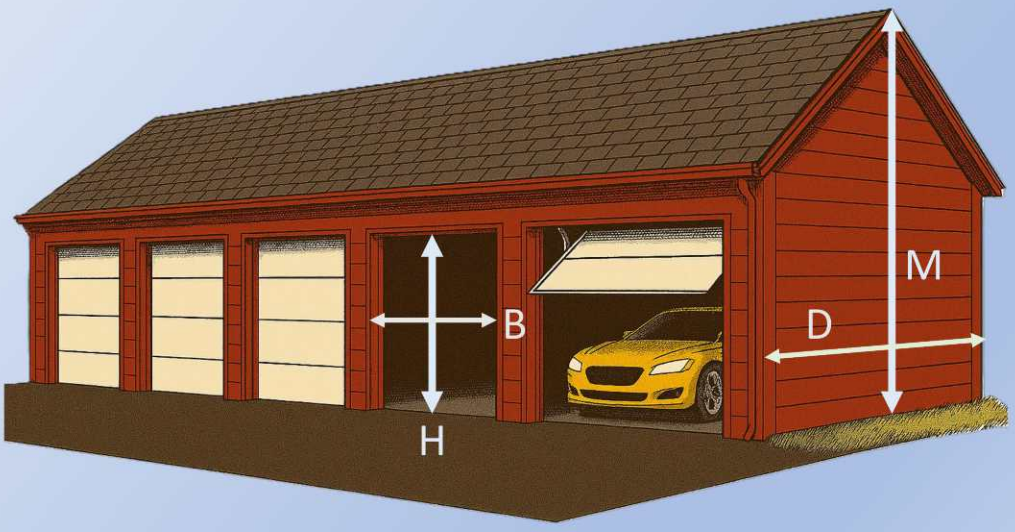
Økt bruk av fellesareal på nedre felt:

- Potensielt noe utvidelse mot gjesteparkering
- Noen endringer i endene
- Grønn åpning (Sameiets ladeplasser) tettes
- Gul stiplet linje er skille mellom 1-80 og 81-120

ca-mål:

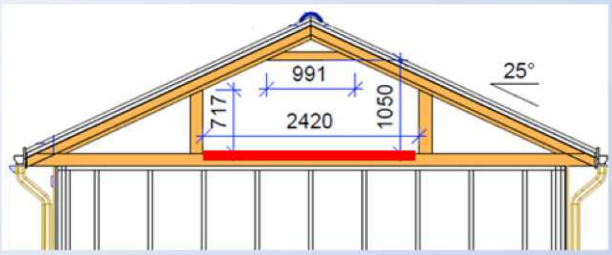
Dagens:
B: 2,14 – 2,19 m
H: 1,87 – 1,93 m
M: 4,12 – 4,16 m
D: 5,57 – 5,59 m

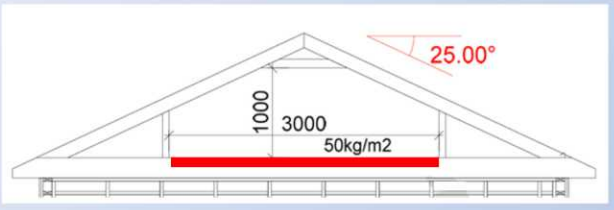
Nybygg ved økt areal:
B: 2,4 – 2,43 m
H: 2,1 – 2,23 m
M: 4,12 – 4,16 m
D: 5,7 – 5,8 m



Målene kan avvike fra tegningen avhengig av leverandør, detaljprosjektering og arealbruk

Loftspakke:





<u>Begge leverandørene leverer:</u>

- Loftstrapp
- Gulv mellom knevegger (rød strek)

Individuelt tilvalg, 7-8.000 kr

Husk at vedtektene våre ikke tillater bygningsmessige endringer på garasjen uten godkjenning. Utbygging av loftspakke må derfor bestilles via prosjektet eller bestilles via styret på et senere tidspunkt.

Elbilanlegg:

- Ikke mulig å gjenbruke dagens, som tidligere antatt pga kostnader, nye forskrifter, garanti osv
- Foreslås at infrastrukturen til elbilladerne blir dekket av prosjektet
- De som ønsker lader dekker kostnaden for ny lader
- Ny lader blir Zaptec, med lastbalansering



Individuelt tilvalg, lader 16-20.000 kr

Oppdaterte estimat pr januar 2026:

220.000 kr pr oppstillingsplass eksklusive loftspakke, elbillader

Økning på 20.000 kr skyldes:

- Økt bredde, større areal
- Forventet høyere gebyr til kommunen enn tidligere estimert
- Økt kostnader infrastruktur elbilanlegg

Betalingsplan:

Innskuddsfinansieres, over tre innbetalinger:

- **Første innbetaling mars 2026**
  - ***60.000 kr***

- **Andre innbetaling etter godkjenning fra kommunen**
  - ***60.000 kr***

- **Siste innbetaling høsten 2026**
  - ***100.000 kr***

Om det blir høyere kostnad enn vedtatt ramme, må nytt årsmøte godkjenne økt sum.
Om det blir lavere kostnad, vil overskudd fra prosjektet overføres tilbake til huseiere.

Fremdriftsplan:

- Signering av kontrakt februar 2026
- Første delinnbetaling februar / mars 2026
- **ca 3-4 mnd** søknadsprosess med kommunen
- ca ½ års anleggsarbeid totalt

Oppstart i en ende og jobber seg videre gjennom alle 120 garasjene

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Stilla Huseierforening tirsdag 03.02.2026 kl. 20:00 - Stilla barnehage.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øystein Langerak ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Kun registrerte beboere inklusive leverte fullmakter under navnefortegnelse har stemmerett under årsmøtet.

Vedtak:
Til stede var 41 huseiere og 10 representert med fullmakt, til sammen 51 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Øystein Langerak ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Ellen Røgeberg og Tim Helmuth Grossmann valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Tiltak for garasjeanlegg - revidert beslutning

Ekstraordinært årsmøtet i Stilla Huseierforening vedtok 22.09.2025 å iverksette nybygg av garasjer. Det ble vedtatt å finansiere prosjektet ved innskudd fra huseiere samt inngå avtale med Stilla boligsameie om finansiering av deres andel (40/120) av prosjektet.

Garasjegruppen og styret har gjennomført og ferdigstilt forhandlinger med leverandører og tatt frem et revidert forslag til prosjektplan for garasjene (vedlagt i innkallingen).

Styret har forhandlet frem vilkår med Stilla boligsameie for finansiering av 40/120 av garasjeprosjektet. Stilla Boligsameie finansierer 40/120 av garasjeprosjektet. Stilla Boligsameie frasier seg bruksrett til 40 garasjer og 3 parkeringsplasser mot at de får eierskap til de 40 nybygde garasjene på festet tomt(er). Stilla Huseierforening vil eie tomten som i dag. Festetomten vil ikke kunne innløses og festeavgiften blir satt til kr. 0. Stilla Boligsameie dekker kostnadene knyttet til overføring av eierskap av garasjene, opprettelse av festekontrakt samt fjerning av tinglyst bruksrett fra grunnboken. Stilla Boligsameie vil ikke kunne utføre bygningsmessige endringer på sine garasjer uten samtykke fra Stilla Huseierforening.

Planen og teknisk løsning som skal vedtas ligger i vedlegget.

Det kreves minst 2/3 flertall for at dette vedtaket skal fattes. Blanke stemmer vil ikke telles.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar gjennomføring av det reviderte garasjeprosjektet (vedlagt i innkallingen) med 47 stemmer av totalt 50 stemmer, som innebærer følgende:

1) Styret gis fullmakt til å innkreve innskuddet på kr. 220.000 fra huseierne.

2) Ved betalingsmislighold gis styret fullmakt til å benytte Stilla Huseierforenings egenkapital til å gjøre opp fordringer i prosjektet dersom det blir nødvendig.

3) Styret gis fullmakt til å signere på nødvendige avtaler for å kunne fullføre garasjeprosjektet eksempelvis igangsette byggesøknad og signere kontrakt med leverandør (er) for nybygg.

4) Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Stilla Boligsameie for finansiering av garasjeprosjektet samt endring av eierforhold.

5) Styret gis fullmakt til å inngå festekontrakt med Stilla Boligsameie og sørge for tinglysing av festekontrakten. Når festekontrakten er tinglyst kan bruksrett på arealet for garasjene, som tidligere ble kalt carport, samt tinglyst rett til tre gjesteparkeringer slettes fra grunnboka.

6) Huseierne forplikter seg til å rydde garasjene i henhold til fremtidig tidsplan og bidra med nødvendig innsats under prosjektet.

3. Forslag til vedtektsendring som følge av gjennomføring av garasjeprosjektet

Eksisterende §1:

§1 Navn- og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Stilla Huseierforening. Huseiere i Stillafeltet eier, som medlemmer av huseierforeningen i fellesskap gnr. 73, bnr. 3 og 7077 i Oslo kommune med påstående bygninger og anlegg. Følgende tinglyste bruksrettigheter foreligger: Gnr. 73, bnr. 1016, snr. 1-40, og bnr. 936-1015 skal ha bruksrett til en garasjeplass hver på gnr. 73, bnr. 3. Videre skal bnr. 1016, snr. 1-64, ha bruksrett til i alt 3 gjesteparkeringsplasser på gnr. 73, bnr. 3. Endelig skal bnr. 936-1015 ha bruksrett til Ballplassen på bnr. 1016. Eiere av hus i Stillafeltet har rett og plikt til å være medlemmer av STILLA HUSEIERFORENING.

Ny §1:

§1 Navn- og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Stilla Huseierforening. Huseiere i Stillafeltet eier, som medlemmer av huseierforeningen i fellesskap gnr. 73, bnr. 3 og 1077 i Oslo kommune med påstående bygninger og anlegg. Følgende tinglyste bruksrettigheter foreligger: Bnr. 936-1015 skal ha bruksrett til en garasjeplass hver på gnr. 73, bnr. 3. Endelig skal bnr. 936-1015 ha bruksrett til Ballplassen på bnr. 1016. Stilla Boligsameie eier garasjer 81 til og med 120 på festet tomt eid av Stilla Huseierforening. Eiere av hus i Stillafeltet har rett og plikt til å være medlemmer av STILLA HUSEIERFORENING

Det kreves minst 2/3 flertall for at dette vedtaket skal fattes. Blanke stemmer vil ikke telles.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at vedtektsendringen trer i kraft ifm gjennomføring av garasjeprosjektet med 49 stemmer av totalt 50 stemmer.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 21:30

Protokoll ekstraordinært møte for Stilla Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øystein Langerak (sign.)	04.02.2026
Sekretær	Øystein Langerak (sign.)	04.02.2026
Protokollvitne	Tim Helmuth Grossmann (sign.)	04.02.2026
Protokollvitne	Ellen Røgeberg (sign.)	04.02.2026

Vedtekter – Stilla Huseierforening

§ I -Navn og eierforhold
Huseierforeningens navn skal være Stilla Huseierforening. Huseiere i Stillafeltet eier, som medlemmer av huseierforeningen i fellesskap gnr. 73, bnr. 3 og 7077 i Oslo kommune med påstående bygninger og anlegg.
Følgende tinglyste bruksrettigheter foreligger:
Gnr. 73, bnr. 1016, snr. 1-40, og bnr. 936-1015 skal ha bruksrett til en garasjeplass hver på gnr. 73, bnr. 3. Videre skal bnr. 1016, snr. 1-64, ha bruksrett til i alt 3 gjesteparkeringsplasser på gnr. 73, bnr. 3. Endelig skal bnr. 936-1015 ha bruksrett til Ballplassen på bnr. 1016.
Eiere av hus i Stillafeltet har rett og plikt til å være medlemmer av STILLA HUSEIERFORENING.

§ 2 -Formål
Huseierforeningens formål er:
-å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og
-å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, gjesteparkeringer, fellesbygninger og felles-innretninger av enhver art.

§ 3 -Fellesutgifter
Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, gjesteparkeringer, garasjeplasser tilrettelagt for ladestasjoner, grøntarealer, beplantninger og fellesinnretninger av enhver art, samt felles forsikringer og felles kommunale avgifter.
Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag.
Medlemmer som har installert ladestasjon for elbil i garasjen betaler for eget el-forbruk i samsvar med vedtatte regler for fordeling av samlede ladekostnader.

§ 4 -Medlemmenes plikter
Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak, fattet av årsmøtet og styret. Medlemmene skal utføre alminnelig vedlikehold av hus, hage og anlegg. Gjøres ikke dette, kan huseierforeningen få dette besørget for huseiers regning. Felles arealer, garasjeplasser, boder m. v., kan kun benyttes til angitt formål.

Bygningstekniske endringer eller endringer på det elektriske anlegget i garasjene må godkjennes av styret før arbeid kan påbegynnes. Installasjon av ladestasjon for elbil på egen garasjeplass må meldes til styret før igangsettelse, for å sikre at det er tilstrekkelig kapasitet i el-anlegget og at ladestasjonen er kompatibel med eksisterende installasjon.

All opptreden skal skje med aktsomhet og i samsvar med normer for godt naboskap.
Alle medlemmer kan velges til verv i huseierforeningen.

§ 5 -Utleie
Medlemmene kan ikke inngå bindende avtaler om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§ 6 -Årsmøtet
Årsmøtet er huseierforeningens øverste myndighet. Ordinært årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers, varsel. Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme. Eier en organisasjon/ institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetenes beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.
Årsmøtet ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt

flertall av de avgitte stemmer, med unntagelse av vedtak som nevnt i § 11. På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamenn
7. Årsmøtet oppnevner en valgkomite bestående av tre av huseierforeningens medlemmer. Valgkomiteen fungerer i to år av gangen
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært årsmøte må angi hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen, når det settes frem krav om det senest åtte uker før årsmøtet.

§ 7 -Styret
Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 5 styremedlemmer med 1 varamedlem. Ved stemmelikhet har lederen dobbelt stemme. Styret skal velges blant huseierforeningens medlemmer eller dennes husstand. Funksjonstiden for lederen og de øvrige medlemmer er 2 år.
Varamedlemmer velges for 2 år. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode.
Huseierforeningsmedlem som ikke er tilstede på årsmøtet kan velges.
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tildeles signaturrett og tegner Huseierforeningen etter vedtak i styret.

§ 8 -Styrets vedtak
Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens formål og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

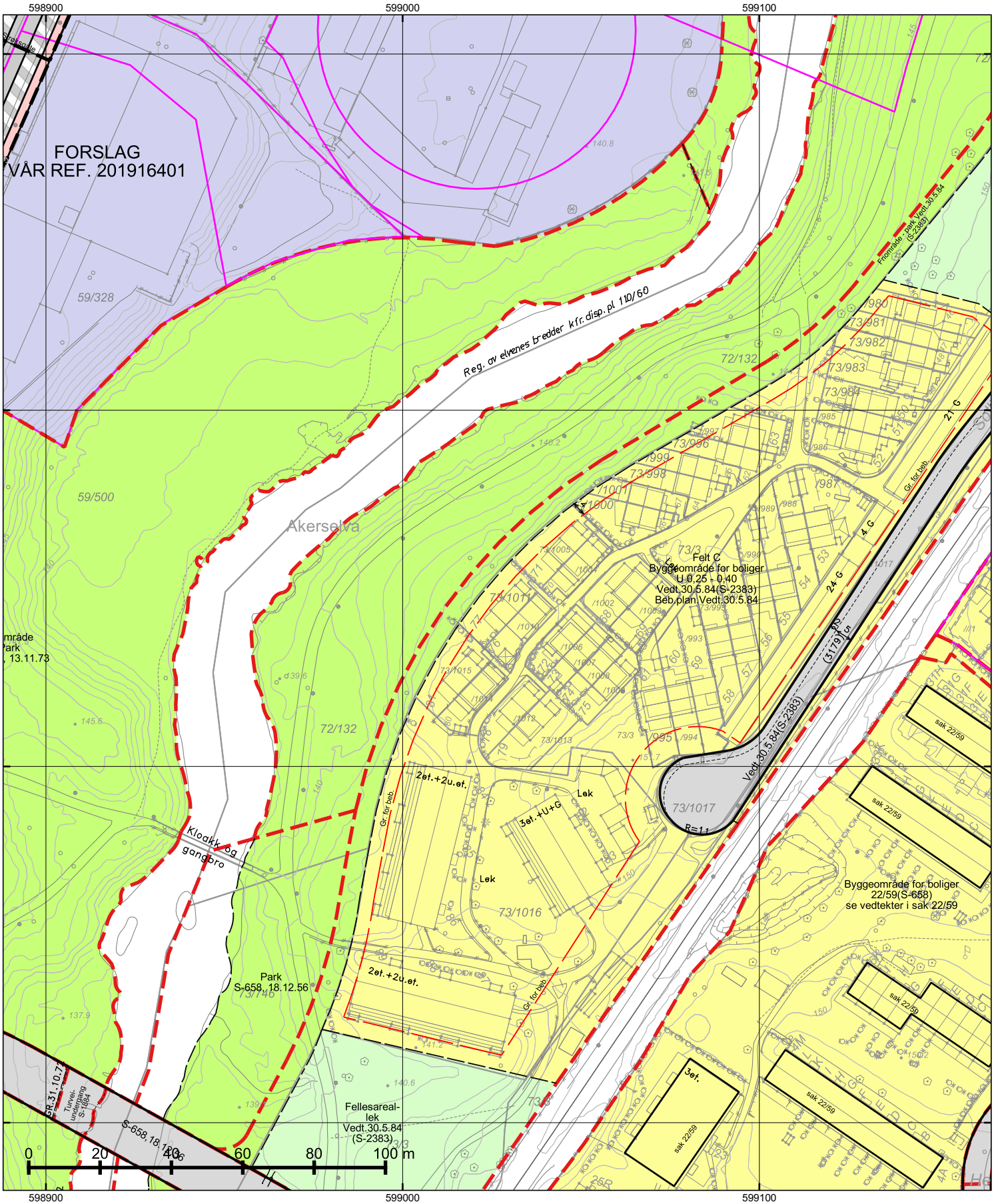
§ 9 -Forretningsfører
Styret har fullmakt til å ansette forretningsfører. Forretningsføreren sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ IO -Pantesikkerhet
Huseierforeningen forbeholdes panterett i hver boligenhet med kr 10 000,-, som sikkerhet for huseierens forpliktelser. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på boligen. Huseierforeningens styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsviking uten unødig opphold etter anmodning fra boligens eier.
Innehaver av den enkelte bolig er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til huseierforeningen, eventuelt andre utgifter som huseierforeningen har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

§ II -Vedtektsendringer
Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Forslag til ny ordlyd skal bekjentgjøres sammen med innkallingen til årsmøtet.

§ 12 -Tvister
Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en huseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting.

Rev. 26.04.18, sist revidert 27.05.2024



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

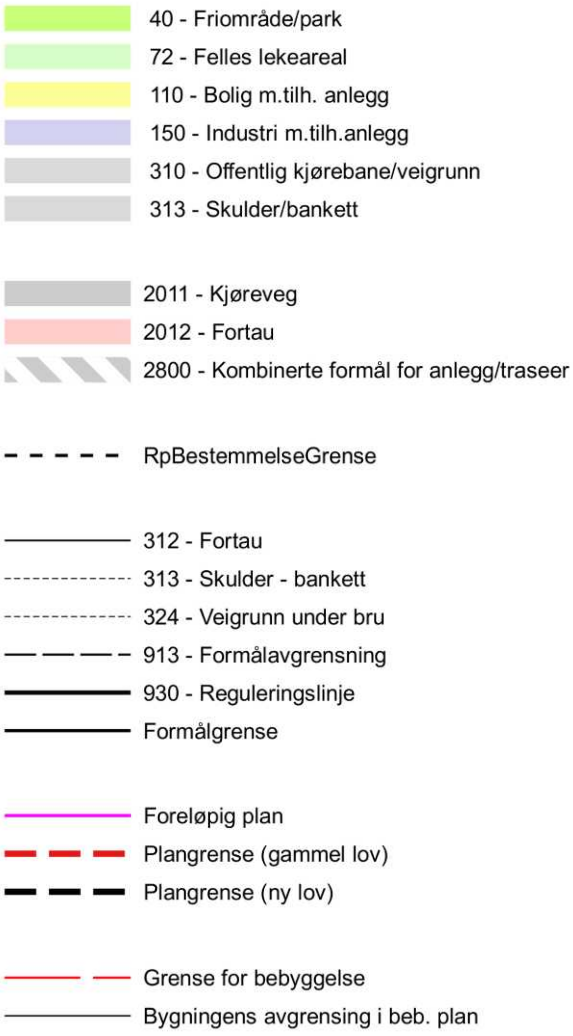
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

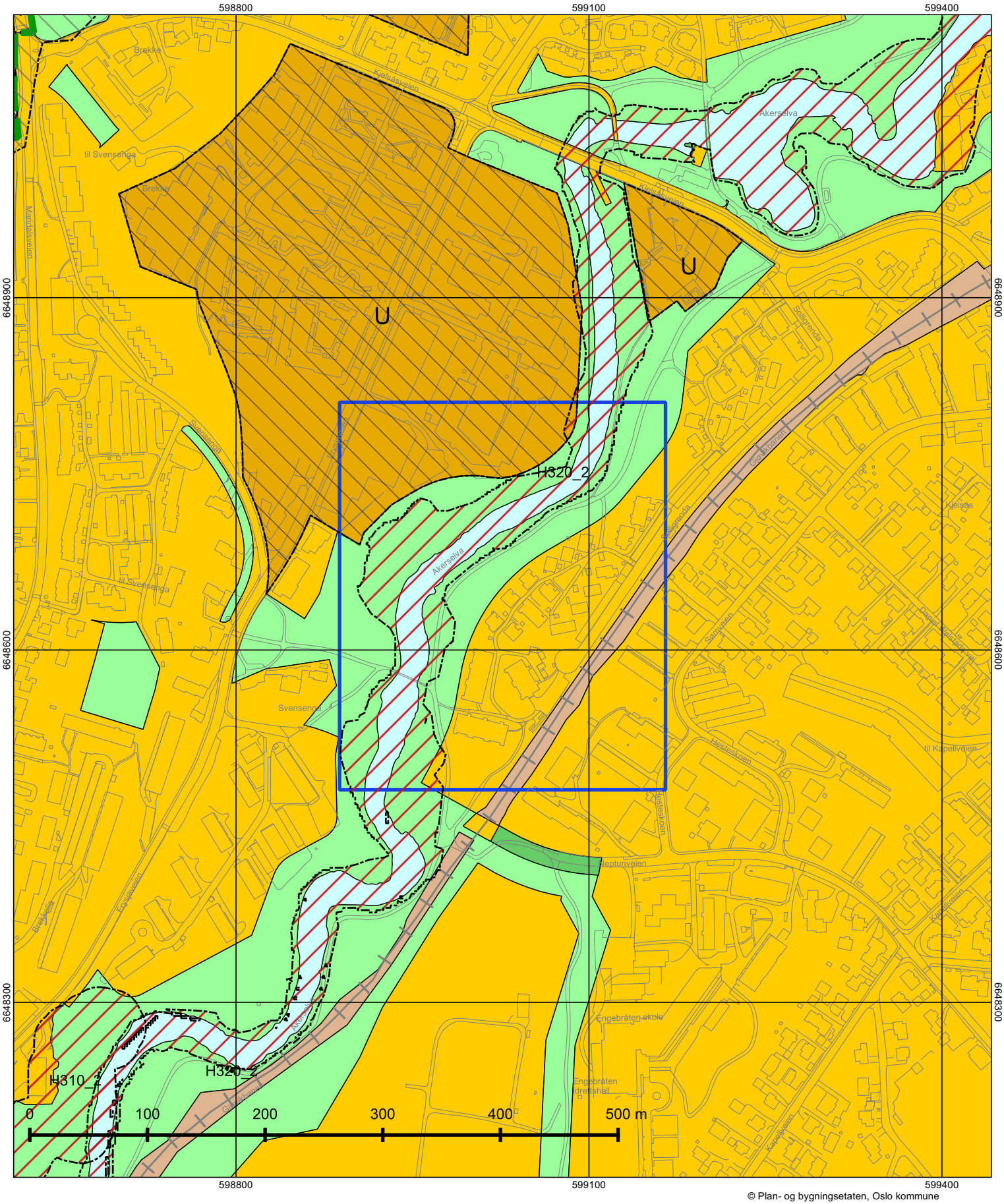
PlottID/Best.nr: 157925/ 86532904
Adresse: Solligrenda 77
Gnr/Bnr: 73/1011
Deres ref.:
Kommentar:

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: 14.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157925/86532904
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

V300584

Mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for gnr.72 bnr.160 m.fl. Stilla/Kjelsås, S-2383,stadfestet 27.2.79

V300584 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.05.1984
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198403731
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2383

Dokumentet består av 1 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
SOLLIGRENDA 77

Dato: 14.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532904
9208343

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.73 BNR. 1011

Vi viser til bestilling av 20260513 for SOLLIGRENDA 77.

GNR. 73 BNR. 1011

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.04.1985.

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

260 m²

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

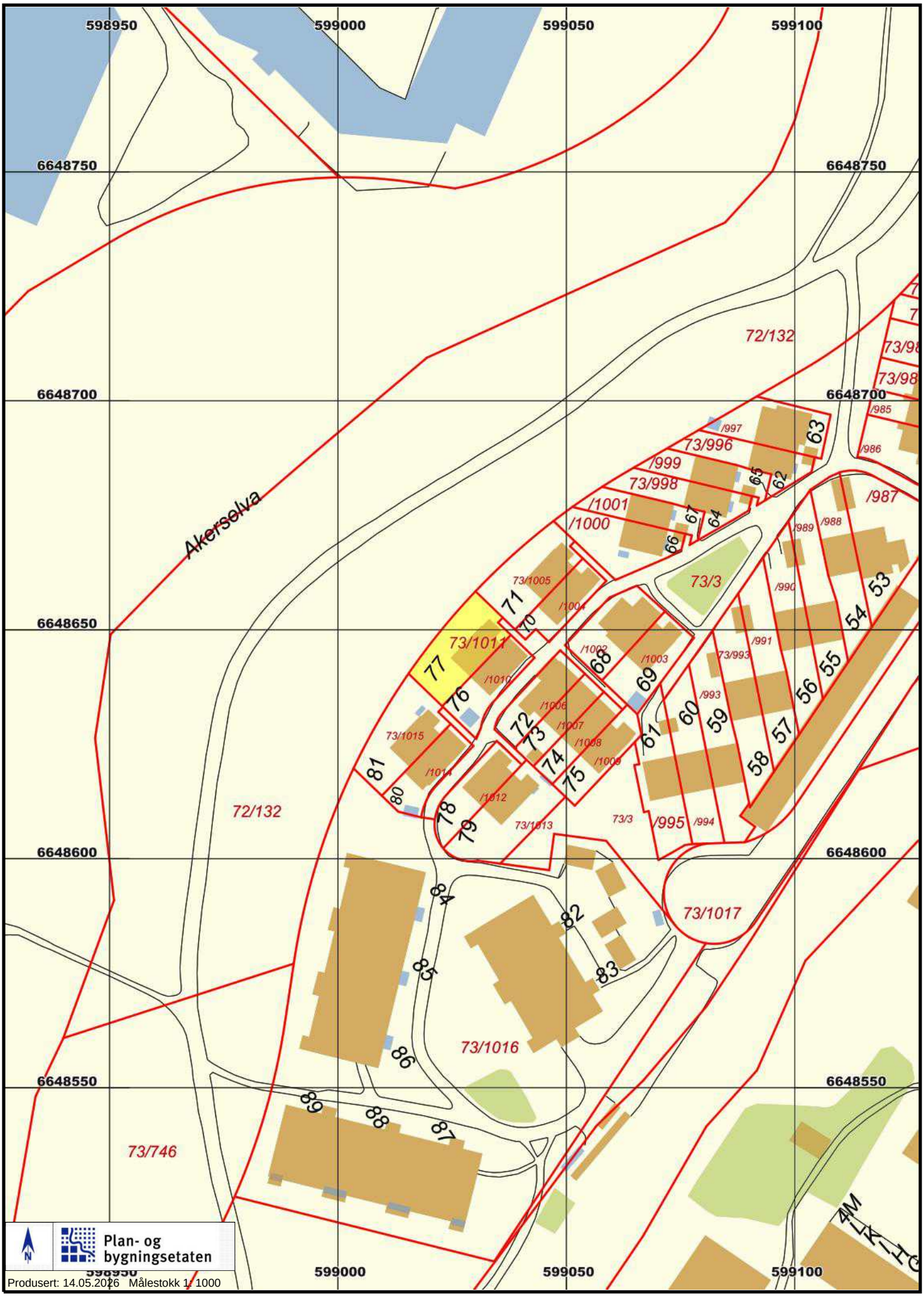
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598950
599000
599050
599100
6648750
6648700
6648650
6648600
6648550
Akerselva
72/132
73/3
73/1011
73/1016
73/1017
73/746
73/996
73/998
73/1001
73/1005
73/1015
73/1013
/997
/999
/1000
/1004
/1010
/1002
/1003
/1006
/1007
/1008
/1009
/1012
/1014
/995
/994
/993
/991
/990
/989
/988
/987
/986
/985
63
62
65
64
67
66
71
70
77
76
68
69
72
73
74
75
81
80
78
79
61
60
59
58
57
56
55
54
53
84
82
85
83
86
89
88
87
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 14.05.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

Oslo, den 8. jan. 1988.

HARO/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 73, bnr. 1011, Solligrenda 77

Journalnr. 84/275

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
11.11.87

Bygningens art
Tomannsbolig

Byggherre
Ragnhild og Rune Svoren, Solligrenda 77, 0491 OSLO 4

Byggemelder
Ragnar Evensen A/S, Postboks 772 Sentrum, 0106 OSLO 1

Ansvarshavende
Øistein Fiala, c/o Ragnar Evensen A/S, Postboks 772 Sentrum, 0106 OSLO 1

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

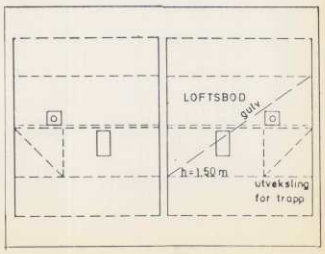
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

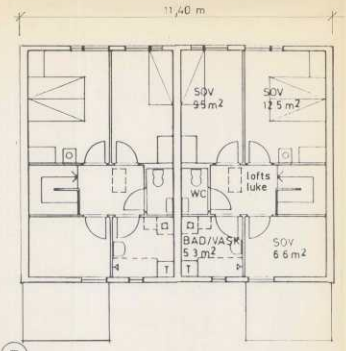
H.A.Rasch-Olsen

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.

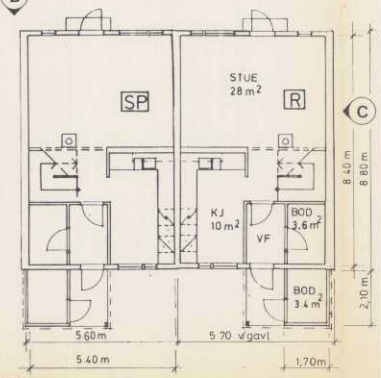
Skj. c-14. ANDVORD.



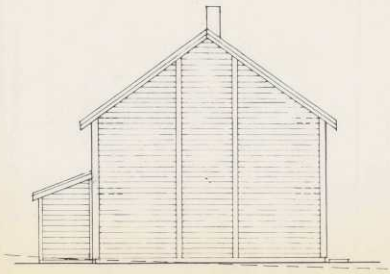
LOFT



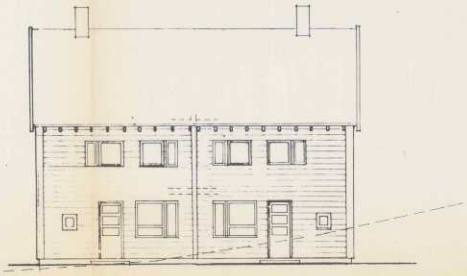
2 ETG



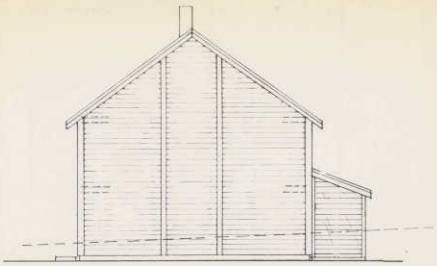
1. ETG. INNGANGSPLAN



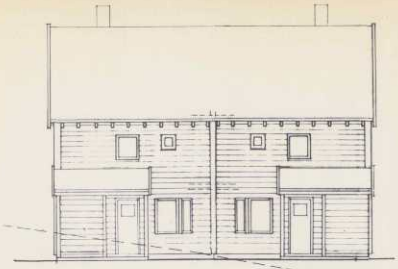
FASADE C NORD-VEST



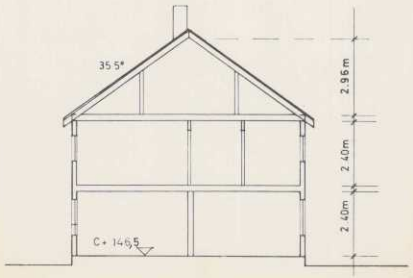
FASADE B SYD-VEST



FASADE A SYD-ØST



FASADE D NORD-ØST



SNITT

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 11 JULI 1985

VARR VINDU, DØRER	25.06.85	LMS	d
INNTEGNET TEKNISK VA-VINDU I SOV.	09.07.84	LMS	B
inntegnet loftsbod	23.05.84	LMS	A

R - RETTVENDT

SP - SPEILVENDT

TEGNINGENE ER UTARBEIDET PÅ GRUNNLAG AV TYPER FRA:

PLATOU F.S. PLATOU ARKITEKTER RÅDHUSGT. 23 OSLO 1 41 48 50

RETTELSER	DATO	SIGN.	ANTALL RETTELSER	INDEKS

STILLA

REKKEHUS TYPE X-1:1 HUS NR 52

PLANER SNITT FASADER

ANMELDELSE

TOTALPROSJEKTERING VED RAGNAR EVENSEN A.S

DATO 130184 | SIGN. | MÅL 1:100

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
SKJOLDEN 1
1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

SAK NR | TEGN. NR 1036 | INDEKS d

Ragnhild Bergren Svoren

Solligrenda 77
0491 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/22844-4	Ragnhild Christiansen	03.02.2026

Adresse: Solligrenda 77
Eiendom: 73/1011
Tiltakshaver: Ragnhild Bergren Svoren

Tillatelse tilt tiltak - Solligrenda 77

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring, mottatt 08.12.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan: § 2 vedrørende etasjeantall**

Søknaden er ikke nabovarslet i tråd med pbl. § 21-3, da naboers interesser ikke berøres i vesentlig grad.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i et småhusområde på Kjelsås i bydel Nordre aker. Tiltaket omfatter bruksendring av loft fra bod til loftstue og soverom. Tiltaket er oppgitt å ha et bruksareal på 17,96 m2. Videre utføres det fasadeendring i forbindelse med bruksendringen, ved innsettelse av takvindu på fasade sørvest, og to vinduer og brannstige på fasade nordvest.

Det foreligger samtykke fra eiere av eiendom med gnr/bnr 73/1010 for bruksendring inntil 0 meter fra nabogrense og til innsetting av takvindu 1,3 meter fra nabogrense.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2383 med tilhørende bebyggelsesplan vedtatt 30.05.1984.

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til tiltakshavers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets utforming

Tiltaket er etter Plan- og bygningsetatens vurdering i tråd med krav til visuelle kvaliteter jf. pbl. § 29-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Vi viser til dispensasjonssøknaden med ansvarlig søkers begrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 2 vedrørende etasjeantall

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bebyggelsens høyde for å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelsesvolumer med småhuskarakter, og ivareta tilstrekkelig

med lys og luft mellom bygningene.

Bruksendring av loftsetasjen fra tilleggsdel til hoveddel medfører at loftet teller med i etasjeantallet og at boligen vil få tre etasjer. Bruksendringen medfører ikke en reell økning i antall etasjer eller en økning i bygningens volum. Tiltaket medfører kun en økning av boareal for eksisterende bolig, og det blir ikke flere boenheter enn ved eksisterende situasjon. Innsetting av nye vinduer og etablering av brannstige vil heller ikke påvirke bygningens høydevirkning. Bruksendringen vil ikke påvirke lys og luft mellom bygningene, eller bebyggelsens småhuskarakter.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelen ved å gi en dispensasjon er at arealene på loftet vil kunne utnyttes som boareal, noe som vil gi en mer funksjonell bolig over tid. Dette vil redusere flyttebehov og bidra til stabilitet i bomiljøet. Ettersom tiltaket ikke medfører noen økning i bygningsvolum, eller en reell økning i antall etasjer, kan vi ikke se noen nevneverdige ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Ragnhild Christiansen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

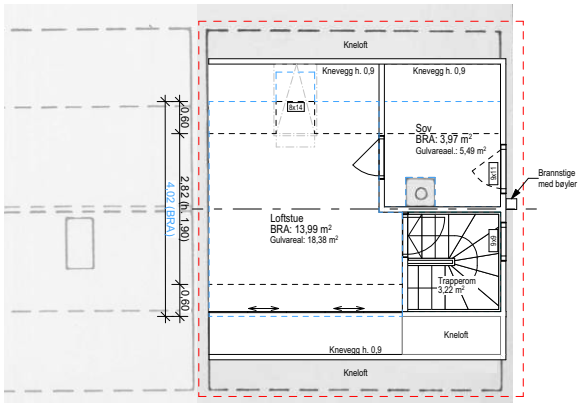
Vedlegg:

Situasjonsplan
Plan, snitt og fasader

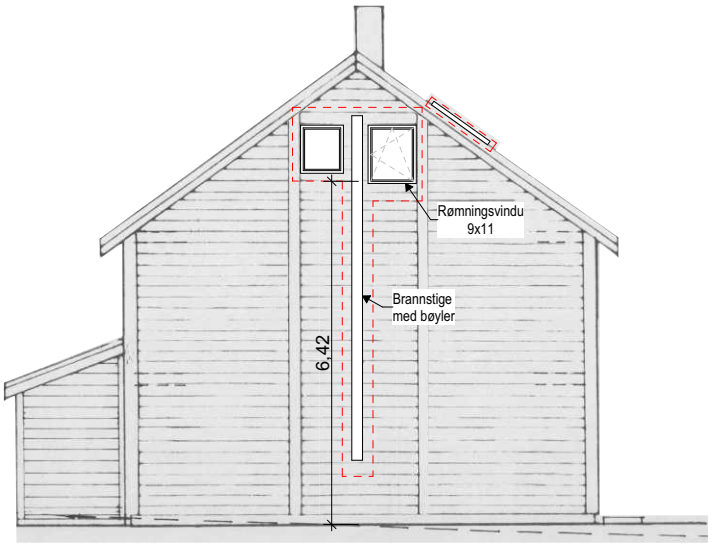
Mottakere:
Ragnhild Bergren Svoren

Nye tegninger

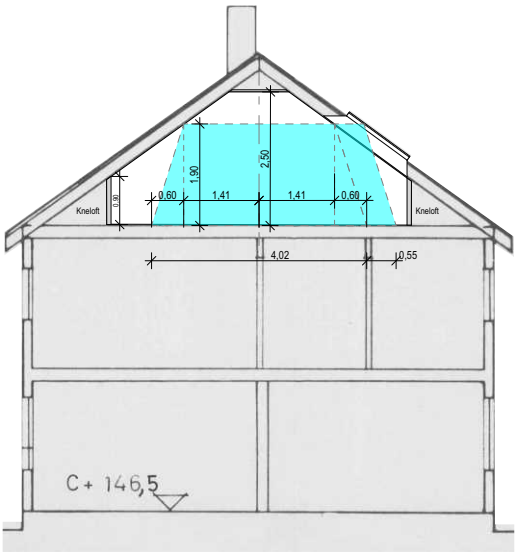
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



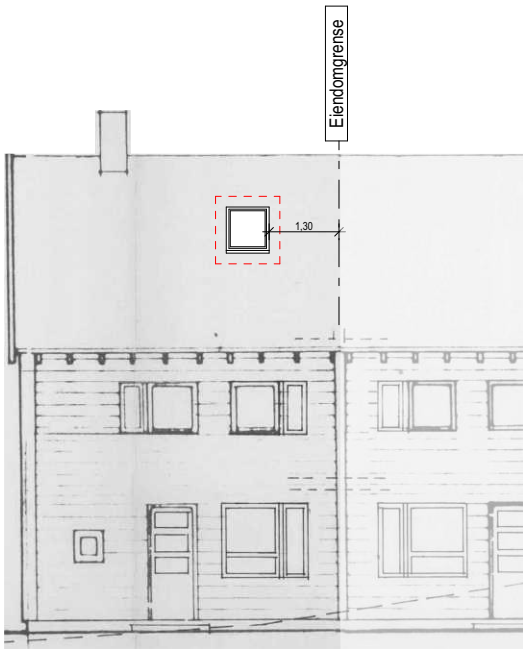
Plan loft 1:100



Fasade sydvest 1:100



Snitt 1:100



Fasade sydvest 1:100

JON CEDERBRAND ARKITEKTUR AS

ARKITEKT:		TILTAKSHAVER:	TILTAKETS ART OG STED:	GNR/BNR/FNR/SNR:	DATO:	TEGNING:	MÅL:
Jon Cederbrand Arkitektur AS Myrerskogveien 29B Oslo 0495	T: 92 46 73 88 E: jon.cederbrand@gmail.com	Ragnhild Svoren	SOLLIGRENDA 77	73/1011	17.11.25	Nye tegninger	1:100
					REV: -	TEGNINGS-ID: A20-1	FORMAT: A3

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 73 Bnr.: 1011 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Solligrenda 77
Gatenr:	16825
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0491 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:19.05.2026 kl. 13.15

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

1996/40598-1/105 25.07.1996	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 600 000 Omsetningstype:
Andel i realsameie: 912425-1/105	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 3 IDEELL: 1/80

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.

1985/52050-2/105 28.08.1985	PANTSETTELSESERKLÆRING Beløp: NOK 10 000 Panthaver: HUSEIERFORENINGEN LØPENR: 1112850 ANFØRT PRIORITET: ETTER FØRSTE GANGS OVERDRAGELSESSUM NOK 644.000 SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST UTEN OPPTRINNSRETT PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
2025/1463211-1/200 01.12.2025 10:50	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 13 000 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1985/19623-1/105 11.04.1985	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 951–1032/84

Gnr. 73 bnr. 936–1017

DAGBOKFØRT

11.APR.85 019623

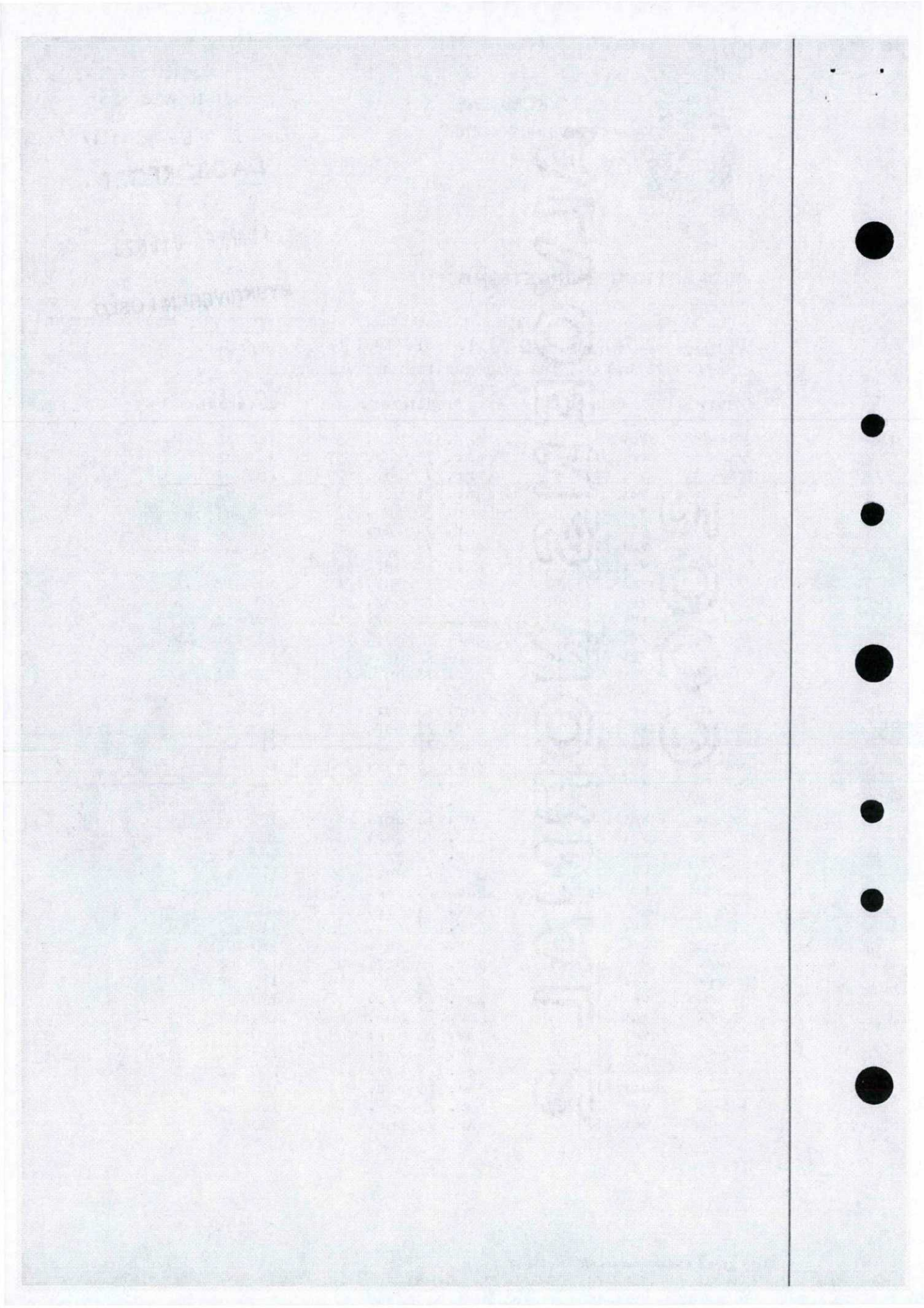
BYSKRIVEREN I OSLO
Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 21. mars 1985 er 82 parseller av gnr. 73 bnr. 3 gitt følgende registernummer:

Mjnr.	Parsell	Registernr.	ca.areal
951–84	vei 3179 2	gnr. 73 bnr. 936	150 m2
952–84	vei 3179 3	gnr. 73 bnr. 937	100 m2
953–84	vei 3179 4	gnr. 73 bnr. 938	160 m2
954–84	vei 3179 5	gnr. 73 bnr. 939	140 m2
955–84	vei 3179 6	gnr. 73 bnr. 940	100 m2
956–84	vei 3179 7	gnr. 73 bnr. 941	120 m2
957–84	vei 3179 8	gnr. 73 bnr. 942	120 m2
958–84	vei 3179 9	gnr. 73 bnr. 943	100 m2
959–84	vei 3179 10	gnr. 73 bnr. 944	100 m2
960–84	vei 3179 11	gnr. 73 bnr. 945	220 m2
961–84	vei 3179 12	gnr. 73 bnr. 946	100 m2
962–84	vei 3179 13	gnr. 73 bnr. 947	100 m2
963–84	vei 3179 14	gnr. 73 bnr. 948	140 m2
964–84	vei 3179 15	gnr. 73 bnr. 949	120 m2
965–84	vei 3179 16	gnr. 73 bnr. 950	100 m2
966–84	vei 3179 17	gnr. 73 bnr. 951	130 m2
967–84	vei 3179 18	gnr. 73 bnr. 952	170 m2
968–84	vei 3179 19	gnr. 73 bnr. 953	110 m2
969–84	vei 3179 20	gnr. 73 bnr. 954	160 m2
970–84	vei 3179 21	gnr. 73 bnr. 955	140 m2
971–84	vei 3179 22	gnr. 73 bnr. 956	105 m2
972–84	vei 3179 23	gnr. 73 bnr. 957	105 m2
973–84	vei 3179 24	gnr. 73 bnr. 958	130 m2
974–84	vei 3179 25	gnr. 73 bnr. 959	180 m2
975–84	vei 3179 26	gnr. 73 bnr. 960	175 m2
976–84	vei 3179 27	gnr. 73 bnr. 961	200 m2
977–84	vei 3179 28	gnr. 73 bnr. 962	130 m2
978–84	vei 3179 29	gnr. 73 bnr. 963	110 m2
979–84	vei 3179 30	gnr. 73 bnr. 964	160 m2
980–84	vei 3179 31	gnr. 73 bnr. 965	130 m2
981–84	vei 3179 32	gnr. 73 bnr. 966	115 m2
982–84	vei 3179 33	gnr. 73 bnr. 967	130 m2
983–84	vei 3179 34	gnr. 73 bnr. 968	205 m2
984–84	vei 3179 35	gnr. 73 bnr. 969	180 m2
985–84	vei 3179 36	gnr. 73 bnr. 970	125 m2
986–84	vei 3179 37	gnr. 73 bnr. 971	200 m2
987–84	vei 3179 38	gnr. 73 bnr. 972	180 m2
988–84	vei 3179 39	gnr. 73 bnr. 973	165 m2
989–84	vei 3179 40	gnr. 73 bnr. 974	230 m2

Nr. 16.456 Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-83



Mjnr.	Parsell	Registernr.	ca.areal
990-84	vei 3179 41	gnr. 73 bnr. 975	250 m2
991-84	vei 3179 42	gnr. 73 bnr. 976	185 m2
992-84	vei 3179 43	gnr. 73 bnr. 977	160 m2
993-84	vei 3179 44	gnr. 73 bnr. 978	230 m2
994-84	vei 3179 45	gnr. 73 bnr. 979	240 m2
995-84	vei 3179 46	gnr. 73 bnr. 980	180 m2
996-84	vei 3179 47	gnr. 73 bnr. 981	135 m2
997-84	vei 3179 48	gnr. 73 bnr. 982	130 m2
998-84	vei 3179 49	gnr. 73 bnr. 983	160 m2
999-84	vei 3179 50	gnr. 73 bnr. 984	230 m2
1000-84	vei 3179 51	gnr. 73 bnr. 985	150 m2
1001-84	vei 3179 52	gnr. 73 bnr. 986	220 m2
1002-84	vei 3179 53	gnr. 73 bnr. 987	300 m2
1003-84	vei 3179 54	gnr. 73 bnr. 988	220 m2
1004-84	vei 3179 55	gnr. 73 bnr. 989	260 m2
1005-84	vei 3179 56	gnr. 73 bnr. 990	260 m2
1006-84	vei 3179 57	gnr. 73 bnr. 991	260 m2
1007-84	vei 3179 58	gnr. 73 bnr. 992	260 m2
1008-84	vei 3179 59	gnr. 73 bnr. 993	245 m2
1009-84	vei 3179 60	gnr. 73 bnr. 994	210 m2
1010-84	vei 3179 61	gnr. 73 bnr. 995	200 m2
1011-84	vei 3179 62	gnr. 73 bnr. 996	170 m2
1012-84	vei 3179 63	gnr. 73 bnr. 997	175 m2
1013-84	vei 3179 64	gnr. 73 bnr. 998	240 m2
1014-84	vei 3179 65	gnr. 73 bnr. 999	160 m2
1015-84	vei 3179 66	gnr. 73 bnr. 1000	210 m2
1016-84	vei 3179 67	gnr. 73 bnr. 1001	150 m2
1017-84	vei 3179 68	gnr. 73 bnr. 1002	230 m2
1018-84	vei 3179 69	gnr. 73 bnr. 1003	210 m2
1019-84	vei 3179 70	gnr. 73 bnr. 1004	145 m2
1020-84	vei 3179 71	gnr. 73 bnr. 1005	285 m2
1021-84	vei 3179 72	gnr. 73 bnr. 1006	145 m2
1022-84	vei 3179 73	gnr. 73 bnr. 1007	130 m2
1023-84	vei 3179 74	gnr. 73 bnr. 1008	110 m2
1024-84	vei 3179 75	gnr. 73 bnr. 1009	130 m2
1025-84	vei 3179 76	gnr. 73 bnr. 1010	165 m2
1026-84	vei 3179 77	gnr. 73 bnr. 1011	250 m2
1027-84	vei 3179 78	gnr. 73 bnr. 1012	140 m2
1028-84	vei 3179 79	gnr. 73 bnr. 1013	175 m2
1029-84	vei 3179 80	gnr. 73 bnr. 1014	130 m2
1030-84	vei 3179 81	gnr. 73 bnr. 1015	285 m2
1031-84	vei 3179 82-89	gnr. 73 bnr. 1016	6100 m2
1032-84	veigrunn	gnr. 73 bnr. 1017	2900 m2

Delingsforretningen er rekvirert av Ragnar Evensen A/S.

Delingen er godkjent av Oslo byplankontor den 8. november 1984.

Målebrev skal være utstedt senest innen 22. mars 1988.

Målebrevsavdelingen 22. mars 1985.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Tore Gran
bestyrer

Avskriftens riktighet bekreftes

19623/-85

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

M.jnr.1011-1984

M.prot.160

Reg.nr.:

Side 148

DAGBOKFØRT

03.JULI 86 040077

BYSKRIVEREN I OSLO

Gnr.73 bnr.996

År 1985 den 21. mars ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr.73 bnr.3.

Forretningen ble rekvirert av Ragnar Evensen A/S.

Bestyrer ved forretningen var ing. Tore Gran.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 178,6 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: Y=3161 X=5647 H=149
Oslo koordinatsystem.

Oslo oppmålingsvesen den 16. april 1986.

Karl Ove Mo

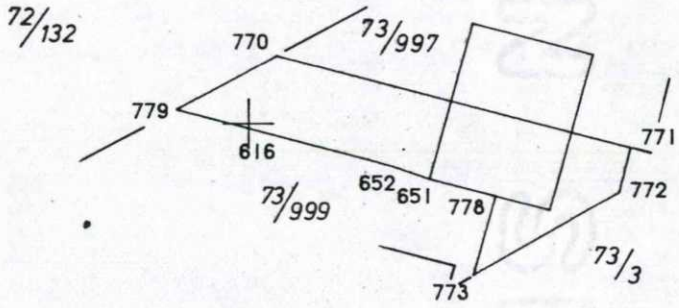
Odd Thorsdalen

Tore Gran

Nr. 16.964 Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-86

K A R T
over
gnr. 73 bnr. 996.

Areal - 178,6 m2
M - 1:500.



X 5650
Y 3200

NR	Y	X	GRENSE	RADIUS	MERKING
770	3151.975	5654.855			
				26.04	
771	3177.171	5648.265			
				3.28	
772	3176.406	5645.072			
				11.93	
773	3166.074	5639.104			
				5.89	
778	3167.605	5644.795			
				4.86	
651	3162.903	5646.025			
				2.89	
652	3160.169	5646.960			
				8.84	
616	3151.622	5649.232			
				6.95	
779	3144.910	5651.016			
				8.04	
770	3151.975	5654.855			

2 70

Oslo

Utskriftsdato: 19.05.2026

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: 19.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-73/1011 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Solligrenda 77 0491 OSLO
Fakturamottaker:	Svoren Ragnhild Bergren Solligrenda 77 0491 OSLO
Eiernavn:	Svoren Ragnhild Bergren

Kommunale avgifter	NOK 10 450,00
Eiendomsskatt	NOK 4 765,00
Totalt	NOK 15 215,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**3 667,06**	**0,00**	26040000022943010	11989553	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**3 667,06**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	4 765,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Vann- og avløpsgebyr	10 213,00
Totale avgifter	**15 215,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
19.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 73 Bnr 1011 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Solligrenda 77, 0491 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 3 203 125
Som sekundærbolig:	kr 11 004 464

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Solligrenda 77

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	26 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	8 min 0.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	5 min 0.4 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.8 km
Kjelsås Linje 11, 12	12 min 1 km
Tåsen Linje 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.8 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kjelsås	5 min
Meny Frysja	8 min

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

VARER/TJENESTER

Torgbygget	22 min
Vitusapotek Kjelsås	5 min
Torgbygget Vinmonopol	22 min

SPORT

Solligrenda balløkke	3 min
Engebråten skole - idrettshall	8 min
Stadion Fysio/Treningssenter	5 min
Avancia Xpress Kjelsås	9 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

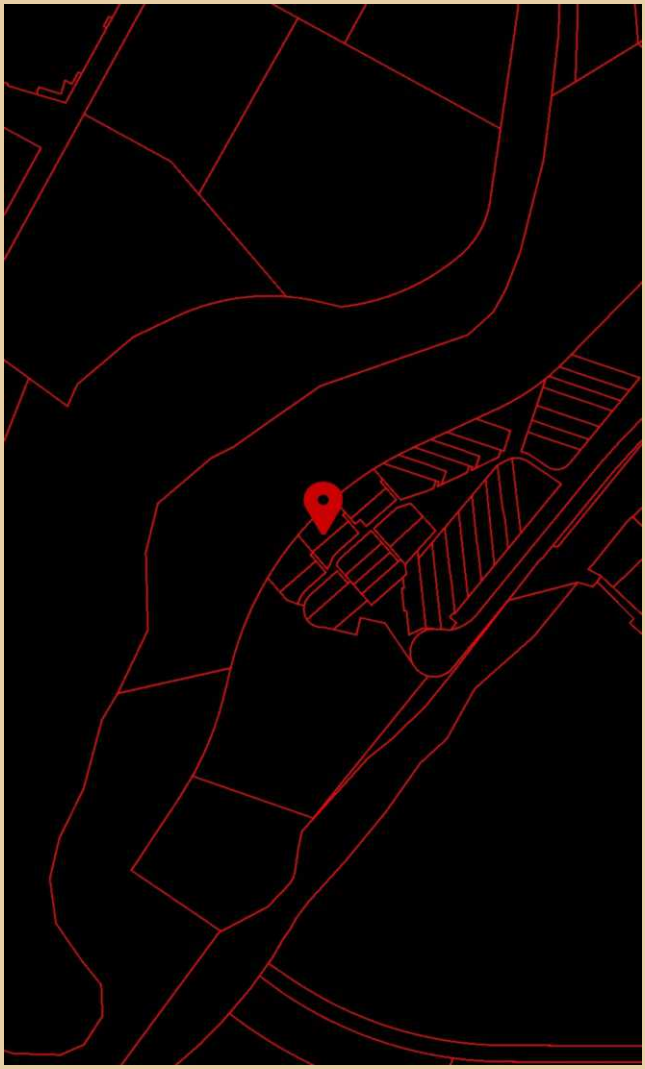
Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



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

Solligrenda 77

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	26 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	8 min 0.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Betzy Kjeldbergsvei - 10840	16 min
Betzy Kjeldbergsvei - 10841	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	5 min 0.4 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.8 km
Kjelsås Linje 11, 12	12 min 1 km
Tåsen Linje 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.8 km

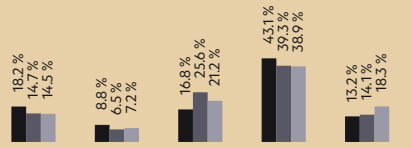
BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kjelsås	5 min
Meny Frysja	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås	2 870	1 178
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss

SPORT

Solligrenda balløkke	3 min
Engebråten skole - idrettshall	8 min
Stadion Fysio/Treningssenter	5 min
Avancia Xpress Kjelsås	9 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

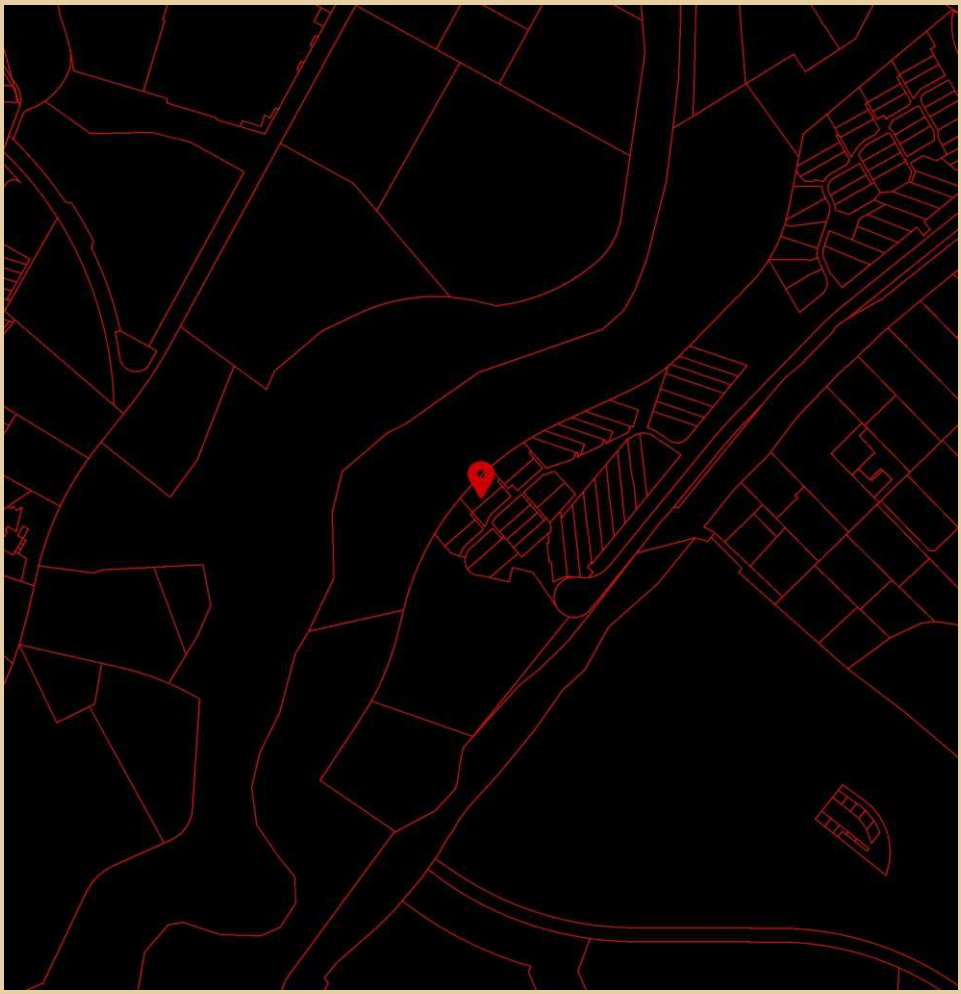
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Solligrenda 77

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	26 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	8 min 0.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svensenga Linje 25	5 min 0.4 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.8 km
Kjelsås Linje 11, 12	12 min 1 km
Tåsen Linje 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.8 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kjelsås	5 min
Meny Frysja	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Torgbygget	22 min
Vitusapotek Kjelsås	5 min
Torgbygget Vinmonopol	22 min

SPORT

Solligrenda balløkke	3 min
Engebråten skole - idrettshall	8 min
Stadion Fysio/Treningssenter	5 min
Avancia Xpress Kjelsås	9 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

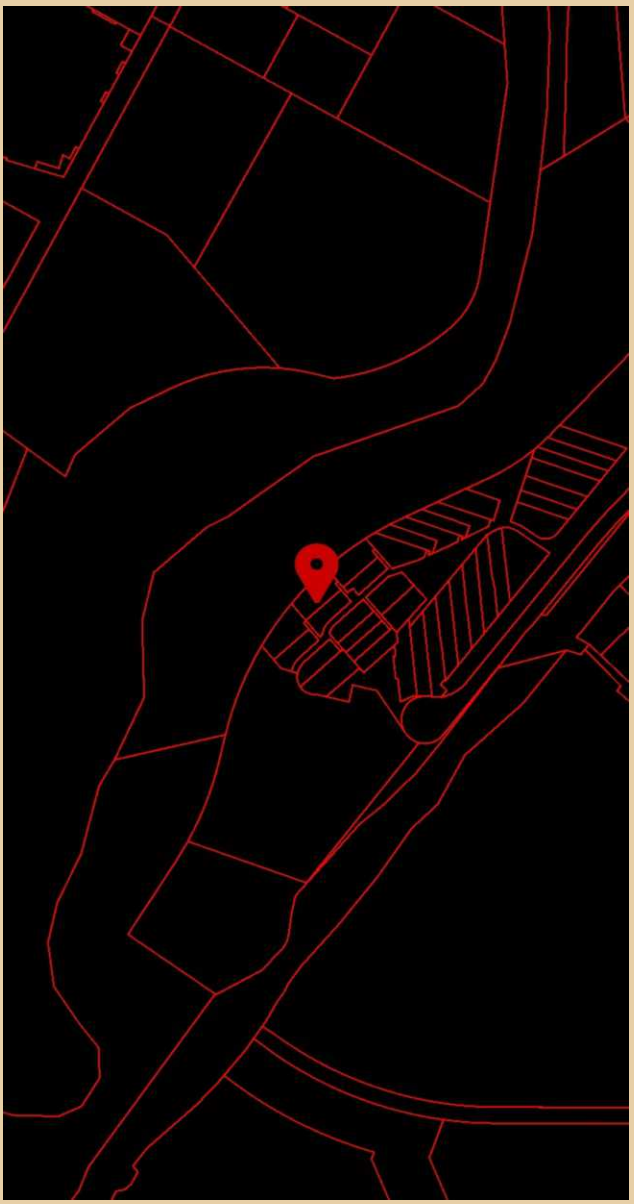
Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



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

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:
Solligrenda 77, 0491 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 1011, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260015

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.
