

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004
E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 000 000,-
Omkostn.: Kr 326 350,-
Total ink omk.: Kr 13 326 350,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Linn Østli Eriksen
Kim Andre Eriksen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 93/93 kvm
Tomtstr.: 665 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 373
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1006250029

Deres nye drømmehjem?

Drømmer du om å bo i rolige omgivelser blant de sjarmerende trehusene på Rodeløkka, samtidig som du har kort vei til alt byen har å tilby? Da er dette boligen for deg! Her får du en svært tiltalende halvpart av en tomannsbolig over tre plan, med en moderne og gjennomført standard. Bare ta med flyttelasset og flytt rett inn!

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig:
Godt utnyttet planløsning og moderne standard
Totalt gulvareal: 106 m²
Utgang fra stuen til stor solrik terrasse
Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
Lekker Sigdal kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
Stor og lys stue med vedovn
Elektrisk gulvvarme i alle rom i 1. etasje
Parkeringsplass i felles garasje
Rodeløkka er et rolig, trafikkskjermet og barnevennlig område



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	56
Tilstandsrapport	71
Energiattest	98
Nabolagsprofil	132
Forbrukerinformasjon	139
Budskjema	140

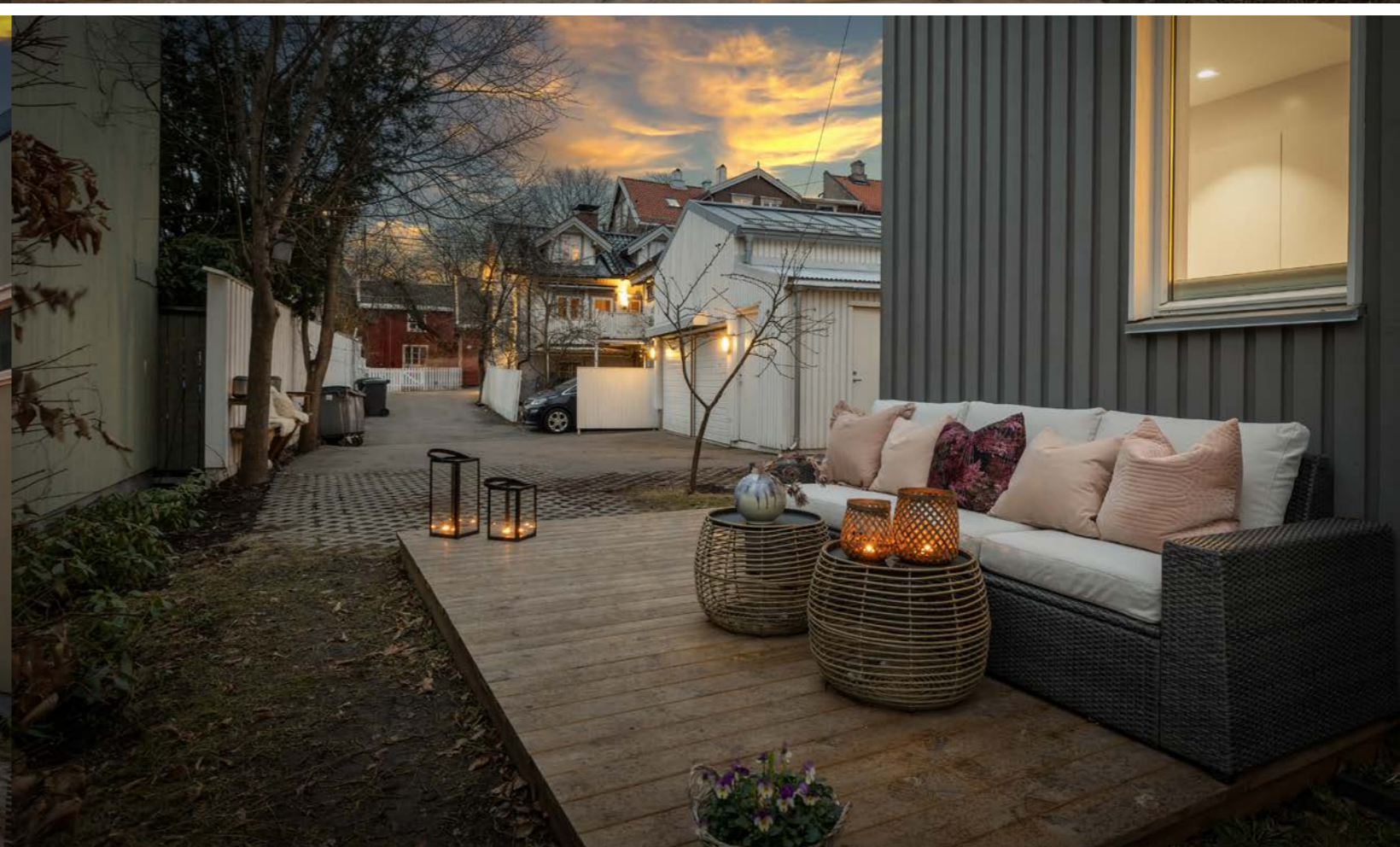
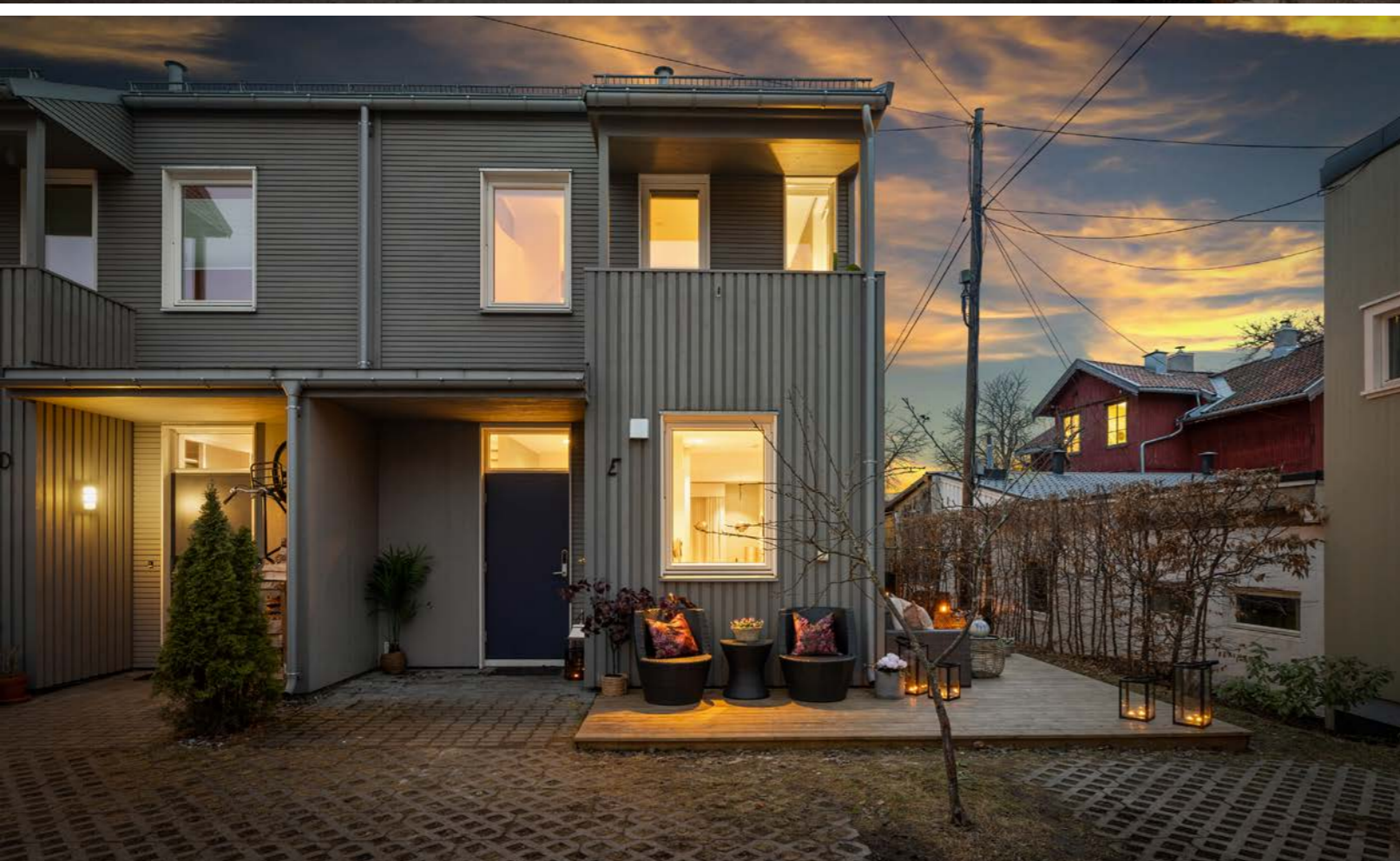


Velkommen hjem!

Uteområdet

Eiendommen har en sentral, men samtidig tilbaketrukket og rolig beliggenhet på Rodeløkka. Svært hyggelig gårdsplass, hvor lange later dager kan nytes i sola. Seksjonen har en egen garasje plass i et moderne garasjeanlegg, med heisordning for biler og elektrisk drevet garasjeport. Anlegget er også utstyrt med fire ladestasjoner for elbil.

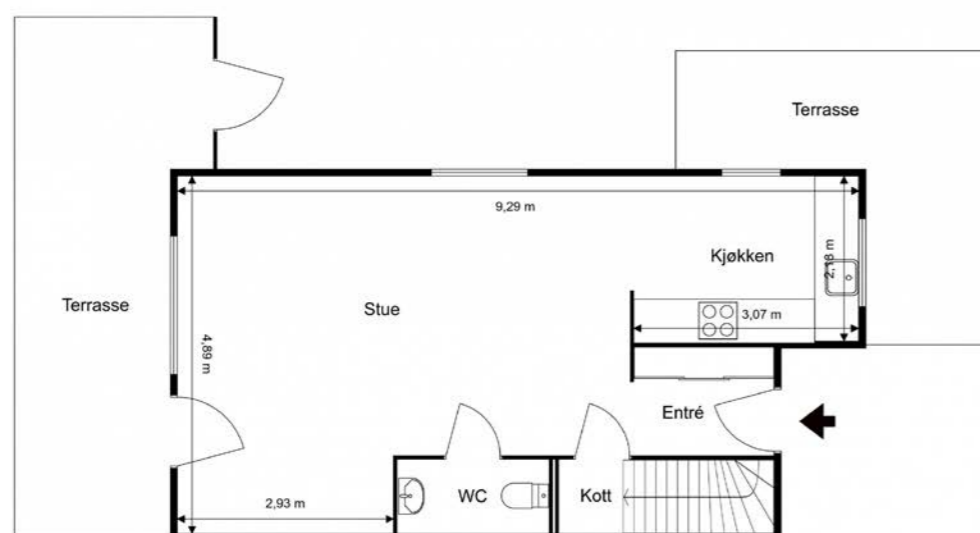




Plantegning

1. etasje

Solhauggata 12 e
1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Stuen er moderne og stilfull med en lys og avslappende fargepalett.

Lys og sosial stue

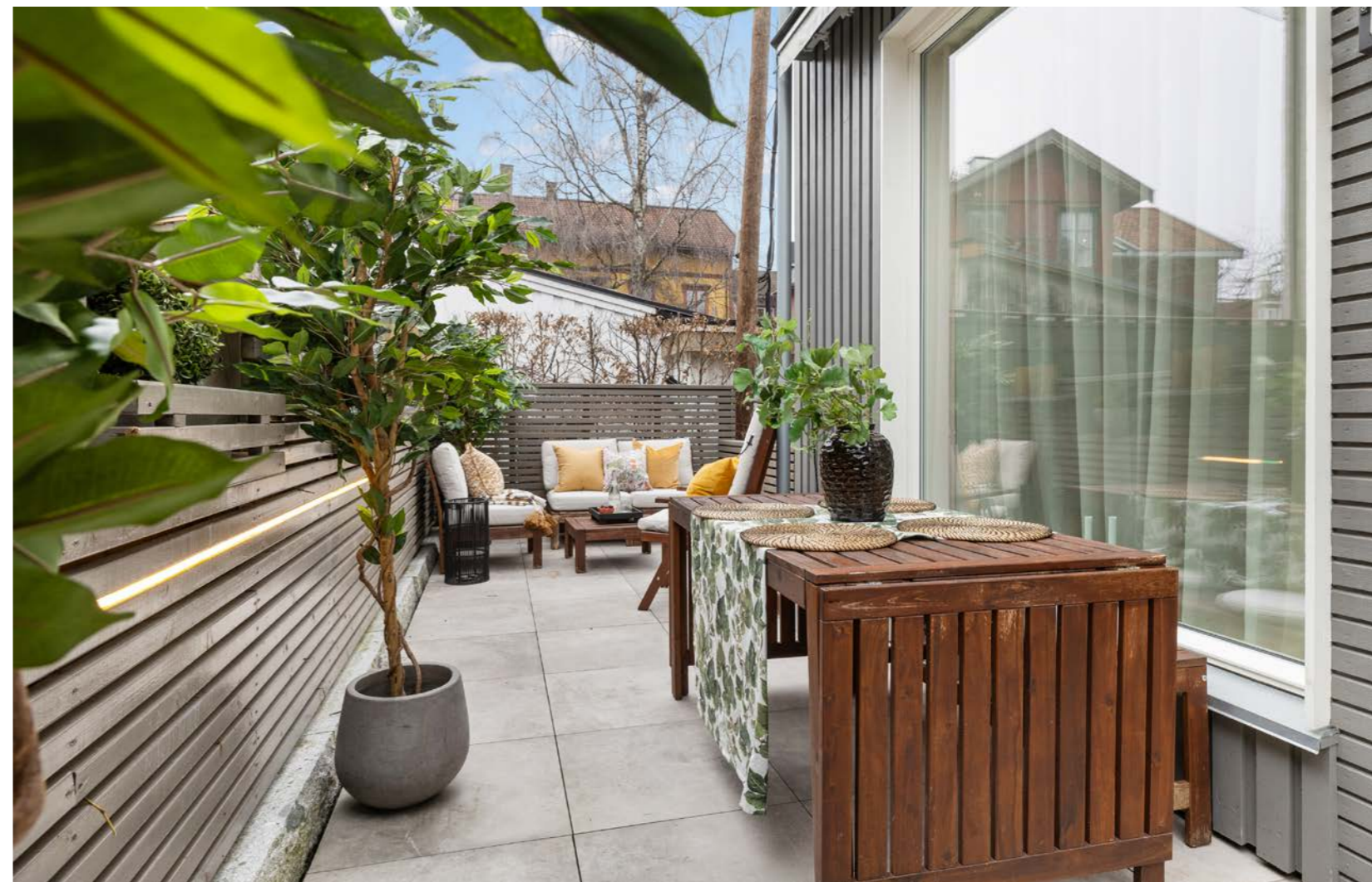
Den lyse stuen har plass til sofagruppe, TV-benk og spisebord. Den koselige vedovnen varmer godt på kalde høst- og vinterdager, men fungerer også som et stilfullt og dekorativt element i rommet.

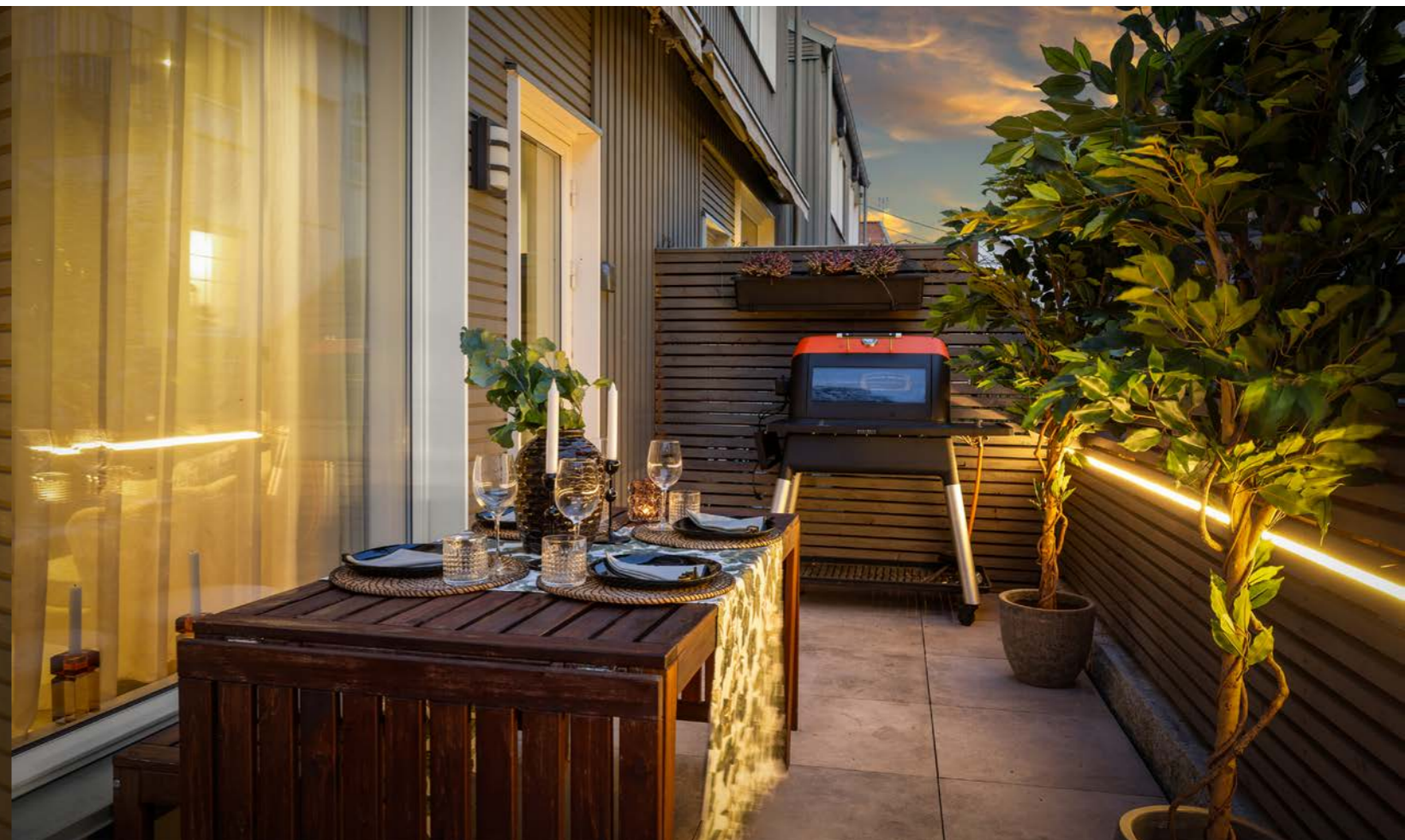
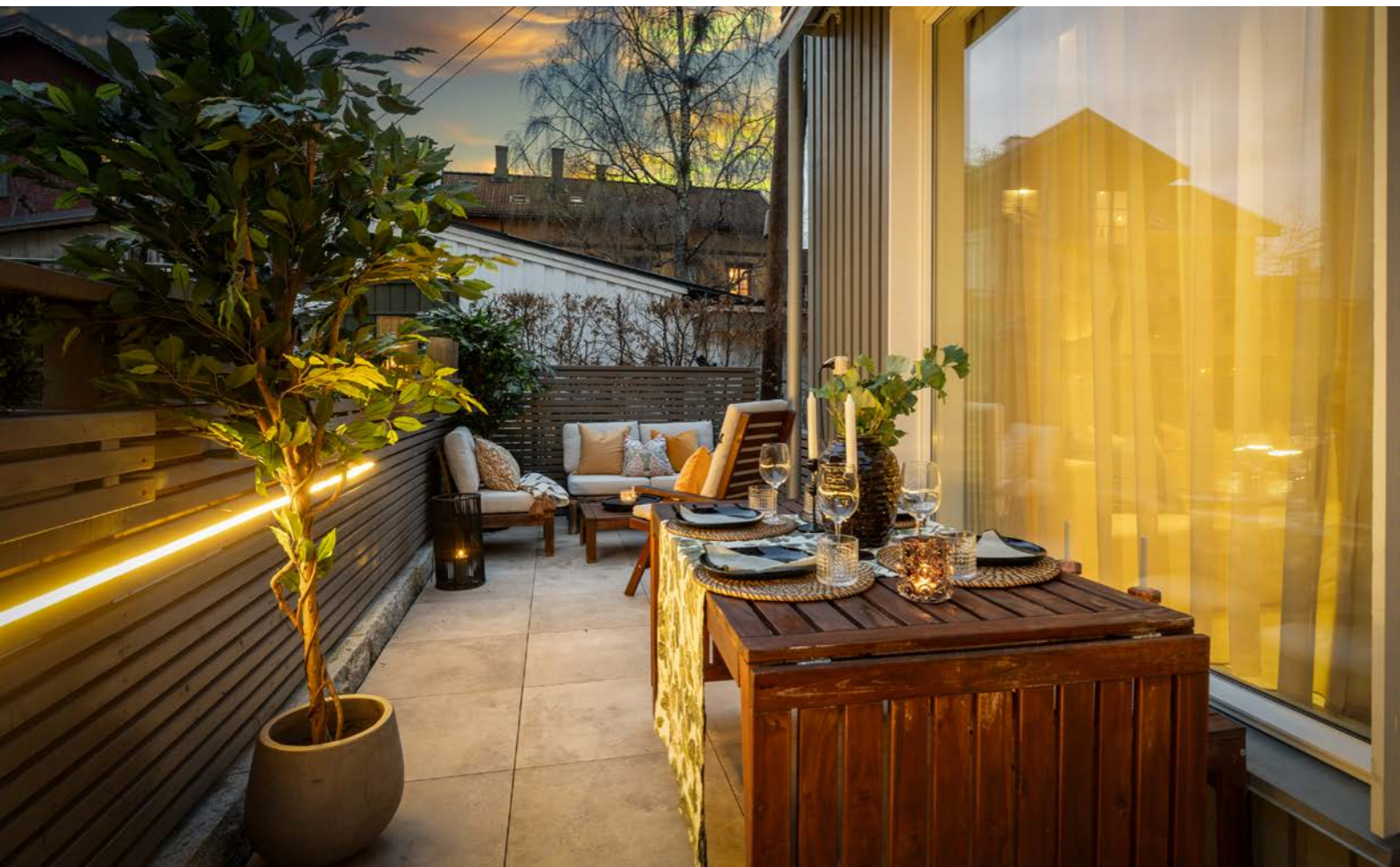




Hyggelig terrasse

Terrassen er innbydende med hyggelig sittegruppe, spiseplass og frodige planter. Samle venner og familie til hyggelige lag utendørs. Her er dere omgitt av rolige omgivelser, hvor dere kan nyte stillheten. Om sommeren omkranses terrassen av en frodig gressplen.







Den åpne løsningen binder stue, spisestue og kjøkken sammen.

Spisestue

Spisestuen har god plass til å innredes med en større spisegruppe med plass til hele familien eller gode venner. Flotte rammer for lange, hyggelige måltider.





Her vil den matglade stortrives!

Lekkert kjøkken

Innredningen, fra Sigdal, har glatte, laminerte fronter og en laminert benkeplate med underlimt oppvaskkum og et stilrent ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og integrerte hvitevarer, inkludert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Toalettrom

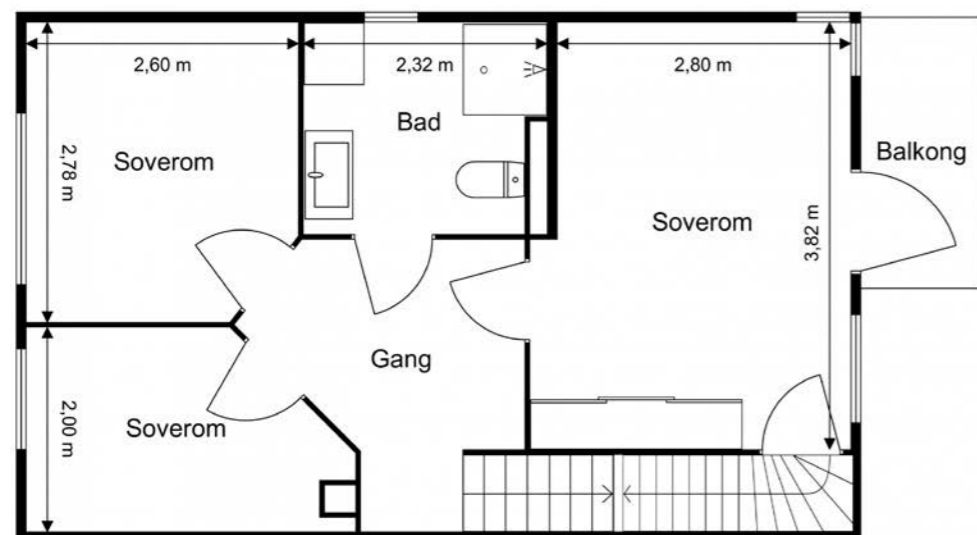
I første etasje ligger også et praktisk toalettrom med flislagt gulv og malte vegger, samt malt himling. Rommet har behagelig gulvvarme og er utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert WC.



Plantegning

2. etasje

Solhauggata 12 e
2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Hovedsoverom

Hovedsoverommet er lyst og romslig, med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Her finner du parkett på gulv, malte vegger og himling, samt en behagelig panelovn. Rommet har også en praktisk skyvedørsgarderobe og direkte utgang til balkong.



Balkong

En sjarmerende balkong, perfekt for å nyte morgenkaffen i fredfulle omgivelser.
Hyggelig utsyn over pent nærområde.



Soverom 2

Soverom 2 har parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med panelovn og garderober. Egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor!



Soverom 3

Soverom 3 byr på god plass til seng og tilhørende nattbord, med parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet har også panelovn og garderobeskap.



Delikat baderom

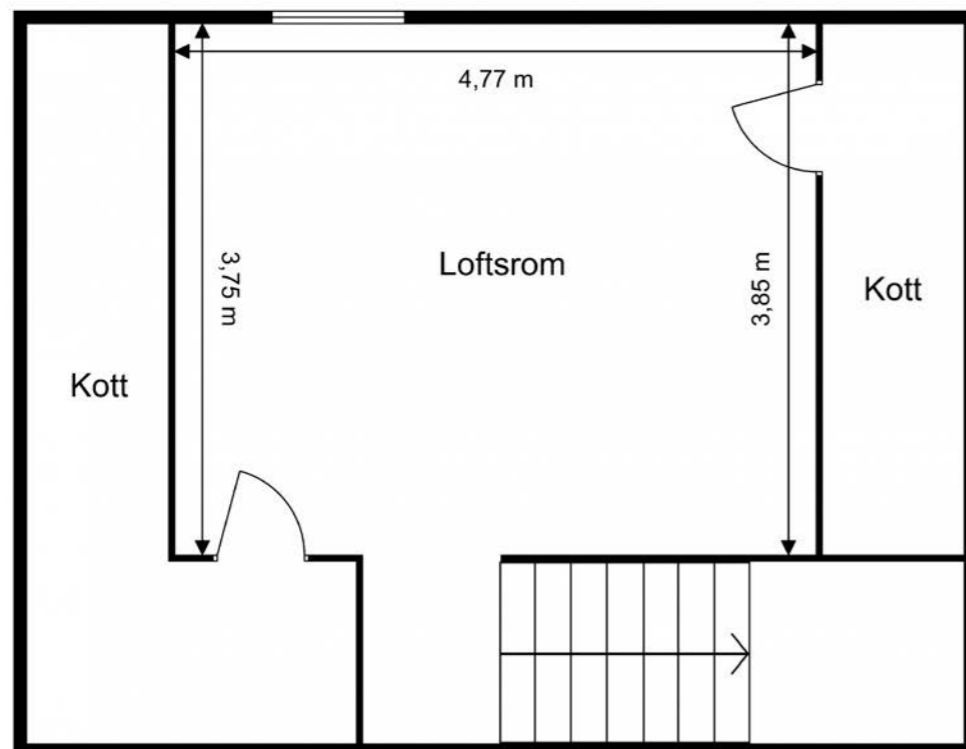
Delikat flislagt baderom med downlights og malt himling. Gulvvarme gir ekstra komfort, og rommet er utstyrt med dusjnisse, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert WC. Badet fikk nye fliser og innredning i 2020.



Plantegning

loftetasje

Solhauggata 12 e
Loft



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Praktisk loftstue


Stor og praktisk loftstue med flere soner for innredning. Loftstuen har et skråtak som skaper en lun og særpregget romfølelse, mens store vindusflater slipper inn godt med dagslys. Parkett på gulv, malte vegger og malt himling gir et moderne og tidløst uttrykk. Loftstuen har to praktiske kott for oppbevaring, som gjør det enkelt å holde rommet ryddig. Godkjent rammetillatelse til å bygge ut loftet med innsetting av takvinduer og fransk balkong følger eiendommen.



Nærområdet







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entre, stue, kjøkken toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, 3 soverom, bad.

3. etasje

BRA-i: 11 m² Loftstue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² 2 terrasse.

2. etasje

3 m² Balkong.

Ikke målbare arealer

Boligens totale gulvareal (GUA) er 106 m², hvorav loftets GUA utgjør 24 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH. På loftet utgjør dette arealet 13 m². Summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023 Bod er medtatt som BRA-e.

Merknad: Seksjonen har en garasjeplass i garasjeleggen. Heisordning for biler. Elektrisk drevet garasje-port. 4 stk El-bil lader i anlegget. Maks vekt

på
2000 kg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

665 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten/fellesarealene er flat og opparbeidet med i hovedsak gressplen og noe belegningsstein m.m. Det er også gjesteparkering på tomten.

Alle utomhusarealer er sameiets fellesarealer, tomten er altså ikke delt opp mellom de forskjellige seksjonene. Det presiseres derfor at seksjonen ikke har eksklusiv bruksrett til platting eller plen utenfor boligen.

Det er inngått eksklusiv bruksrett til terrassen på baksiden av huset.

Beliggenhet

Rodeløkka er et svært rolig, trafikkskjermert og barnevennlig område. Blant de sjarmerende trehusene vil fuglene kvitre og her vil planter og trær blomstre når våren kommer. Velkommen!

Om man skal gi et stikkord for denne boligens beliggenhet så er det: sentralt! Med sin plassering like ved Carl Berner og Grünerløkka så vekkes den urbane tigreren i deg. Her kommer du tett på av alt av sentrumsnære fasiliteter. I tillegg har du store parkanlegg og grøntområder like i nærheten. Rammene for trivsel og hygge er dermed satt.

Rodeløkkas historie

Rodeløkka fikk sitt navn etter stiftsprost Frederik Rode, som i 1854 kjøpte en eiendom på 13 da av

gården Dælenengen. Trebyen vokste opp i 1860-70-årene, før Rodeløkka ble innlemmet i byen i 1878. Senere ble det også, frem til 1930-årene, oppført en del leiegårder i strøket. Kvartalene med smågater ligger skjermert, men svært sentralt til, mellom Grünerløkka, Carl Berner og Sofienberg. Bydelene har sin historiske forankring i industri- og håndverksnæring. I nærmiljøet finnes flere store åpne grøntanlegg og et myldrende liv i parker og gater. Bydelen kan på mange måter beskrives som en by i byen. Kilde: Birkelunden.no.

Rodeløkka fremstår i dag som en frodig og landlig idyll. Området er kjent for sin skjermerte og tilbaketrukkne beliggenhet sentralt i Oslo med flotte, romantiske trehus og frodige hager. Bebyggelsen er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

For mer informasjon om området og historie se:

<http://www.rodelokka-vel.info/>

<https://www.youtube.com/watch?v=UEtAoyEyK3Q>

Carl Berner - en by i byen og et sentralt knutepunkt Det tar deg i underkant av to minutter fra du går ut døren og til du er på Carl Berner. Her har du et bredt spekter av forretnings- og servicetilbud med blant annet Kiwi, Joker, Coop Mega og Bunnpris like ved. I tillegg har du Narvesen, 7-Eleven, Jernia, apotek, posten, optiker, frisør og sushi rett utenfor døren. Både Joker og 7-eleven holder døgnåpent. Vinmonopolet finner dere på Carl Berner Torg. Er du tom for kaffe og du er plutselig kaffetørst, så kan du rusle bort til Samson eller Kaffebrenneriet og i tillegg rive med deg et fristende bakverk. Carl Berners plass er en by i byen hvor du har en av de største fordelene med at byens beste tilbud for kollektivtrafikk ligger like utenfor døren. Her finner du gode buss, T-bane- og trikkeforbindelser som tar

deg dit du måtte ønske til alle døgnets tider. Sentrum av byen (Karl Johan) ligger ca. en halvtimes gange unna. 5-7 min. gange til Birkelunden og Ringen Kino/Ringnes Park øverst på Grünerløkka. Det er flere bysykkelstativer rett ved, og nå som det er sommer er det bare å hive seg på en by sykkel og suse ned til sjøbadet på Sørenga.

Grünerløkka

Om du liker du å leve det gode liv, er "Løkka" en bydel hvor alle finner sin uteplass eller cafe. Her finnes bl.a. Ryes og Rebell for den som liker dans og moro, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri for en mer brun og intim stemning, og klassikerne Godt Brød, Kaffebrenneriet og verdenskjente Wendelboe for kaffeelskere. Her har du i tillegg populære Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka finner man også Birkelunden, hvor det er loppemarked hver søndag.

På Grünerløkka ligger også Vulkan som er Oslos nye og populære kultur- og kreative næringslivscenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser. Her finner du Mathallen, Dansens Hus med bar og uteservering, BAR Vulkan, Smelteverket (som har Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ (Konsert- og utested) og flere andre serveringssteder. I tillegg har man Westerdals School of Communications og treningssenter.

Parkanlegg

Det er mange flotte grøntområder i nærheten. Populære Ola Narr / Tøyenparken er like i nærheten. Botanisk Hage er Oslos desidert mest eksotiske og kanskje fineste park. Videre er Sofienbergparken mye besøkt om sommeren. Kort vei også til Torshovsdalen og Akerselva med fine tur- og

rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. En sykkelturn unna ligger Sørenga som har fått sitt gjennombrudd som Oslos kanskje beste sted å ta seg et bad og nyte en pils i solen rett ved fjorden.

Treningstilbud

For deg som ønsker å trene innendørs finnes Fresh Fitness rett rundt hjørnet. SATS ligger også like i nærheten. Utomhus byr nærområdet på minigolf, sandvolleyballbane og tennisbaner.

Kollektivknutepunktet Carl Berner

Flott dekning av offentlig kommunikasjon. Cirka 2 minutters gange til Carl Berner T-banestasjon med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. I tillegg er det 100 m til bussforbindelse i Christian Michelsens gate, samt ytterligere trikk og bussforbindelser ved Carl Berner-krysset, som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57- bussen samt 17-trikken. Flybussen stopper også i krysset. Boligen passer perfekt for den som vil bo sentralt med alt i umiddelbar nærhet, men samtidig ha grønne rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet.

Et område i full oppsving og utvikling

Carl Berner-området opplever for tiden en oppsving i utvikling og det satses mye på området. Carl Berner nyter godt av den jevne tilveksten av unge førstegangskjøpere og småbarnsfamilier som ser det flotte potensiale som Oslo Øst har. For et noen år siden ble også Øya-festivalen flyttet til Tøyenparken. Med andre ord så er ikke et kjøp av bolig i dette området bare et hjem, men også en investering både økonomisk og kulturelt.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp

visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Veletablert og frodig boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

- Hammerfestgata barnehage
- Rodeløkka barnehage
- Læringsverket Konfektfabrikken
- Lakkegata skole (1-7 kl)
- Grünerløkka skole (1-10 kl)
- Sagene skole (1-10 kl)
- Vahl skole (1-7 kl)
- Sofienberg ungdomsskole
- Foss videregående skole
- Hersleb videregående skole

Bygningssakkyndig

Fidens AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer samt loft.
Grunn og fundamenter:
Støpt plate på mark.

Yttervegger:

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med panel.

Takkonstruksjoner:

Saltak av trekonstruksjoner tekket med sinkplater.

Gulvsystemer:

Etasjeskille av trekonstruksjoner i 2. etasje og loft.

Vinduer og dører

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Balkongdører i treramme med 3- lags glass fra byggeår.

Ytterdør i malt utførelse.

Massive innerdører, fra byggeår.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Christian Omre, teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Overflateoppussing av bad (nye fliser, ny baderomsinnredning med mer). Det ble ikke tatt hull på membran.

Arbeidet ble utført i forbindelse med at vi overtok huset i 2020 og ble utført av fagfolk fra Oslo bygg og rør AS. Vi

har imidlertid ikke kvittering på arbeidet.

Arbeid utført av Oslo bygg & rør AS

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Det har vært en forsikringssak på garasjen. Det var oversvømmelse av et kumløkk på den offentlige veien ute i

Solhauggata som førte til at det kom vann inn i garasjen. Bilheisen ble ødelagt som følge av rust på grunn av vann.

Dette ble utbedret og dekket av forsikringsselskapet.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ladeboks for elbil-lader i garasjen.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Fagfolk fra Oslo bygg og rør AS la ny chevron-parkett på gulvet og nye fliser i gangen og på kjøkkenet i forbindelse med at vi overtok boligen i 2020. Har ikke kvittering på arbeidet, så krysser derfor av som ufaglært ihht instruksjon for egenerklæringen.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Lagt plattning med fliser bak huset, laget plattning foran huset. Utført av fagfolk fra Oslo bygg og rør AS, men har ikke kvittering.

Arbeid utført av Kloptowski Håndverker og Rør AS

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Vi har ikke søkt om ferdigattest, antar at det bare er å sende inn søknad om dette.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Det er gitt brukstillatelse, men ikke ferdigattest. Tror dette er begrunnet med at man ikke sendte inn dokumentasjon for tilfredsstillende søppelhåndtering i forbindelse med byggingen av boligene i 2014. Antar at det bare er å sende inn søknad om ferdigattest.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Det var oversvømmelse av et kumlokk ute i Solhauggata for noen år siden. Dette førte til at det kom vann inn i garasjen. Dette førte til rust på garasjeheisen, slik at den måtte repareres. Dette ble meldt som en forsikrings sak til If, og If dekket reparasjonen.

Innhold

Loft: Loftstue.

2. etasje: Mellomgang, 3 soverom og badrom.

1. etasje: Entré, stue, kjøkken og toalettrom.

Standard

Boligen ble oppført så sent som i 2014, og har alle de fasiliteter man kan forvente av et så nytt hus.

Boligen går over to plan + loft og inneholder:

1. etasje

I første etasje blir du møtt av en praktisk entré med god plass til yttertøy og sko i skyvedørgarderoben. Den lyse stuen har plass til sofagruppe, TV-benk og spisebord, og peisovnen gir både varme og hygge. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse, perfekt for måltider eller avslapning. Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen, med Sigdal kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer. Et praktisk WC og et lite kott under trappen gir ekstra lagringsplass. I kottet er også sentralstøvsuger plassert.

2. etasje

I andre etasje finner du et trapperom som leder til øvrige rom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, skyvedørgarderobe og utgang til en liten balkong. De to mindre

soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, og har plassbygde garderobeløsninger. Fin, plassbygget køyeseng i det ene barnerommet. Badet er pent flislagt med dusjnise, veggmontert klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Loftetasje

Loftet er innredet som en stor loftstue med mange innredningsmuligheter. Her finner du også oppbevaringsplass og teknisk rom bak knevegger for ekstra lagring.

Denne boligen kombinerer moderne komfort med sjarmen til trehusbebyggelsen på Rodeløkka. Den tilbyr en perfekt blanding av rolig tilværelse og nærhet til byens fasiliteter, og er også midt i blinken for barn og voksne i alle aldre.

Etasjeskille

Betongdekke i 1. etasje. Trebjelkelag i øvrige etasjer.

1. etasje

Stue:

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med underlimt oppvaskkum som har

etgreps blandebatteri.

Toalett:

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Glass mosaikk på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørgarderobe og sikringskap.

2. etasje

Hovedsoverom:

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong og skyvedørgarderobe.

Soverom 2:

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3:

Parkett på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad:

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnise, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

Loft

Loftstue:

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt

overflate i himling. Ventilajsonsaggegat.

Loftsrommet har et totalt gulvareal på ca. 24 m², uten hensyn til skråtak.

Vindu på loft: Dette vinduet bør være avlåst, da underkant vindu er i gulvhøyde, og det ved åpen stilling ikke vil være rekkverk e.l., med fare for å falle ut.

I brannkonseptet for prosjektet, er det spesifisert at loftet kun skal benyttes til oppbevaring (kun sporadisk personopphold).

Rommet tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold, da rommet bl.a. ikke har tilstrekkelig rømningsvei.

Det foreligger godkjent søknad (rammetillatelse) til å sette inn fransk balkong på gavlvegg og flere takvinduer. Rammetillatelsen med tegninger ligger vedlagt i prospektet.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft.

Avløpsrør:

Type avløpsrør: plast.

Vannledninger:

Rør i rør system.

Fordelerskap er etablert på soverom i 2. etasje. Stoppekran er plassert under trapp i 1. etasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

TG2: Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balkongen er teknet med membranduk.

Merknad: Balkong som ligger over innredede boligrom er en skadeutsatt konstruksjon. Jevnlige tilsyn anbefales

Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Normal slitasje i forhold til alder.

TG2: Det registreres fuktskader i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin.

TG2: Noe delaminering av enkelte kjøkkenfronter
Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales: Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak:

TG3: Det er ikke etablert noen takstige

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke salget:

To Multilite pendler fra Gubi som henger over spisestuebordet.
Skoskapet i gangen.
Gardiner i stue/spisestue

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Ny oppvaskmaskin på kjøkken (2018)
- Ny stekeovn på kjøkken (2020)
- Utvidet terrassen med ca 6 m², byttet ut gjerde, nytt gulv (2020)
- Ny chevronparkett i stue/spisestue/kjøkken (2020)
- Nye fliser i gang og kjøkken (2020)
- Nye fliser, dusjnise og baderomsinnredning (2020)
- Ny plattning foran og på siden av huset (2023)

Parkering

Garasjen tillater en totalvekt på 8000 kg (2000 kg pr. bil). Bilen må ikke overstige høyde/lengde: 180 cm / 500 cm.

Solforhold

Denne boligen har gode solforhold gjennom hele dagen! Start dagen med morgensol foran huset, perfekt for en rolig kaffestund. På baksiden av huset kan dere nyte solen på terrassen fra dag til kveld, ideelt for både avslapning og måltider utendørs. I tillegg får gressplenen og plattningen på siden av huset herlig ettermiddags- og kveldssol, noe som

skaper en lun og stemningsfull atmosfære.

Forsikringselskap

IF

Polisenummer

SP0000888584

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Platting 12E:

12E har fått tillatelse av sameiet til å bygge en platting foran kjøkkenvinduet og ut på gressplenen ved siden av huset i henhold til mål avtalt av sameiet. 12E får lov til å pynte med blomster etc/ møblere foran kjøkkenvinduet og inntill husveggen. Utover dette skal plattingen kunne brukes til felles sosialt samvær, og er ment å legges til rette for en god utnyttelse av et solrikt område av eiendommen som skal komme alle til gode. Herunder skal plattingen kunne brukes til felles fredagspils, felles grillkveld og til å plassere oppblåsbart basseng eller lignende for barna. 12E har ansvar for vedlikeholde plattingen og å sørge for at denne gir et estetisk godt inntrykk av eiendommen.

Føringer for kommende prosjekter som omfatter fellesområder:

- Alle endringer på fellesområder, eller som kan påvirke en eller flere enheter i Solhauggata 12, må godkjennes av styret.

- Styret skal informeres om planlagte endringer i god tid.

- Det skal fremlegges gode tegninger av planlagte endringer.

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i alle rom i 1. et. samt i bad i 2. et.

Forøvrig elektriske panelovner.

Vedovn i stuen.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 255

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 2 021 309

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 085 235

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig

vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, kabel-tv, basis internett, felles forsikring, drift av sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2000

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Solhauggata 12

Organisasjonsnummer

914589843

Om sameiet

Sameiet Solhauggata 12 består av 4 enheter. Organisasjonsnummer 914589843.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har ingen husordensregler eller vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Jørgen Møller

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 373, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/373/4:

27.08.1910 - Dokumentnr: 900702 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver Tromsøgt.16.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1936 - Dokumentnr: 400341 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelser om brannvegg/-dør vedr. vinduer

Rettighetshaver Tromsøgt.12.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Tromsøgt.12.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1997 - Dokumentnr: 21097 - Erklæring/avtale

Rett for framtidig utskilte parseller fra denne ed. til

gjensidig gjennomførsel av vann og avløpsledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann og avløpsverk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1998 - Dokumentnr: 36218 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:542

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og

Bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2000 - Dokumentnr: 63731 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:542

Bruksrett til areal

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2001 - Dokumentnr: 80204 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Plan- og

bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2001 - Dokumentnr: 80204 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:423 Snr:23
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2016 - Dokumentnr: 791185 - Best. om vann/
kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2014 - Dokumentnr: 761641 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for hele
boligen og garasje den 12.12.2014. Det ble da
anmerket følgende forhold:

Følgende mindre vesentlige arbeider gjenstår:
- Påsetting av vann, baderomsinnredninger
monteres 26.11.2014
- Ytterdørene og kjøkken monteres 26.11.2014
- Garasje ferdigstilles 05.12.2014
Sikring av nivåforskjell mot nabo i Øst vil bli utført
inne den 08.12.2014
Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset
grunn må sendes Plan- og bygningsetaten for
behandling.
Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for
avfallshåndtering er behandlet.

Det er gitt rammetillatelse for bruksendring av loftet.
Den er gyldig fra 19.07.2024, og 3 år frem i tid.
For mer informasjon se saksnr. 202451476 på plan
og bygg, og konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
12.12.2014.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til
boligformål.
Eiendommen følger kommuneplan med formål "Felt
B Byggeområde for boliger U 0,8. Maks 3 et." Etter
reguleringsplan S-3026, vedtaksdato 14.12.88. Se
reguleringsbestemmelsene.

Utbygger fikk i forbindelse med oppføring av
prosjektet i 2014 pålegg fra Byantikvar/ Plan &
Bygningsetaten om å sette opp en gammel
fabrikkpipe som stod på tomten tidligere. Da
hverken utbygger, sameiet eller de nærmeste
naboene har ønsket denne pipa, påklaget de dette.

På tross av dette ble pålegget fremdeles
oppretholdt, og sameiet innhentet derfor juridisk
bistand rundt år 2016. Her ble det avdekket
saksbehandlingsfeil, og hele saken ble derfor sendt
tilbake til Plan & Bygningsetaten for ny behandling.
Utbygger foreslo dengang å donere beløpet det vil
koste å oppføre pipen til et samfunnsnyttig formål
på Rodeløkka, men dersom endelig utfall skulle bli
at pipen må oppføres, planlegges det derfor å sette
denne opp mellom husene (nr. 12 C og D). Dette
anses ikke få noen større betydning for
solforholdene til denne boligen.
Det ble 17.05.2023 sendt ut varsel til Naturbetong
(utbygger) og deres arkitekt om at rammetillatelsen
for oppføring av pipa snart utløp. Etter samtale med
tidligere styreleder, nåværende styreleder og
ytterligere én beboer i sameiet, er de av den
oppfatning av at saken er henlagt hos Plan & Bygg,
og de er ikke kjent med at det har vært noen aktivitet
i saken fra Plan & Bygg. Megler har gjort
undersøkelser hos Plan og Bygg, men ikke funnet
noe som viser noen aktivitet etter nevnte varsel fra
2023.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i
eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og
kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
325 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

326 350 (Omkostninger totalt)
342 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
345 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 326 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 342 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 345 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help

Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 326 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Aktiv Treff med Finn - Algoritmebasert annonsering

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

24 900 Tilretteleggingsgebyr

4 490 Visninger/ overtagelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med

urådighet

Totalt kr: 177 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lars Berge

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

lars.berge@aktiv.no

Tlf: 489 92 004

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2

0568 OSLO

Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

14.03.2025

Solhauggata 12E 0565 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 2014

BRA: 93 m²

BRA-i: 93 m²



Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 227 BNR: 373 SNR: 4

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Solhauggata 12E
0565 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27901>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

TG3: Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balkongen er tekket med membranduk.

Merknad: Balkong som ligger over innredede boligrom er en skadeutsatt konstruksjon. Jevnlige tilsyn anbefales.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Normal slitasje i forhold til alder.

TG2: Det registreres fuktskader i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin.

TG2: Noe delaminering av enkelte kjøkkenfronter.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med underlimt oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TGO/1.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elvia: Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 18.03.2024 i Solhauggata 12E, 0565 OSLO. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.2.2025	11.3.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Kim Andre Eriksen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Linn Eriksen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Christian Omre	Telefon:	93060672
Firma:	Fidens as	Epost:	rodelokkataktst@gmail.com
Adresse:	Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse:	Solhauggata 12E, 0565 Oslo						
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	227	Bruksnr:	373	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2014						
Boligtype:	Bolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer samt loft.

Grunn og fundamenter:
Støpt plate på mark.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med sinkplater.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner i 2. etasje og loft.

Standard:

1. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra byggeår. Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med underlimt oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Glass mosaikk på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørgarderobe og sikringskap.

2. etasje
Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong og skyvedørgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

Loft
Loftstue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Ventilasjonsaggegat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Ny oppvaskmaskin på kjøkken.	Nei
2020	Ny stekeovn på kjøkken	Nei
2020	Utvidet terrassen med ca 6 m2, byttet ut gjerde, nytt gulv.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	93	93	0	0	32
Garasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	95	93	2	0	32

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	42	0	0	29
2. etasje	40	40	0	0	3
Loft	11	11	0	0	0
Totalt m²	93	93	0	0	32

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	24	11	13
Totalt m²	24	11	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	42	42	0	Entre, stue, kjøkken toalettrom.	
2. etasje	40	40	0	Gang, 3 soverom, bad.	
Loft	11	11	0	Loftstue.	
Totalt m²	93	93	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	2	0	2	0	0

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod er medtatt som BRA-e.

Merknad: Seksjonen har en garasje plass i garasjeanlegg. Heisordning for biler. Elektrisk drevet garasje-port. 4 stk EI-bil lader i anlegget. Maks vekt på 2000 kg.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 3 m ² med adkomst fra soverom. Nordøst vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG2: Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkongen er teknet med membranduk. Merknad: Balkong som ligger over innredede boligrom er en skadeutsatt konstruksjon. Jevnlige tilsyn anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse på ca. 16 m ² med adkomst fra stue. Sydvest vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvidet terrassen med ca 6 m ² , byttet ut gjerde, nytt gulv.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting på ca 13 m ² . Vestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2023, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.	
Balkongdører i treramme med 3-lags glass fra byggeår.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Massive innerdører, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetting i neckant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
TG3: Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Betongdekke i 1. etasje. Trebjelkelag i øvrige etasjer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
<p>Loft</p> <p>Loftsstue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.</p> <p>2. etasje</p> <p>Soverom 1: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.</p> <p>Soverom 2: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.</p> <p>1. etasje</p> <p>Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.</p>	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Normal slitasje i forhold til alder.

TG2: Det registreres fuktskader i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin.

TG2: Noe delaminering av enkelte kjøkkenfronter.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med underlimt oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TGO/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
I 1. etasje er takhøyder er målt til: Stue: 2.67 m.	
I 2. etasje er takhøyder er målt til: Soverom: 2.57 m.	
Loftsetasje er takhøyder er målt til: Skråtak fra 2.11 m. -0.92 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom



Sluk på toalettrom. Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk, utførelse OK.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreinsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	
Det er safty bag i innebygget sisterner.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	
	TG-1

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.20 Vannledninger



Fordelerskap på soverom i 2. etasje.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er etablert på soverom i 2. etasje.	
Stoppekran er plassert under trapp i 1. etasje.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Elvia: Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 18.03.2024 i Solhauggata 12E, 0565 OSLO. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
2014	
Størrelse	
140 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpse) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Merknad. Tilluftskanal på stort soverom i 2. etasje er plassert bak skyvedør. Plasseringen er uheldig da det vil begrense tilluften til rommet noe.	

6.24 Våtrom



Sluk på bad i 2. etasje.



Måler etter fukt med pigg i treverk. Måler under 6 vektprosent, hvilket er OK.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sluk og tettesjikt fra byggeår. Dagens eier la flis på flis i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Høydeforskjell (35 mm) tilfredsstillende kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsone er oppfylt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk, utførelse OK. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er safty bag i innebygget sistene.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Kryp Kjeller

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250029	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kim Andre Eriksen	Linn Østli Eriksen
Gateadresse	
Solhauggata 12E	
Poststed	Postnr
OSLO	0565
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	SP0000888584

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: KAE, LØE

Document reference: 1006250029

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Document reference: 1006250029

Document reference: 1006250029

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Andre Eriksen	d24da69419576885247aee 3a7873f2ba749805d4	12.03.2025 14:24:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Østli Eriksen	c82363263fd3f3d5d8aacb3 60469dbfb1d3f12c1	26.02.2025 19:06:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

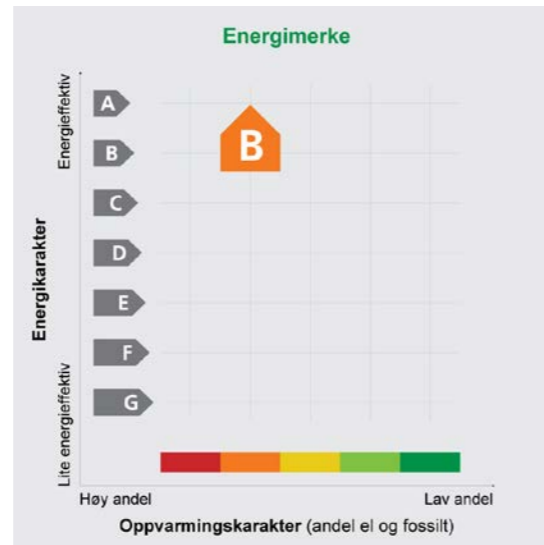
Document reference: 1006250029

Document reference: 1006250029

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Solhauggata 12 E
Postnr	0565
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	227
Bnr.	373
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300204848
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1087241
Dato	15.01.2020

Innmeldt av Kristian Gaarder Mykleset



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innnetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solhauggata 12 E

Postnr/Sted: 0565 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 15.01.2020 12:41:22

Energimerkenummer: A2020-1087241

Ansvarlig for energiattesten: Kristian Gaarder Mykleset

Energimerking er utført av: Kristian Gaarder Mykleset

Gnr: 227

Bnr: 373

Seksjonsnr: 4

Festenr:

Bygnnr: 300204848

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energitgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Linn Østli Eriksen

Solhauggata 12 E
0565 Oslo

Vår ref: 1006250029
Oslo, 24.02.2025

Megleropplysninger på Solhauggata 12E - gnr. 227, bnr. 373, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Linn Østli Eriksen	Solhauggata 12 E, 0565 Oslo	22.11.1985
Kim Andre Eriksen	Solhauggata 12E, 0565 Oslo	16.02.1979

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
	Jørgen Nafstad Møller	99386943	jorgen.nafstad.moller@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
org.nr:	914589843		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for	Forsikringsselskap og polisnr. IF SP0000888584			
Har hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	

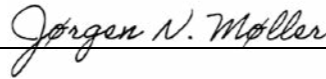
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	Unummerert		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Skjønner ikke. Merk maks vekt bil i garasjeheis 2000 kg				
Er det mulig for el-bil lading i	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andel fellesgjeld?		Kr			
pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Avregnes	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
renteinntekter kr:		renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her: Felleskost 2000 kr.

For Linn Østli Eriksen

Oslo 25. februar 2025

Sted, dato

Signatur 

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post teoline.jakobsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-227/373/0/4	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Solhauggata 12E 0565 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 255,00
Fakturamottaker:	Eriksen Kim Andre Solhauggata 12 E 0565 OSLO		
Eiernavn:	Eriksen Kim Andre	Totalt	NOK 2 255,00
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	2 255,00
Totale avgifter	2 255,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



ABC Byggsystem AS
Kveldroveien 7
01407 OSLO

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201016540-36
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: Nina Engebakken Duesund Dato: 12.12.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass: SOLHAUGGATA 12 D-E Eiendom: 227/373/0/0
Tiltakshaver: Naturbetong AS Adresse: Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO
Søker: ABC Byggsystem AS Adresse: Kveldroveien 7, 01407 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.12.2014 av:

Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Naturbetong AS, Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO, firmapost@naturbetong.no

BRUKSTILLATELSE - SOLHAUGGATA 12 D-E

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 21.11.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:

Hele boligen og garasje.

Gjenstående arbeider:

Følgende mindre vesentlige arbeider gjenstår:

- Påsetting av vann, baderomsinnredninger monteres 26.11.2014
- Ytterdørene og kjøkken monteres 26.11.2014
- Garasje ferdigstilles 05.12.2014

Sikring av nivåforskjell mot nabo i Øst vil bli utført inne den 08.12.2014

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn må sendes Plan- og bygningsetaten for behandling.

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:

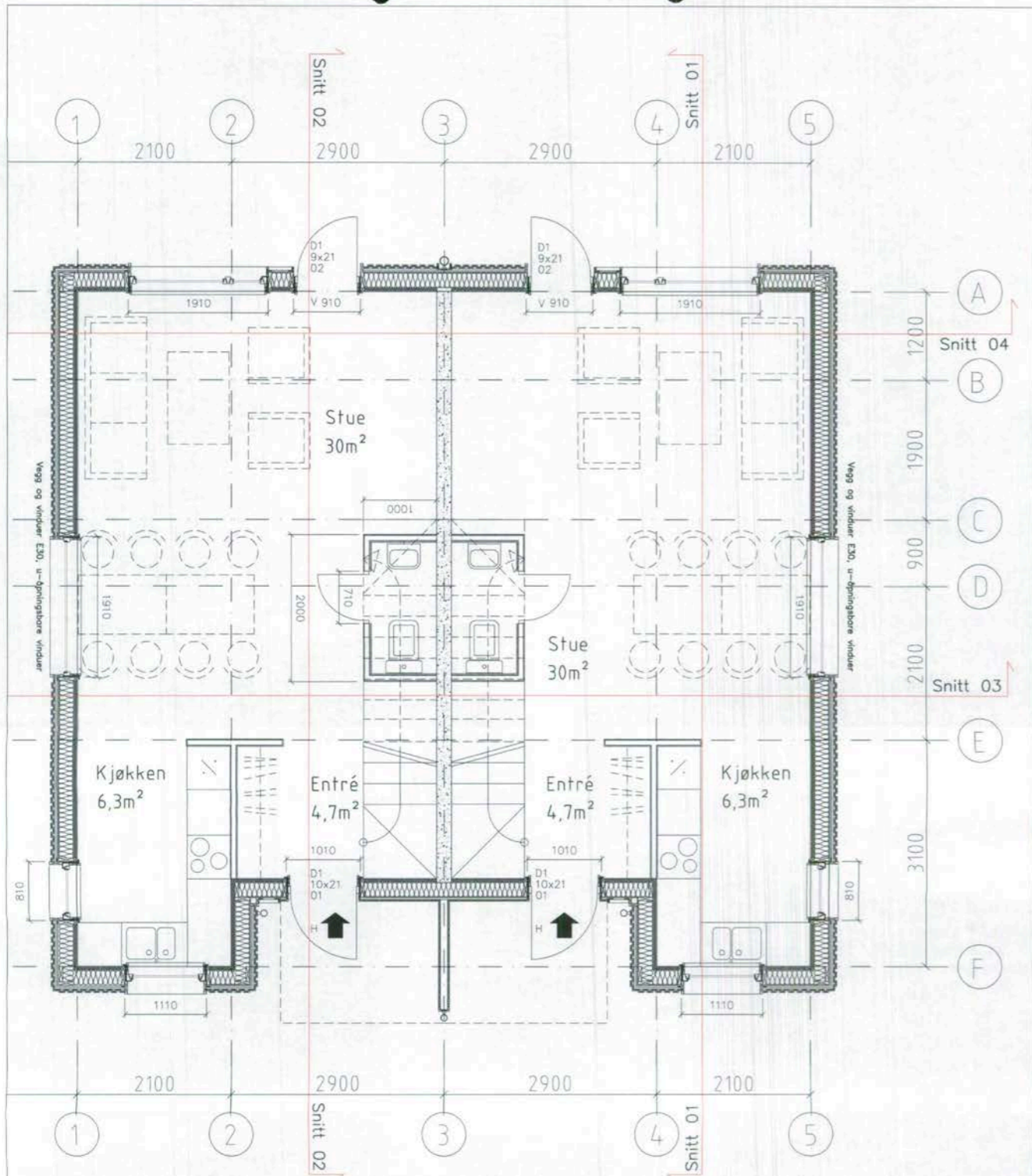
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider

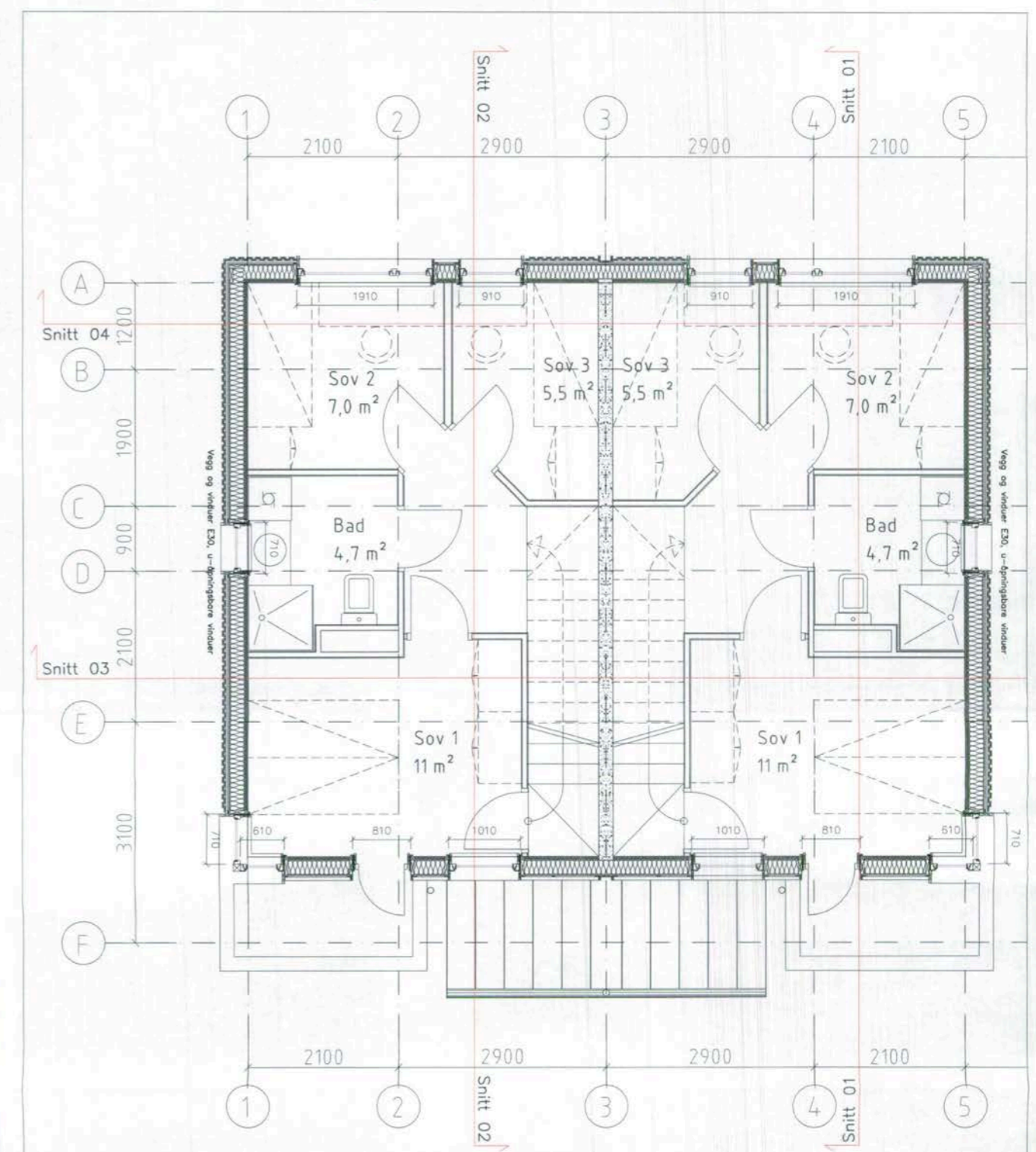
<http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.





rev.	dato	sign.	tekst
A	23.11.12	vk	
B	30.10.13	vk	Toplett i 1.etg. nytt vindu ved kjøkken

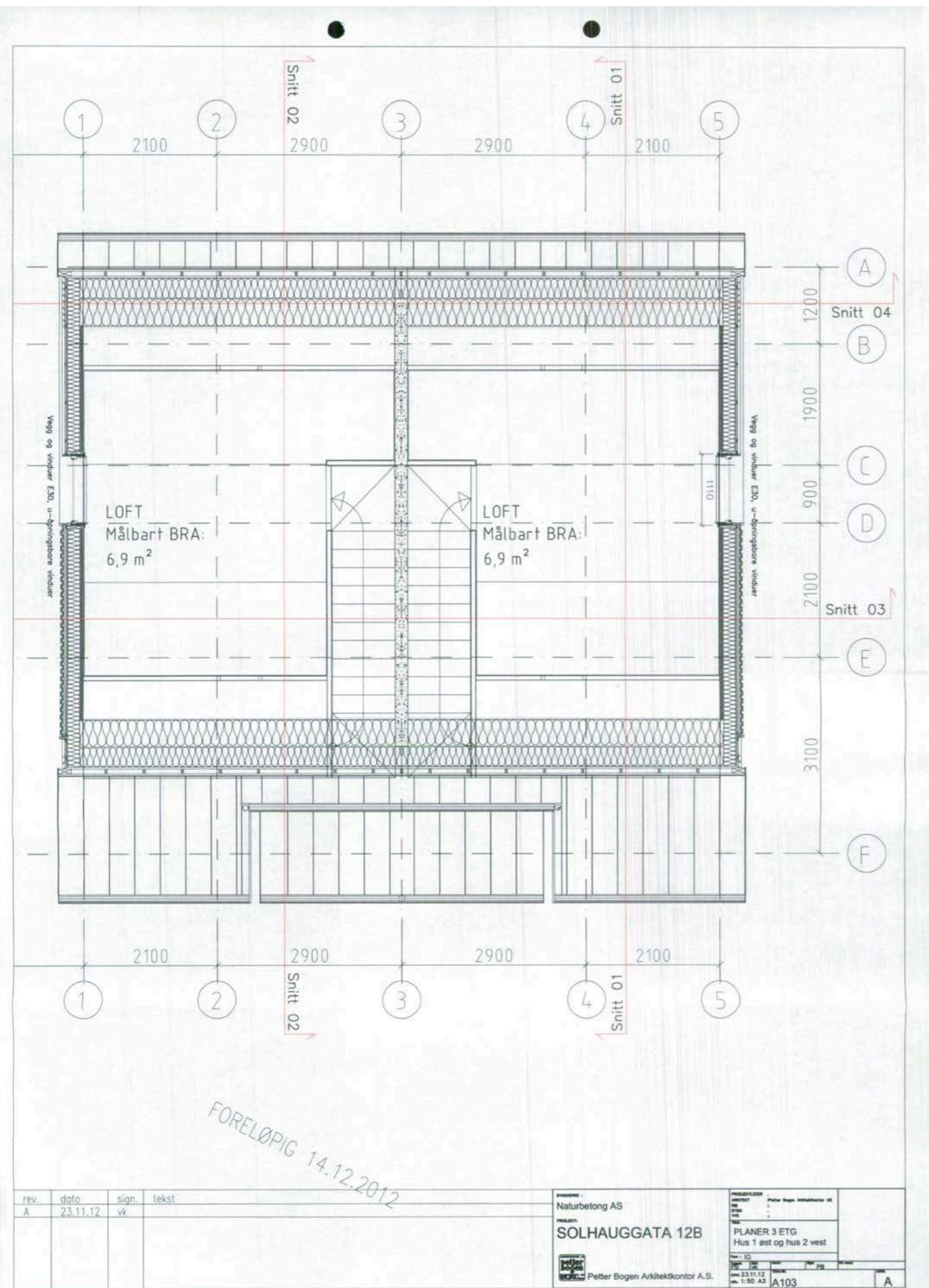
BYGGER: Naturbetong AS PROSJEKT: SOLHAUGGATA 12B Petter Bogen Arkitektkontor A.S.	PROSJEKTLEDER: Petter Bogen Arkitektkontor AS PLANER 1 ETG Hus 1 øst og hus 2 vest 30.10.13 1:50 A3	A101	B
---	---	------	---



FORELØPIG 14.12.2012

rev.	dato	sign.	tekst
A	23.11.12	vk	

BYGGER: Naturbetong AS PROSJEKT: SOLHAUGGATA 12B Petter Bogen Arkitektkontor A.S.	PROSJEKTLEDER: Petter Bogen Arkitektkontor AS PLANER 2 ETG Hus 1 øst og hus 2 vest 23.11.12 1:50 A3	A102	A
---	---	------	---



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 19.07.2024
202451476 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse
Vilde Wøien

Adresse: SOLHAUGGATA 12E Eiendom: 227/373/0/0
Tiltakshaver: LINN ØSTLI ERIKSEN Søker: ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Bruksendring

Rammetillatelse - Solhauggata 12 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av loft, som vi mottok 01.02.2024.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i bydel Grünerløkka, og er en nyere utvidelse småhusbebyggelsen på Rodeløkka. Tiltaksbygget er en tomannsbolig, oppført i 2013-2014.

Tiltaket innebærer bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel med tilhørende fasadeendringer. Det bruksendrede arealet innlemmes som hoveddel til underliggende boenhet. Boenheten utvides med 11,5 m². Det etableres tre takvinduer totalt, en på fasade mot nordøst og to på fasade mot sørvest. Takvinduene har dimensjoner 78 x 160 cm. Det etableres fransk balkong på fasade mot nordvest.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Tidligere reguleringsplan S-3026, vedtatt 14.12.1988 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformålet spesialområde bevaring bolig blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 andre sikringssoner, restriksjoner for anlegg i grunnen. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende plankart 2-2 for hensynssoner (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i indre by. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område med naturmangfold, da kartlagte viltområder.

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Gunnar Morten Stenvik, Tromsøgata 10H, 0565 Oslo, gnr/bnr 227/423
- Merknaden gjelder tap av skjerming til naboeiendom. Nabo ønsker at takvinduer mot syd utgår, da vinduene vil føre til økt innsyn på naboeiendommen.

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Kommentarer til merknader

«Det dobbelte takvinduet på fasade sørvest er lagt inn for å få mer høyde i loftsrommet, for bedre utnyttelse av arealet. Vinduene vil få solskjerm utvendig. Solskjermen vil ifølge Velux ta ca 74% av innstrålingen. Innsyn er ikke mer enn hva som må kunne forventes i en tett bysituasjon.

Ansvarlig søker redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke 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

virksomheter 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 påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er registrert naturmangfold på tomten, da kartlagte viltområder. Tiltaket utføres på tak og i loftsetasje til eksisterende bygning. Plan- og bygningsetaten forutsetter at naturmangfoldet ikke blir berørt i anleggsperioden. Vi forutsetter videre at tiltaket ikke vil ha en innvirkning på registrert naturmangfold, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Bruksendring

Loftet bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel. Loftet er allerede innlemmet til underliggende boenhet, i form av intern trapp mellom 2. etasje og loft. Bruksendringen fører til en utvidelse av hoveddel på 11,5 m². Arealet er et nytt soverom, som gjør at boenheten har 4 soverom etter utført tiltak. Loftet har en takhøyde på 2 m under mønet.

Boenheten blir utvidet til 5 roms, med 4 soverom. Utvidelsen av gjør at leiligheten egner seg som familiebolig. Plan- og bygningsetaten er positive til variert leilighetssammensetningen, da det er ønskelig med flere familieboenheter i indre by.

Fasadeendring

Takvinduer

Det installeres tre takvinduer totalt, en på fasade mot nordøst og to på fasade mot sørvest. Takvinduene er 78x160 cm. Takvinduene følger rytmen til underliggende vindusrader i fasaden, og er godt tilpasset den eksisterende arkitekturen. Vinduene installeres i flukt med taket. Takvinduene er omsluttet av tette flater, og dekker mindre enn 1/3 av takflaten. Det forutsettes at takvinduene utføres med tilsvarende estetisk uttrykk som de eksisterende vinduene har. De nye takvinduene endrer ikke takflaten mer enn den kan tåle. Takflatens karakter er beholdt.

Fransk balkong

Det etableres en fransk balkong på fasade mot nordvest. Vindusflatene er tilpasset mønet, flatene slipper godt inn med dagslys, og tilfører lys og utsyn til den bruksendrede loftsetasjen. Det monteres en utfellbar brannstige fra den franske balkongen, som en ekstra rømningsvei fra loftet.

Fasadeendringene i takflaten og på fasade mot nordvest, er etter vår vurdering tilstrekkelig tilpasset resten av bygningsmassen og medfører en relativt beskjeden fasadeendring, som følge av det eksisterende arkitektoniske uttrykket på boligen. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket er i tråd med intensjonene i plan- og bygningslovens § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten forutsetter at alle relevante tekniske krav er oppfylt.

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket ikke medfører etablering av nye boenheter, er det ikke nødvendig at tiltaket oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet, jf. byggteknisk forskrift (TEK 10) § 12-2.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Tiltaket er i henhold til plan- og bygningsloven, reguleringsplan og gjeldende forskrift.

Tiltakshaver har rettmessig lov til å gjennomføre byggetiltaket på egen eiendom.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202451476			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	29.04.2024	6/3
Plan loft og takplan	E1	29.04.2024	6/4
Snitt		29.04.2024	6/5
Snitt og fasade nordvest	E2	29.04.2024	6/6
Fasade nordøst	E3	29.04.2024	6/7
Fasade sørvest	E4	03.10.2023	6/8

Krav til plassering

Tiltaket må plasseres i tråd med godkjente kart og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202451476	
Organisasjonsnr	Navn
980388743	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1

980388743 ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
997834534 BRANNSTRATEGI AS	PRO - Brannkonsept, tkl.1
Foretak ikke angitt	PRO - Statikk, tkl.1
Foretak ikke angitt	UTF - Tømrerarbeider, tkl.1

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi krever uavhengig kontroll for utførelse av brannsikkerhet. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Krav til kontroll av utførelse for brannsikkerhet (alle utførende fagområder som berører brannsikkerhet) stilles da bruksendringen av loft skjer i et viktig og kritisk område med eldre bygninger, og mange boliger.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

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 ferdigstilling.

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Ansvarserklæringer
 - Uavhengig kontroll av utførelse av brannkonsept

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202451476>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen 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.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler

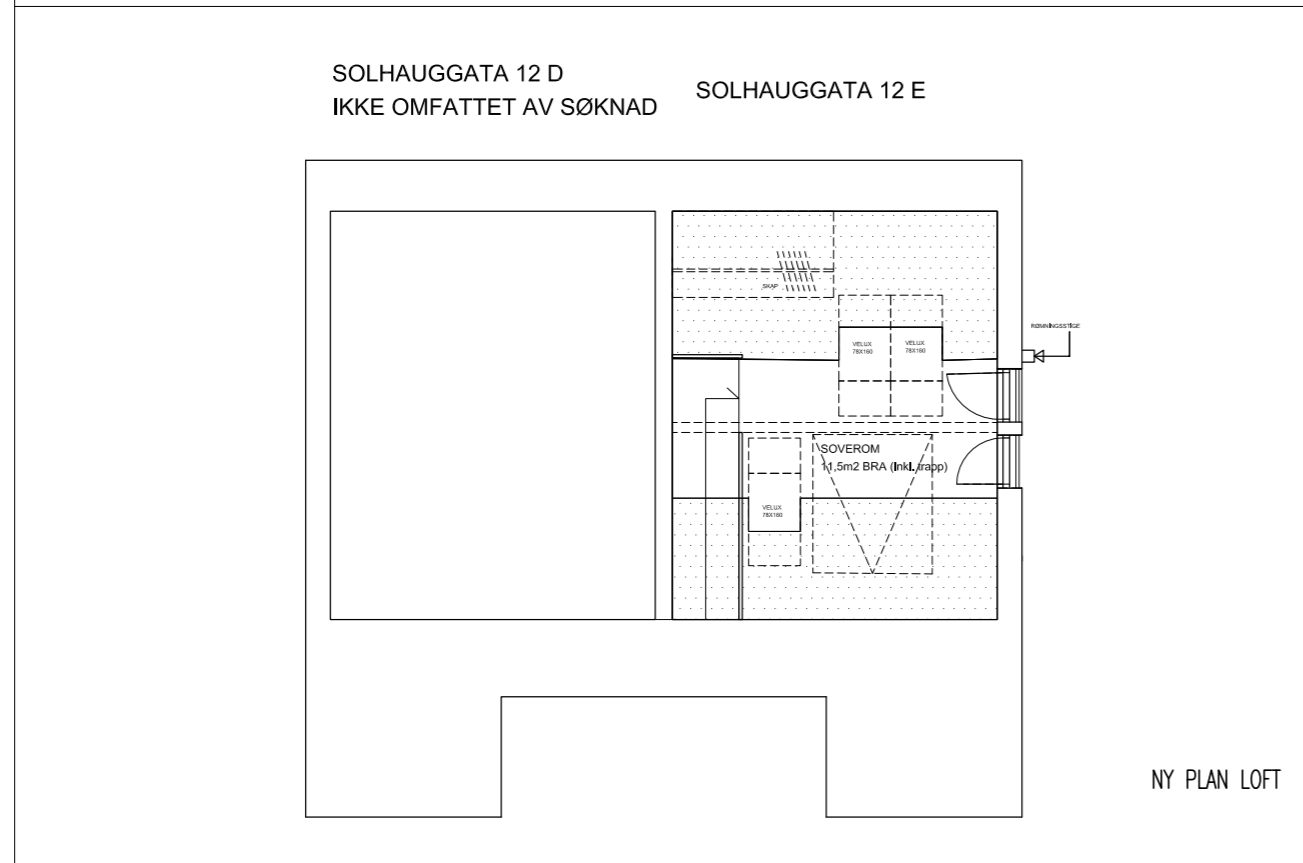
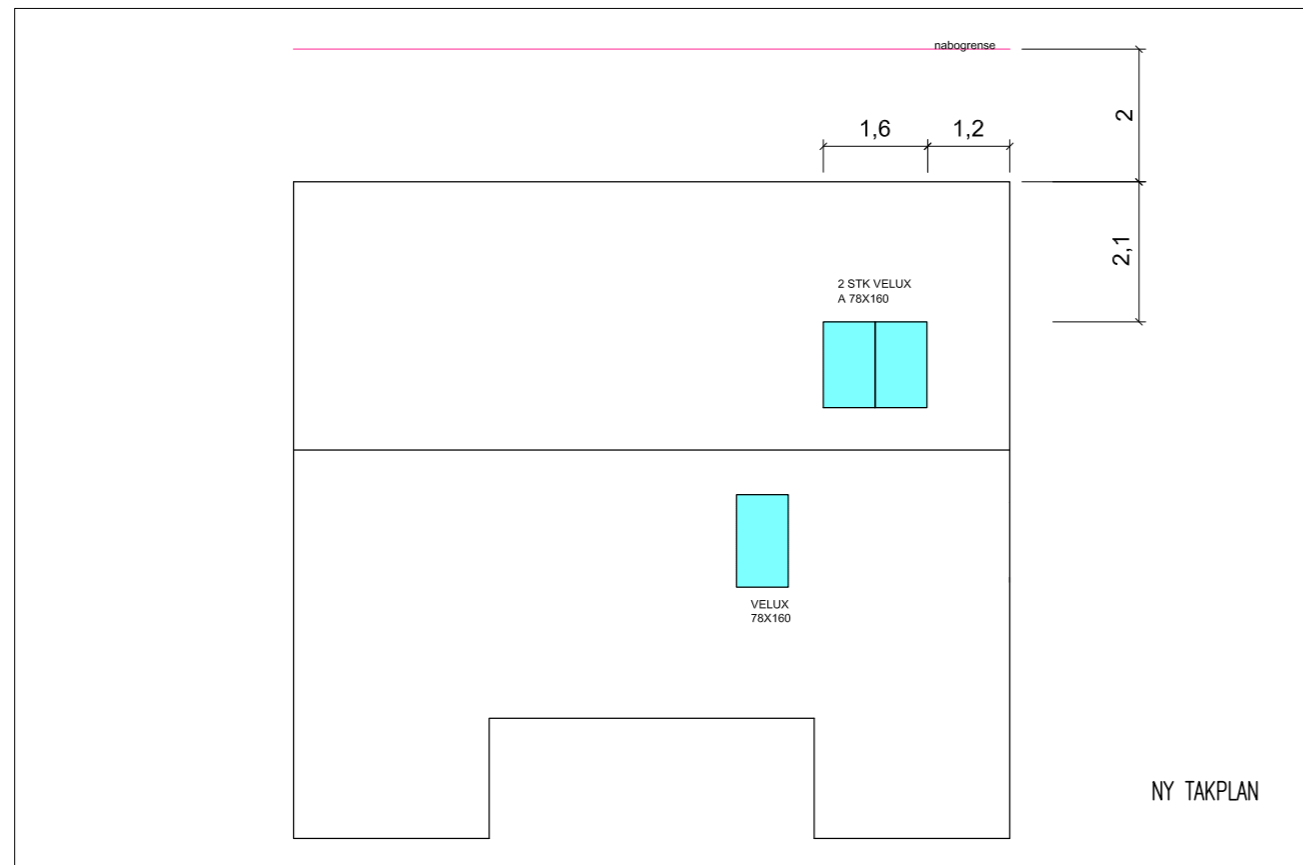
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

LINN ØSTLI ERIKSEN, SOLHAUGGATA 12 E, 0565 OSLO

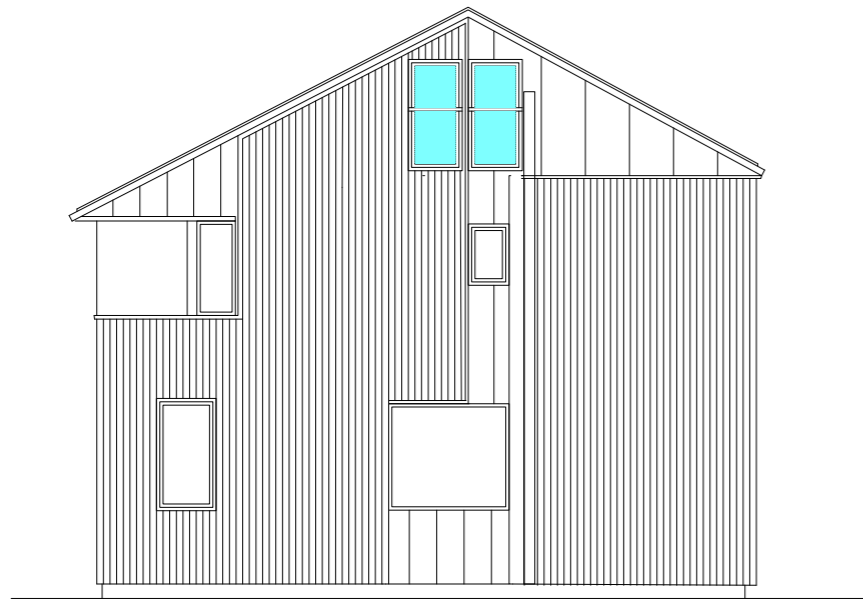
Gunnar Morten Stenvik, Tromsøgata 10 H, 0565 OSLO



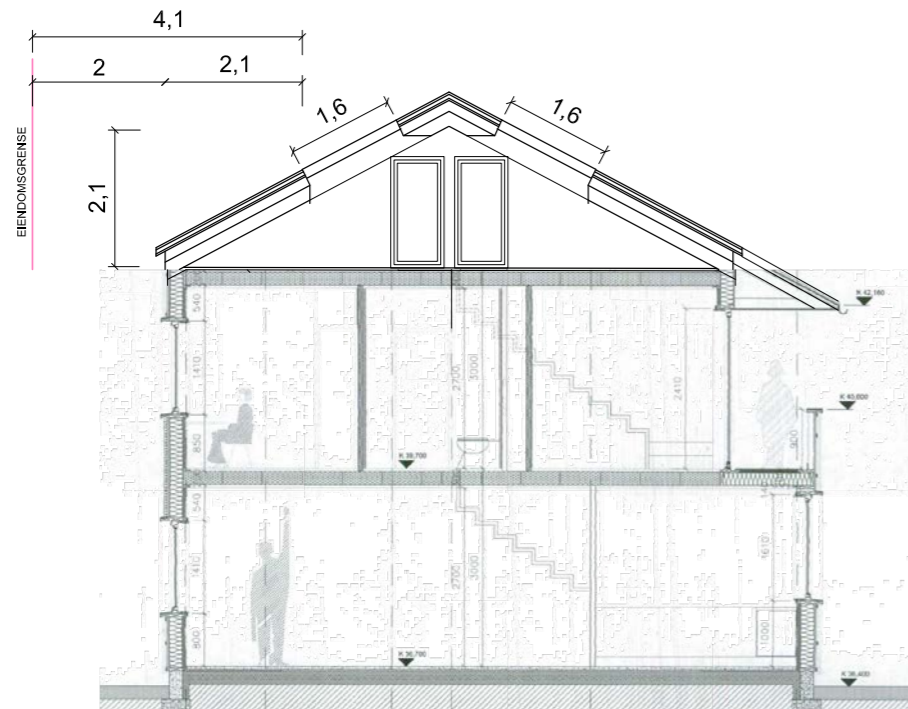
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wises gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70	PROSJEKTNR.: 23	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 03.10.23	SIGN: MK	KONT. SIGN:	SOLHAUGGATA 12 E BRUKSENDRING LOFT NY PLAN LOFT+TAKPLAN	TEGN.NR	INDEX
	290424	MK	LAGT TIL TAKPLAN	A				
	DATO	SIGN	FJERNET BALKONG	IND				
			KORREKSJON		A			



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wises gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70	PROSJEKTNR.: 23	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 29.04.24	SIGN: MK	KONT. SIGN:	SOLHAUGGATA 12 E BRUKSENDRING LOFT REDEGJØR BRUKBARHET HØYDER	INDEX
	DATO	SIGN	KORREKSJON	IND			

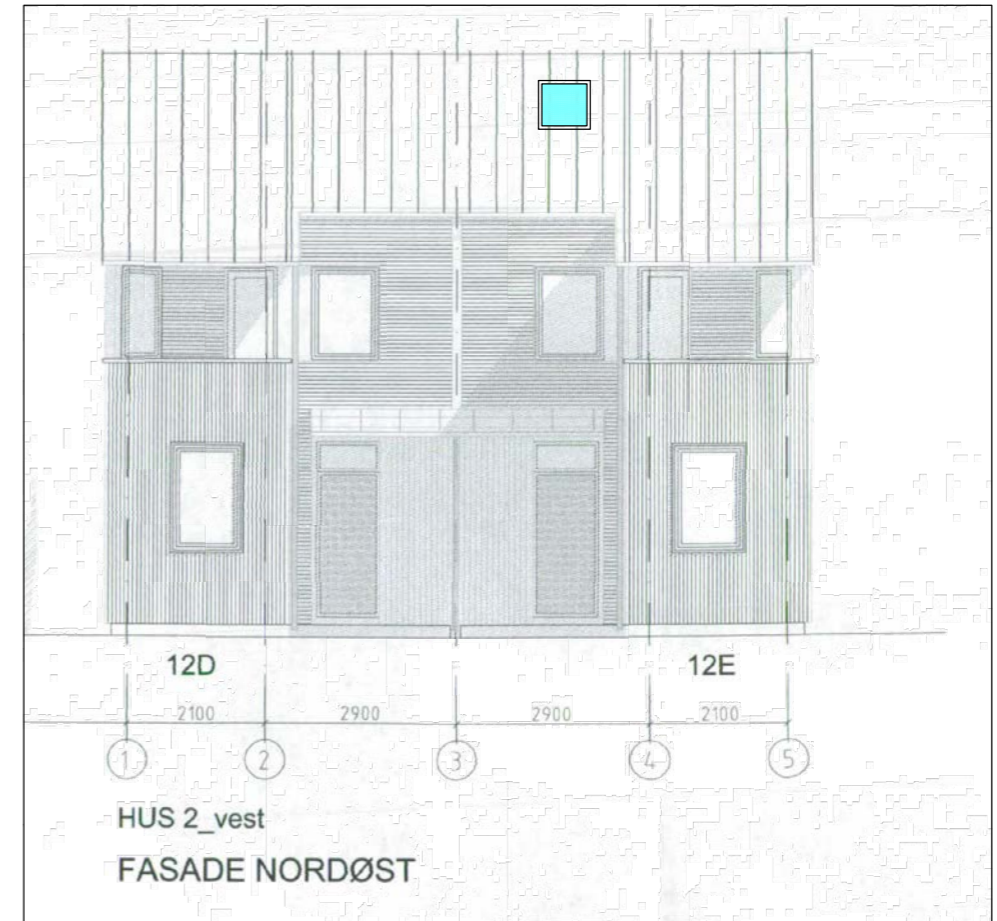


FASADE NORDVEST



SNITT

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wisnes gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70	PROSJEKTNR.: 23	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 03.10.23	SIGN: mk	KONT. SIGN:		
		FJERNET BALKONG				TEGN.NR	INDEX
	290424 MK	VIST AVSTAND TIL GRENSE SV. A					
	DATO SIGN	KORREKSJON	IND				A
			SOLHAUGGATA 12 E				
			BRUKSENDRING LOFT				
			FASADE NORDVEST/SNITT				



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wisnes gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70	PROSJEKTNR.: 23	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 03.10.23	SIGN: MK	KONT. SIGN:		
						TEGN.NR	INDEX
	29.04.24 mk	korrigert					
	DATO SIGN	KORREKSJON	IND				A
			SOLHAUGGATA 12 E				
			BRUKSENDRING LOFT				
			NY FASADE NORDØST				

Styrevedtak. Pergola, plattinger og lignende

Styret har bestemt at pergola og plattning utenfor Solhauggata 12 C kan stå slik den er i dag, med noen kriterier:

- Pergola må males hvit eller annen avtalt farge, når mulig (12 mnd. etter bygging)
- Hverken vegger eller tak på pergola kan tettes igjen, inkludert store lamper e.l., i den grad det sperrer eller dekker for innsyn/utsyn mot naboene i fremtiden
- Pergola eller plattning kan ikke utvides/ændres uten vedtak i styret

Ved følgende, potensielle tilfeller, må styret ta en revurdering av utseendet på pergola og plattning og potensielt beslutte endring av utseende i større eller mindre grad:

- Dersom andre enheter i Solhauggata 12 ønsker å bygge liknende løsninger. Dagens løsning for pergola og plattning utenfor 12C skal altså ikke måtte være førende for de andre enhetene, og styret må enes om et helhetlig uttrykk på fasaden(e) som helhet dersom en eller flere enheter ønsker å lage lignende løsninger
- Dersom plattningen og/ eller pergolaen i løpet av 12 mnd. etter bygging skaper problemer som vi per nå ikke kan forutse. Styret ser ikke dette som sannsynlig, men ønsker å sikre alle enheter for uforutsette ulemper.

Føring for kommende prosjekter som omfatter fellesområder:

- Alle endringer på fellesområder, eller som kan påvirke en eller flere enheter i Solhauggata 12, må godkjennes i styret
- Styret skal informeres om planlagte endringer i god tid
- Det skal fremlegges gode tegninger av planlagte endringer


Styreleder


Oslo, 26.02.25

Line Erik for 12 E
Andreas DeJong for 12 B

Odd-Magnus W.
FOR 12 C

Plattning 12 E

12 E har fått tillatelse av sameiet til å bygge en plattning foran kjøkkenvinduet og ut på gressplenen ved siden av huset i henhold til mål avtalt av sameiet. 12 E får lov til å pynte med blomster etc/møblere foran kjøkkenvinduet og inntil husveggen. Utover dette skal plattningen kunne brukes til felles sosialt samvær, og er ment å legge til rette for en god utnyttelse av et solrikt område av eiendommen som skal komme alle til gode. Herunder skal plattningen kunne brukes til felles fredagspils, felles grillkvelder og til å plassere oppblåsbart basseng eller lignende for barna. 12 E har ansvar for å vedlikeholde plattningen og å sørge for at denne gir et estetisk godt inntrykk av eiendommen


Styreleder

Oslo, 26.02.25

Odd-Magnus Willum
FOR RC
Line Erik for 12 E
Andreas DeJong for 12 B

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009842	25.02.2025	1006250029

Om dokumentet

Ident
1998/36218/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



ERKLÆRING

Vedrørende følgende gnr. 227, bnr. 373 og gnr. 227, bnr. 542

Atkomstvei:

- Gnr. 227, bnr. 373 og gnr. 227, bnr. 542 skal ha gjensidig bruksrett til kjørbær atkomstvei (4 meter bred) fra Solhauggata over gnr. 227, bnr. 373 og gnr. 227, bnr. 542, langs disse eiendommers nordvestre grense som vist med skravert felt på kartet på baksiden.
- Denne erkæringen tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på gnr. 227, bnr. 373 og gnr. 227, bnr. 542, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 1998

For gnr. 227, bnr. 373 og gnr. 227 og bnr. 542

For hjemmelshaver Oddvar J. Lødeng Eiendomsselskap AS i flg. fullmakt


AS Naturbetong, org. nr. 914 532 426



Doknr: 36218 Tinglyst: 25.06.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009837	25.02.2025	1006250029

Om dokumentet

Ident
1997/21097/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Rett kopi bevitnes
Wishot Kvattås
Wendee Nelson

TINGLYST
11 APR 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 21097

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 227, bnr. 373, Solhauggata 12 i Oslo avgir med dette følgende erklæring:

Eierne av fremtidig utskilte parseller a gnr. 227, bnr. 373 gis rett til å føre vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom hverandres parseller i den utstrekning Oslo Vann og Avløpsverk finner dette nødvendig.


For anlagte ledninger som dekker flere eiendommer, skal eierne av de eiendommer som knytter seg til ledninger være solidarisk ansvarlige for vedlikehold i fellesskap.


Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og Avløpsverk.


Oslo, den 9. april 1997

For eier av gnr. 227, bnr. 373 ifølge fullmakt

AS Naturbetong


Torgeir Røyert


Helge Mørck



Rett kopi bevitnes

Nabolagsprofil

Solhauggata 12E - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 371 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚆 Sofienberg Linje 17	4 min 🚶	0.3 km
🚆 Carl Berners plass i Christian Michels... Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28	5 min 🚶	0.4 km
🚆 Carl Berners plass Linje 5	7 min 🚶	0.5 km
🚆 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 🚶	1.1 km
🚆 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 🚶	2 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	12 min 🚶	0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	12 min 🚶	0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	15 min 🚶	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	6 min 🚶	0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	19 min 🚶	1.5 km
Hersleb videregående skole	14 min 🚶	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 🚶	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

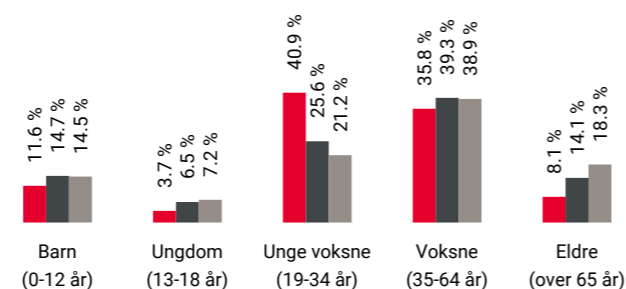
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 🚶	0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 🚶	0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min 🚶	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Rodeløkka Post i butikk	4 min 🚶	0.2 km
Kiwi Trondheimsveien	4 min 🚶	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



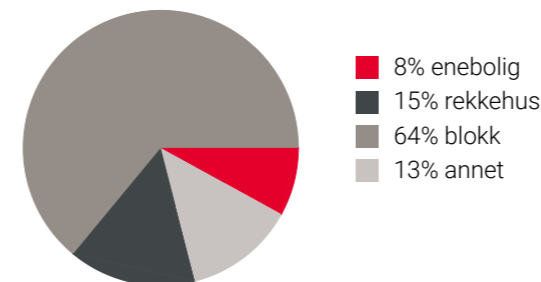
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

🏃 Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶	0.5 km
🏃 Aksiseboden borettslag balløkke Ballspill	8 min 🚶	0.6 km
🏃 Fresh Fitness - Carl Berner	4 min 🚶	
🏃 SATS Carl Berner	10 min 🚶	

Boligmasse



«Byhygge!»

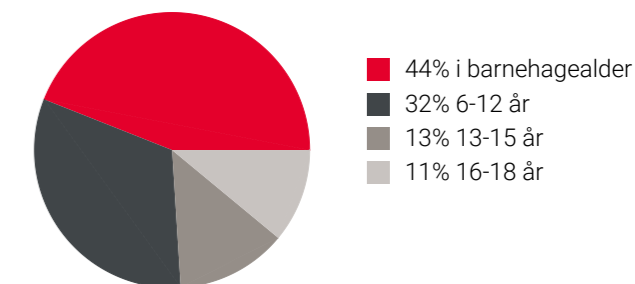
Sitat fra en lokalkjent



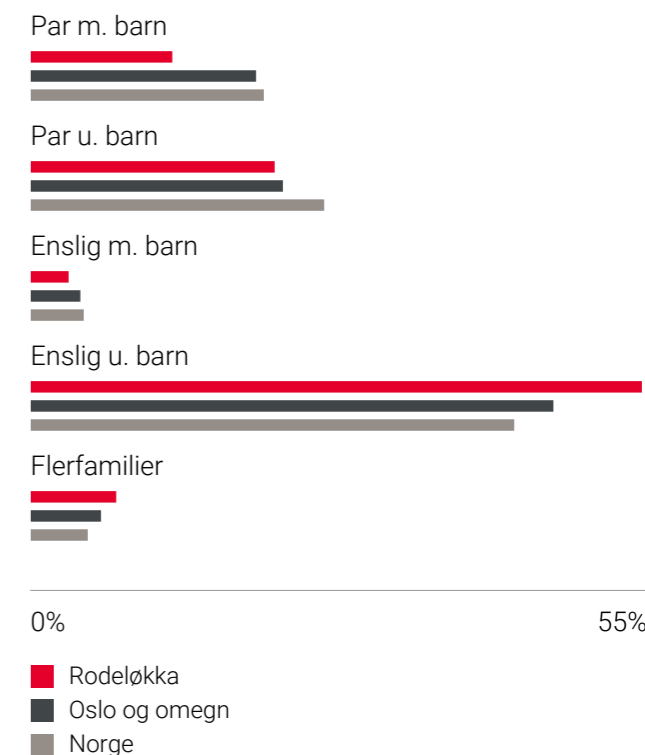
Varer/Tjenester

📍 Carl Berner Torg	7 min 🚶
📍 Vitusapotek Carl Berner	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

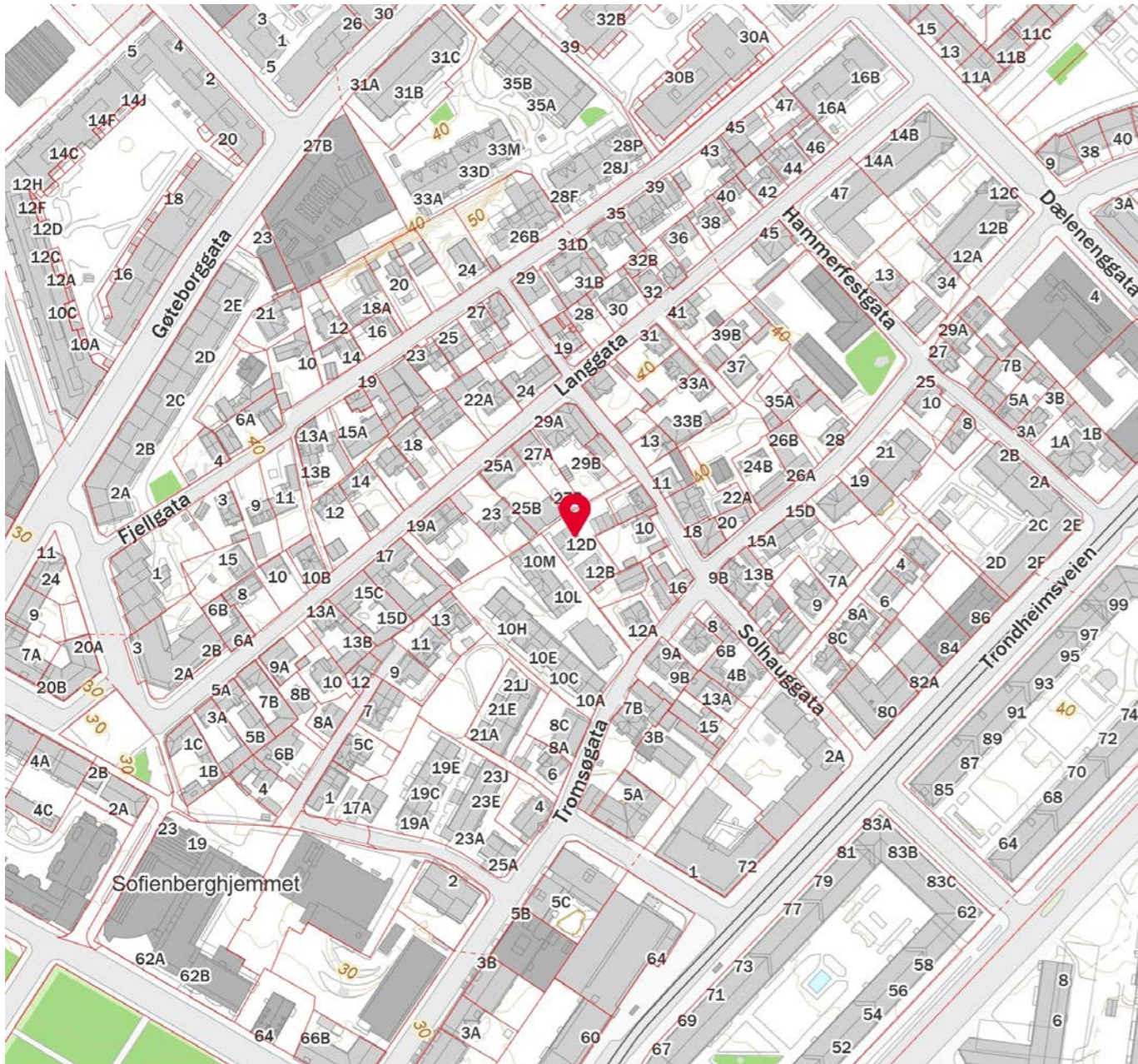


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

Boligkjøperforsikring

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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. 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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Solhauggata 12E
0565 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Lars Berge

Telefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@aktiv.no

Oppdragsnummer: _____

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: _____ Kr. _____

Beløp med bokstaver: _____ Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre