

Haxthausens gate 2



Velkommen til

Haxthausens gate 2



Salgsoppgaven produsert 13. august 2025

Bygdøy – Frogner

Totalrenovert leilighet på Frogner med hybel - Parkering i bakgård - Kakkelovn og nesten 3 m takhøyde - 3 (4) soverom

Prisantydning	19 400 000,-
Omkostninger	486 350,-
Totalpris	19 886 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 000,-
BRA-i	169 kvm
Totalt BRA	172 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1915

Ansvarlig megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no
Megler	Ida Arneberg Bauer
Telefon	917 53 255
E-post	i.arnebergbauer@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Haxthausens gate 2 – der tidløs sjarm møter moderne perfeksjon. Denne gjennomgående leiligheten fra 1915 er totalrenovert til dagens høyeste standard, med omtanke for hver minste detalj. Nyt stukkaturer, kakkelovn, nesten 3 meter takhøyde og lysfylte rom som oser av karakter. Eksklusive Strai-kjøkken, tre elegante bad og skreddersydde løsninger gir både stil og funksjon. Den inntektsgivende hybelen med egen inngang åpner for fleksibilitet og ekstra inntekt. Beliggende i en stille, lite trafikkert gate, med parkering i carport, balkong og alt nytt fra gulv til tak. Her får du en sjelden boligopplevelse som kombinerer historie, komfort og kvalitet – klar til å bli ditt nye hjem.

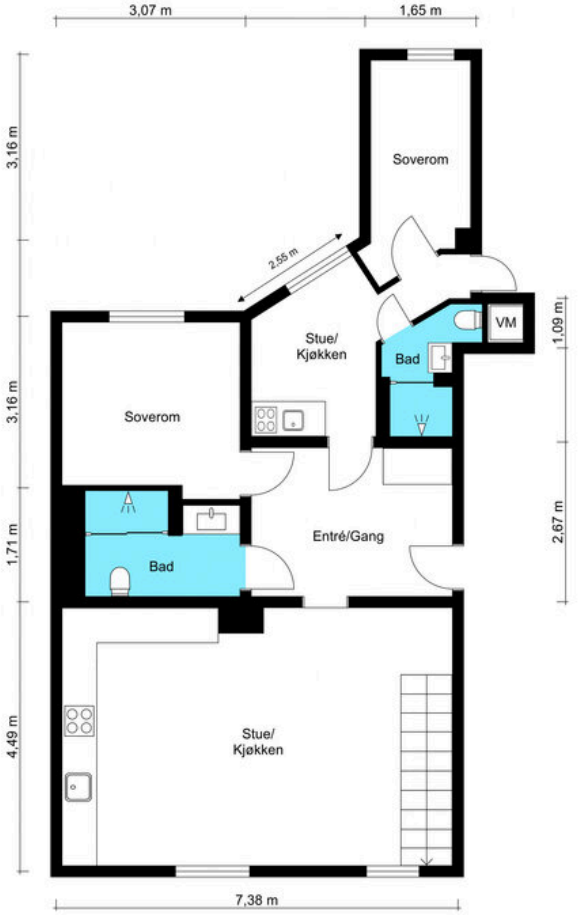
Arealer og innhold

BRA-i:	169 kvm
Totalt BRA:	172 kvm
BRA-e	3 kvm

Beskrivelse

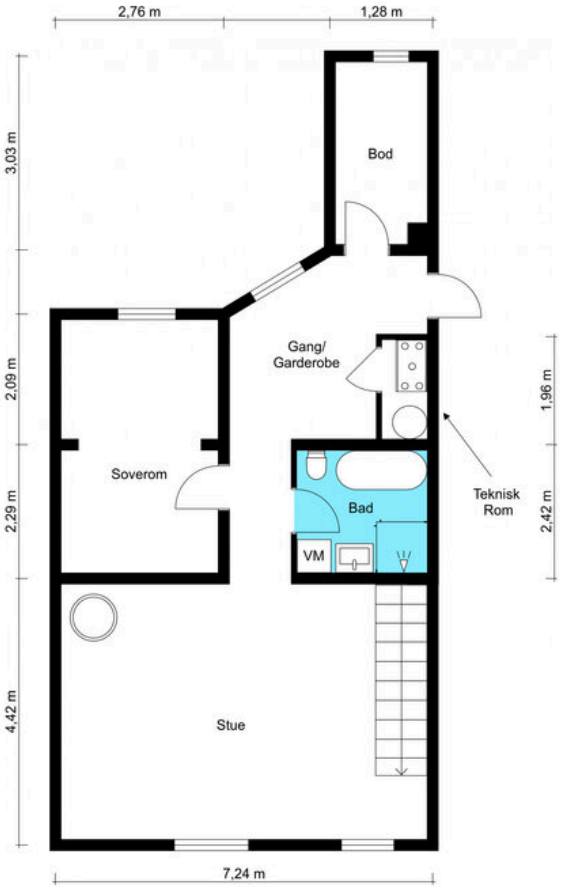
Kjeller:
BRA-i: 81 kvm. Kjellerstue, soverom, bad, teknisk rom, garderobe/gang og bod.
Total BRA: 81 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom.
Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 88 kvm.



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet












16:11
Miele
Miele
16:11
Miele
Miele


























































2


P







Informasjon

Haxthausens gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0329/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haxthausens gate 2, 0263 OSLO
Gnr 213, bnr 149, snr 1 i Oslo kommune

Selger
Christoffer Røstad

Kjøpesum og omkostninger
19 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
485 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
486 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
499 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 886 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 899 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 172 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 81 kvm. Kjellerstue, soverom, bad, teknisk rom, garderobe/gang og bod.
Total BRA: 81 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom.
Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad.

Total BRA: 88 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Medfølgende loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Ikke målbare arealer:
Loftsboden har et gulvareal på ca. 8 kvm, men er ikke måleverdig i sin helhet grunnet skråtak og delvis lav takhøyde.

Innhold

Leilighet over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje

- Underetasje: Kjellerstue, soverom, bad, teknisk rom, garderobe/gang og bod.
- 1. etasje Hoveddel: Entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom.
- Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad.

Det medfølger parkeringsplass i carport og bruksrett til balkong. Bruksrett til balkong deles mellom flere seksjoner.
Eier opplyser at det medfølger en loftsbod på ca. 8 kvm i gulvareal.

Standard

Denne unike boligen kombinerer klassisk byggesjel fra 1915 med dagens høyeste standard. Hele leiligheten er totalrenovert fra grunnen – alt fra gulv til tak er bygget opp på nytt med fokus på kvalitet, komfort og moderne funksjonalitet.

Utdrag fra tilstandsrapporten:

Kjøkken hoveddel:
Strai kjøkkeninnredning fra 2024/2025 med profilerte fronter og benkeplate i stein med underlimt kum. Stekeovn, dampovn, mikro, kaffemaskin, platetopp med integrert ventilator, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkken hybel:
Kjøkkeninnredning fra 2024/2025 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Stekeovn, platetopp og benkekjøleskap er integrert i innredningen.

Bad 1. etasje:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2024/2025. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant, benkeskap med glatte fronter og speil over servant.

Bad underetasje:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2024/2025. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant, opplegg for vaskemaskin, badekar, benkeskap med glatte fronter og speil over servant.

Bad hybel:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2024/2025. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med dusj på gulv med dør i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant, opplegg for vaskemaskin, benkeskap med glatte fronter og speil over servant.

Gulv:
- Underetasje: Parkett og vegg-til-vegg teppe.
- 1. etasje: Parkett og felt med glass.

Vegger:
- Underetasje: Sparklet og malte plater/overflater.
- 1. etasje: Sparklet og malte plater/overflater.

Himling:
- Underetasje: Sparklet og malte plater/overflater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,36 meter.
- 1. etasje: Sparklet og malte plater/overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,90 meter.

Innvendige dører:
Innvendige dører i tre. Brann- og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybel i 1. etasje.

Pipe:
- Kakkelovn i underetasjen.
- Feieluke i underetasje.

Innvendige vann- og avløpsrør:
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
- Leiligheten har to fordelerskap. Et i hovedbad i 1. etasjen, og et i bad i hybel.
- Synlig drensrør fra fordelerskapene og ut i begge bad.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Stoppekraner er lokalisert i hvert sitt fordelerskap.
- Automatisk vannstopper i kjøkken.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på 280 liter, produsert i 2025. Berederen er montert i teknisk rom med sluk. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Ventilasjon hoveddel:
- Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
- Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
- Luftespalter under dører til våtrommene.
- Platetopp med integrert avtrekksvifte.

Ventilasjon hybel:
- Ventilasjonsvifte i stue/kjøkken.
- Kullfilter i kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i alle våtrom. Anlegget er fornyet/oppgradert i 2024/2025.

Balkong:
Eier opplyser at seksjonen har rett til å benytte seg av felles balkonger som vender mot sydvest med adkomst fra baktrapp. Det er foretatt stikkoppmåling på to av balkongene som måler ca. 3 kvm

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Gulv på grunn: Alder på hovedkonstruksjon.
- Rom under terreng: Risiko for fukt.
- Drenering: Alder på drenering.

Parkering

Det medfølger en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i carport i bakgård med mulighet for elbil-lading i stikkkontakt. I følge selger er det mulig å montere industri elbilader. Garasjene i bakgården disponeres av seksjoner nr. 1-6 i inntil tretti år jf. eierseksjonsloven § 25. Garasjene kan leies ut av bruksrettshaver dersom beboer ikke benytter seg av garasjen. Seksjoner i sameiet som ikke har bruksrett til garasjene skal ha 1. prioritet ved bortleie av bruksretten til markedspris. Seksjonene nr. 1-6 må dekke alle kostnader relatert til drift, vedlikehold og oppgradering av garasjene.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Omfattende totalrenovering:
- Hele leiligheten ble ribbet ned til de originale teglveggene, der hele fem lag med gamle veggpaneler ble fjernet.
- Yttervegger er etterisolert og utstyrt med dampsperre i henhold til TEK17.
- Alle rom (unntatt gangen) har nedsenket himling med støydempende isolasjon – ekstra senkning på soverommene for maksimal stillhet.
- Alle vinduer er nye, med tilhørende foringer og listverk.
- Listefri utførelse i tak og rundt vinduer i kjeller for et rent og moderne uttrykk.

Eksklusive kjøkken og baderom:
- To nye Strai-kjøkken med integrerte Miele-hvitevarer og benkeplater i marmor.
- Tre stilfulle bad – to i 1. etasje og ett i kjeller – alle bygget med moderne membranløsninger og egne fordelerskap for vann.
- Kjellerbad med toalett, dusj, badekar og plassbygget innredning med vaskemaskin og tørketrommel.

Skreddersøm og smarte løsninger:
- Plassbygde garderober fra Strai i gangen og på hovedsoverommet.
- Plassbygde garderober i eik på begge kjellerens soverom.
- Plassbygde eikebenker med LED-belysning i begge kjellersoverom.
- Glassgulv ved vinduer som gir rikelig med dagslys til kjelleretasjen.
- Spesiallaget trapp fra Escalia i eik med glassrekkverk.

Komfort og teknikk:
- Alle gulv er avrettet og lagt med ny parkett – i kjeller er det lamiflex varmekabler i stue og gang, samt vanlige varmekabler på soverom.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i alle rom.
- Nytt elektrisk anlegg med moderne sikringsskap.
- Teknisk rom med fliser og sluk, som huser ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder, fordelerskap og ruter – bak en elegant spilevegg med skjult dør.
- Kakkelovn i kjellerstue for både varme og atmosfære.

Kjeller og bygningsforbedringer:
- Det opprinnelige betonggulvet er meislet opp for bedre takhøyde.
- Rømningsvinduer installert i kjeller.
- Isolasjon mellom bjelkelag og mellom lekter for optimal varme- og lydkomfort.
- Ny kjellerdør inn til leiligheten.

Inntektsgivende hybel:
- Egen inngang, branndør mot hoveddelen og dobbel lydisolasjon.
- Plassbygd garderobe på soverommet.
- Leies ut for kr 20.000 pr. mnd.

Her får du en sjelden kombinasjon av historisk sjarm, moderne tekniske løsninger og eksklusive materialvalg – alt ferdig levert for deg som ønsker en bolig med det lille ekstra.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023/2024: Hele 1.etg ble totalrenovert. To nye kjøkken, to nye bad, alle vinduer byttet, etc. 2025: Hele kjelleren ble totalrenovert. Ny trapp, nytt bad, ny peis, alle vinduer byttet, varmekabler, nytt sikringskap, nytt ventilasjonsanlegg, ny varmtvannsbereder, etc. Firmaer: Tveter rørservice, Elektrikergruppen, TLS Mur, Byremo Bygg, CHRO, Energima, etc. Se nærmere på alle bilagene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TLS Mur. Nye bad 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TLS Mur.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peisbutikken.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen. Alt nytt. 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? August 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Det er enkelt å installere.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tveter rørservice 2024/2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se dokument fra arkitekten.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Nytt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: de holder på å renovere alle 6 felles balkonger i bakgården for tiden.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: 2025 tilstandsrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? ved tidligere salg.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen.

Byggemåte

Gulv på grunn:
Støpt betonggulv på grunn.

Rom under terreng:
Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale:
Bod. Rommet er ifølge eier foret ut og plateslått i 2024/2025.

Drenering:
Utvendig drenering er ifølge eier av ukjent alder.

Ytterdører:
- Entrédør i brannklasse B30.
- Ytterdør til baktrapp med utgang fra hybel.
- Ytterdør til baktrapp i underetasje.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2024

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper, gardiner, vaskemaskin, tørketrommel og vinskap.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameieremøtet, jf § 6 om godkjennelse.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til forretningsfører for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og kakkelovn. Varmekabler i alle bad.
Det er varmekabler i kjellerstue ink. gang mot soverom og bad og soverom + walk in i underetasjen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at han har et gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 14.000 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bredbånd, felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer og trappevask.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- Strøm.
- Eiendomsskatt.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 5 538,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 556 617,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 080 882,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Om sameiet

Informasjon fra styreleder pr. 25.06.2025:
I følge styreleder er sameiet i gang med renovering av baktrapp og fasade mot bakgård. Estimert kostnad pr enhet er kr. 150.000. Beløpet vil mest sannsynlig bli delt opp i 2 omganger. Kr. 75 000,- betales inn ganske umiddelbart og de siste 75 000,- skal betales inn om ca. 4-6 uker. Begge beløpene vil bli betalt av selger. I forbindelse med fasaderenovasjonen er det blitt avdekket større skadeomfang enn først forventet. Blant annet lekkasje i taket, samt et større arbeid med balkongene. Drogseth har sendt styret 2 ulike tilbud (se vedlegg i salgsoppgaven). Det ene innebærer renovasjon av eksisterende balkonger og det andre er et estimat for å bygge nye. Når det gjelder renovering av de eksisterende balkonger, er det ifølge Drogseth ganske usikkert om hvor mye jobb det innebærer og prisen er derfor også et grovt estimat. I tillegg er der avdekket lekkasjer fra ulike områder i taket, men disse er pr nå under utbedring. Styret forventer å få en rapport og et estimat på å erstatte resten av taket, da det er omtrent 50 år gammelt og kan begynne og lekke når som helst (ifølge Drogseth).

Sameiet øker fellesutgiftene årlig for å møte økte kostnader, blant annet offentlige gebyrer. Ved større vedlikeholdsarbeider betales det inn som en engangsbetaling av sameierne. Sameiet har derfor ikke gjeld og prøver å holde

de månedlige fellesutgiftene så lave som mulig. Det er et initiativ for bygging av balkonger i 2. og 3. etasje mot bakgård. Dette er kun på ide-stadiet foreløpig.

Leilighetene i de 3 nederste etasjene har eksklusiv bruksrett til garasjene i bakgården.

Det er 8 leiligheter i sameiet som tradisjonelt har vært ca. like store. Sameiet har derfor alltid delt alle inntekter og utgifter likt med 1/8. For øvrig kan tillegges at leiligheten som selges nå er en god del større enn de andre 7 leilighetene i sameiet. Derfor er det ikke unaturlig at ovennevnte praksis kan endres slik at fellesutgifter deles på antall kvadratmeter pr leilighet.

Forretningsfører

Christian Heggen

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke gjeld pr. 24.06.2025.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et resultat på -79 683,-. Underskuddet skyldes primært økte kommunale gebyrer. Likviditeten i sameiet var på kr. 63 700 ved årsskifte. Budsjettet for 2025 legger opp til at sameiet skal gå i balanse. Kommunale gebyrer forventes å øke betydelig i 2025. Det ble besluttet å øke de månedlige felleskostnadene til kr. 4000 pr. leilighet fra og med 01.05.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Utdrag fra vedlagte vedtekter:
Eksklusiv bruksrett til balkongene i 4. etg. (2 stk.) mot bakgården disponeres av seksjonene nr. 7 og 8 i inntil tretti år jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonsnr. 1-6 deler de øvrige balkongene som fellesareal seg imellom. Ved kostnader knyttet til balkonger, dekker seksjonene 7 og 8 1/6 av kostnadene hver (totalt 2/6). Seksjonsnr. 1-6 dekker til sammen 4/6 av kostnadene likt seg imellom.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 524 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik eiendomsmegling på fellesvisningene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget attraktivt og sentralt beliggende på en av Frogners mer ettertraktede adresser. Leiligheten ligger tilbaketrukket i en lite trafikkert gate, og området oppleves som rolig og behagelig.

I umiddelbar nærhet ligger Frognerveien og Bygdøy Allé med tilhørende kaféer, populære restauranter, shoppingtilbud og spesialforretninger. Meget gode kollektivtilbud med trikk-, buss- og togforbindelse like i nærheten. Ellers ligger dagligvareforretninger, treningsentre, utelivstilbud og "alt en kan trenge" innen gangavstand.

Det er kort vei til populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskafeer og kaffebarer. Fem ulike matbutikker ligger i umiddelbar nærhet, inkludert Coop og en søndagsåpen Joker, samt flere kritikerroste restauranter.

Tradisjonsrike og nostalgiske Gimle kino ligger like i nærheten i Bygdøy Allé. Kinoen er kjent for kunst- og kvalitetsfilmer helt siden den åpnet i 1939.

I Frognerparken og Slottsparken finnes gode rekreasjonsmuligheter for liten og stor. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Frognerparken er åpen året rundt, og med Vigelands skulpturer er den unik i internasjonal sammenheng.

Det er kort vei til Majorstuen, Skøyen, Aker Brygge, Bygdøy og sentrum. Fra leiligheten er det en fin tur til fots eller på sykkel til Bygdøy med flotte badestrender som Huk, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad, samt Bygdøys fine museer.

Rundt nærmeste hjørne finner du Solli plass som er et knutepunkt til byens mange kollektivtilbud. Ellers er det kun kort gange til Nationaltheatret som tilbyr hele byens kollektivutvalg, samt tog og flytog. Solli Plass kan også tilby bussforbindelser til alle byens hjørner.

Skoler og barnehager

Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av underetasjen, datert 13.08.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1917. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger avvik mellom dagens rombruk og rombenevnelser sammenlignet med de byggemeldte og godkjente tegningene. I den nåværende planløsningen er det arealet som i de byggemeldte tegningene er angitt som skap, integrert som en del av det ene baderommet. Videre er stue/kjøkken i hybeldelen benevnt som oppholdsrom i de byggemeldte tegningene. Det foreligger godkjente tegninger på bruksendring av underetasjen, samt ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 10.05.2024 gitt igangsettingstillatelse til fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av deler av kjeller til boareal for overliggende H0101. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202303922.

- Det ble den 16.06.2025 søkt om tillatelse til oppføring av balkong i 3. etasje i Haxthausens gate 1 A. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202555324.

- Det ble den 16.05.2025 søkt om tillatelse til bruksendring til skjønnhetssalong og fasadeendring i Frognerveien 13. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202460404.

- Det ble den 28.12.2024 gitt igangsettingstillatelse til bruksendring av næringslokale i 1. etasje til forretning i Niels Juels gate 40 A. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202454642.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/149/1:
20.02.1960 - Dokumentnr: 303319 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1975 - Dokumentnr: 507271 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TGL ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Forhøyet til nok 25.000
Med flere bestemmelser

23.06.2025 - Dokumentnr: 708088 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.04.1975 - Dokumentnr: 507271 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

02.05.1985 - Dokumentnr: 24959 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/8
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 8 boligseksjoner.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 128 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 220 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. august 2025

Ansvarlig megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Megler

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Haxthausens gate 2

Haxthausens gate 2

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min 0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	22 min 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km
Wang Toppidrett 18 klasser	11 min 0.9 km

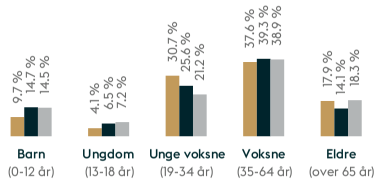
Offentlig transport

Niels Juels gate Linje 12N	3 min 0.2 km
Niels Juels gate Linje 12	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.3 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	3 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Uranienborg skole	8 min
SATS Solli plass	6 min
EVO Oscarsgate	14 min

«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



FINN

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

Tilstandsrapport

Haxthausens gate 2, 0263 OSLO
Selveierleilighet (i blokk):
301-213/149/0/1

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	30. juni 2025
Til stede	Selger/eier Christoffer Røstad Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand
Boligen er omfattende pusset opp og fremstår i generelt normalt god stand.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 *	Gulv på grunn	Alder på hovedkonstruksjon.
TG 2 *	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2 *	Drenering	Alder på drenering.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1915. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leilighet over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje. Bolig Grunnmur i granitt. Yttervegger i murverk. Pusset og malt. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og kakkelovn. Varmekabler i alle bad.
Tilhørende arealer	Parkering En parkeringsplass følger boligen, ifølge eier. Lagring Eier opplyser at det medfølger en loftsbod på ca. 8 kvm i gulvareal. Balkonger Eier opplyser at seksjonen har rett til å benytte seg av felles balkonger som vender mot sydvest med adkomst fra baktrapp. Det er foretatt stikkoppmåling på to av balkongene som måler ca. 3 kvm.
Tomteareal	509 m²
Hjemmelshaver	Christoffer Røstad

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Boligen er ifølge eier omfattende pusset opp i perioden 2025:

- Nye gulvoverflater.
- Etablert hybel i 1. Etasje.
- Nye kjøkkeninnredninger i hoveddel og i hybel.
- Pusset opp og etablert nye bad.
- Malt/vedlikeholdt overflater.
- Etterisolert yttervegger i 1. Etasje med ny dampsperre.
- Senket himlinger og etterisolert for støyreduksjon.
- Endret planløsning i begge etasjer.
- Oppgradert ventilasjonssystemet.
- Diverse el-arbeider og rørleggerarbeid.
- Byttet vinduer og dører.

Ovennevnte opplysninger er opplyst av eier under befaring. Listen er ikke uttømmende.

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Det ble under befaringen fremvist byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Gulv på grunn — TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Nei. Merk noe nivåforskjell mellom enkelte rom.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.
Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet alder på hovedkonstruksjon.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng — TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Bod.
Rommet er ifølge eier foret ut og plateslått i 2024/2025.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Nei. Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Nei.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble registrert fuktighetsnivåer opp mot 18 vektprosent. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering — TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier av ukjent alder.

Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei. Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.
Ved byggeåret var det normalt ikke utvendig fuktsikring. Siden det ikke er registrert synlig utvendig fuktsikring, antas det at dette mangler.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Trapper og fallsikring

Trapper — TG 1

Trapp med trinn og håndløper i tre. Rekkverk i glass.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,9 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Nei.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30.
Ytterdør til baktrapp med utgang fra hybel.
Ytterdør til baktrapp i underetasje.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2024.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.
Brann- og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybel i 1. Etasje.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Underetasje: Parkett og vegg-til-vegg teppe.

1. etasje: Parkett og felt med glass.

Vurdering
Gulvoverflater er nylig lagt.
Gulvoverflater i hybel var vanskelig å besiktige under befaring grunnet møbler og annet. Gulvene er av den grunn ikke medtatt i tilstandsvurderingen i dette punktet. Interessenter anbefales å foreta egne vurderinger under visning.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Underetasje: Sparklet og malte plater/overflater.

1. etasje: Sparklet og malte plater/overflater.

Vurdering
Overflater er nylig malt/vedlikeholdt.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Underetasje: Sparklet og malte plater/overflater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,36 meter.

1. etasje: Sparklet og malte plater/overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,90 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe

TG IU

Pipeløp.
Kakkelovn i underetasjen.
Feieluke i underetasje.

Vurdering
Pipeløp og ildsted er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Leiligheten har to fordelerskap. Et i hovedbad i 1. Etasjen, og et i bad i hybel.
Synlig drensrør fra fordelerskapene og ut i begge bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i hvert sitt fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 280 liter, produsert i 2024. Berederen er montert i teknisk rom med sluk.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja. Eier opplyser at det er sluk i teknisk rom hvor bereder er plassert.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Hoveddel: Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører. Platetopp med integrert avtrekksvifte.

Hybel: Ventilasjonsvifte i stue/kjøkken. Kullfilter i kjøkken.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja.

Er det utført rens, eller fornying?
Anlegget er fornyet i 2024/2025.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Hoveddel:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum.
To stekeovner, mikro, kaffemaskin, platetopp med integrert ventilator, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2024/2025.
Produsent: Strai.

Hybel:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Stekeovn, platetopp og benkekjøleskap er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2024/2025.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Bad 1 - 1. Etasje - Hoveddel

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024/2025.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det foreligger dokumentasjon ifølge eier.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning - bad TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei, badet er pusset opp for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 2 - Underetasje - Hoveddel

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024/2025.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det foreligger dokumentasjon ifølge eier.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning - bad — TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei, badet er pusset opp for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Badekar.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 3 - Hybel

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024/2025.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det foreligger dokumentasjon ifølge eier.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning - bad — TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Nei, badet er pusset opp for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Overflater har normal slitasje i forhold til alderen. Merk mindre avskalling av flisefug på ytterhjørnet mot vaskemaskin.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dør i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i alle våtrom.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fornyet/oppgradert i 2024/2025.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja. (Merk at det ikke var kursfortegnelse i sikringsskapet under befaring, men eier opplyser at elektriker skal laste opp dokumentasjon i boligmappa.no).

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje	81			
1. etasje	88			
Loft		3		
Sum	169	3		
Totalt bruksareal	172			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Loftsboden har et gulvareal på ca 8 kvm, men er ikke måleverdig i sin helhet grunnet skråtak og delvis lav takhøyde.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje	Kjellerstue, soverom, bad, teknisk rom, garderobe/gang og bod.		
1. etasje	Hoveddel: Entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad.		
Loft		Ekstern bod.	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Underetasje	75	6	Kjellerstue, soverom, bad og garderobe/gang.	Bod og teknisk rom.
1. etasje	88		Hoveddel: Entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Røstad, Christoffer H	9578-5999-4-4484842	2025-08-13 13:49:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. aug. 2025

Oppdragsnummer
13-0329/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haxthausens gate 2, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Christoffer Røstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023/2024: Hele 1.etg ble totalrenovert. To nye kjøkken, to nye bad, alle vinduer byttet, etc. 2025: Hele kjelleren ble totalrenovert. Ny trapp, nytt bad, ny peis, alle vinduer byttet, varmekabler, nytt sikringskap, nytt ventilasjonsanlegg, ny varmtvannsbereder, etc. Firmaer: Tveter rørservice, Elektrikergruppen, TLS Mur, Byremo Bygg, CHRO, Energima, etc. Se nærmere på alle bilagene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TLS Mur. Nye bad 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TLS Mur.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peisbutikken.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen. Alt nytt. 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? August 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er enkelt å installere.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tveter rørservice 2024/2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se dokument fra arkitekten.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Nytt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: de holder på å renovere alle 6 felles balkonger i bakgården for tiden.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2025 tilstandsrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? ved tidligere salg.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0329/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Røstad, Christoffer H	2025-08-13

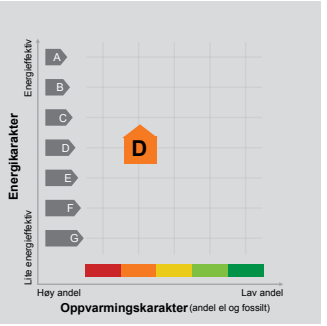
Identifikasjon

bankID Røstad, Christoffer H

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Haxthausens gate 2
Postnummer	0263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80509596
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155115
Dato	14.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 10 864 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 864 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 innetemperaturen
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)

- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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 inneklima 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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

REGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025 - SAMEIET HAXTHAUSENS GATE 2		
	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2025
Ordinære inntekter		
Husleie	288,000	384,000
Kundeutbytte Gjensidige	10,863	
Ekstraordinær innbetaling	87,524	
Sum inntekter	386,387	384,000
Ordinære utgifter		
Kommunale avgifter	-171,856	
Telia Internett	-22,555	
Forsikring	-88,321	
Vaktmesterkompaniet	-16,544	
Hafslund strøm	-5,138	
Årlig avgift brannsikring	-16,922	
Fjerning av snø og is fra tak	-18,538	
Bankgebyrer	-1,066	
Trappevask	-12,000	
	-352,939	-370,000
		4.8%
Ekstraordninære utgifter		
Total Sikkerhet AS	-85,276	
Rørleggersentralen	-16,257	
Ny lås I bakdør	-4,999	
Reparasjon terrassedør	-1,838	
Strøsand	-463	
Slange høytrykkspyler	-1,067	
Avfukter	-3,231	
Sum ekstraordinære utgifter	-113,131	-10,000
Sum utgifter	-466,070	-380,000
Resultat	**-79,683**	**4,000**
Eiendeler		
Bankinnskudd	63,700	
Fordringer	16,200	
Kort gjeld	- 3,000	
Sum eiendeler	**76,900**	
BANKINNSKUDD:		
Inngående saldo 01.01.2024	151,183	
Utgående saldo 31.12.2024	63,700	
Differanse likviditet	**- 87,483**	

Referat fra årsmøte i Sameiet Haxthausensgate 2

Dato: Tirsdag 29. april 2025
Deltagere: Sara Rudeng, Katja Stadheim, Gøran Røstad, Benjamin Cox, Håkon Solheim Marcus, Haldis Lid, Mathilde Chene og Christian Heggen. Alle sameiere var representert, så årsmøtet var beslutningsdyktig.

Sak 1: Godkjennelse av innkalling
Det var ingen innsigelser på innkallingen.

Sak 2: Valg av møteleder, referent og sameier til å signere protokollen
Benjamin Cox ble valg som møteleder. Christian Heggen ble valgt som referent og Håkon Marcus ble valgt til å signere protokollen.

Sak 3: Regnskap 2024 og budsjett for 2025
Christian Heggen gjennomgikk regnskapet for 2024. Det viste et resultat på NOK -79.683. Underskuddet skyldtes primært økte kommunale gebyrer. Også bøter for flagging av rasfare som ble tatt inn for sent bidro negativt. Sameiet hadde pr årsskiftet utestående fordringer på NOK 13.200. Dette skyldes manglende innbetalte fellesutgifter. Likviditeten i sameiet var på NOK 63.700 ved årsskiftet. Regnskapet ble enstemmig vedtatt.
Budsjettet legger opp til at sameiet skal gå i balanse for 2025. Kommunale gebyrer forventes å øke betydelig også i 2025. Sameiet har skiftet forsikringsselskap fra Gjensidige til If. Det forventes en besparelse på ca NOK 20.000 pr år. Sameiet har en avtale med Solid Eiendomsservice om flagging av rasfare samt fjerning av snø og is fra taket. Denne avtalen skal revurderes til høsten. Det ble besluttet å øke de månedlige fellesutgiftene til **NOK 4.000** pr leilighet fra og med 1. mai. Samtidig oppfordres også til å betale fellesutgiftene som et automatisk trekk i nettbanken den 1. hver måned. Budsjettet for 2025 ble enstemmig vedtatt.

Sak 4: Endring av dato for vedtekter
Vedtektene for sameiet ble enstemmig re-godkjent. Dato for godkjenning blir derfor endret til 29. april 2025. Forslag til andre vedtektsendringer forelå ikke.

Sak 5: Renovering av fasade mot bakgård
Sameiet har kontaktet 4 entreprenører for å gi tilbud på renovering av fasade mot bakgård, balkonger og baktrapp. Tre entreprenører hadde gitt tilbud i tid til årsmøtet.
Årsmøtet besluttet å renovere fasade mot bakgård, balkonger og baktrapp. Tilbudet fra Drogseth ble valgt. Sara Rudeng sjekker referanser. Er disse bra, kontakter Christian Heggen Drogseth for å avtale oppdraget. Det er et ønske om oppstart så snart som mulig og rask fremdrift.
Haldis Lid ønsker å bygge balkong med direkte utgang fra leiligheten. Det var ingen innsigelser, så hun starter med å innhente pris og kontakter plan- og byggningsetaten.Før eventuell bygging av balkong, skal planene godkjennes av de andre sameierne.

Dugnad blir mandag 12. mai kl 18.00

Christian Heggen
Referent

Oslo 22.05.25

Håkon Marcus

Vedtekter for boligsameiet Haxthausens gate 2

Vedtatt i sameiermøte 07.04.2019 i medhold av lov om eierseksjoner 22.06.2018 nr 74.

§1. Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiet har forretningskontor i Haxthausens gate 2. Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 17 april 1975. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felleinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 213 bnr 149 i Oslo med felles anlegg av enhver art.

§2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Eksklusiv bruksrett til garasjene i bakgård disponeres av seksjoner nr. 1-6 som vist i Vedlegg 1 (*Garasjeoversikt*) i inntil tretti år jf. eierseksjonsloven § 25. Garasjene kan leies ut av bruksrettshaver dersom beboer ikke benytter seg av garasjen. Seksjoner i sameiet som ikke har bruksrett til garasjene etter Vedlegg 1 (*Garasjeoversikt*) skal ha 1. prioritet ved bortleie av bruksretten til markedspris. Seksjonene nr. 1-6 må dekke alle kostnader relatert til drift, vedlikehold og oppgradering av garasjene.

Eksklusiv bruksrett til balkongene i 4. etg. (2 stk.) mot bakgården disponeres av seksjonene nr. 7 og 8 i inntil tretti år jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonsnr. 1-6 deler de øvrige balkongene som fellesareal seg imellom. Ved kostnader knyttet til balkonger, dekker seksjonene 7 og 8 1/6 av kostnadene hver (totalt 2/6). Seksjonsnr. 1-6 dekker tilsammen 4/6 av kostnadene likt seg imellom.

Bruksrett til boder i kjeller og på loft disponeres av seksjoner som vist i Vedlegg 2 (*Oversikt boder kjeller*) og Vedlegg 3 (*Oversikt boder loft*).

Alle andre fellesarealer deles likt hva gjelder både bruk og kostnadsfordeling.

Fordelingen med bruksretter på boder, garasjer og balkonger etc. er bindende for både dagens og fremtidige eiere av samtlige seksjoner i sameiet.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameieremøtet, jf § 6 om godkjennelse.

Bruksenhetene må ikke nyttes silk at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige of innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til forretningsfører.

§3. Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for mislighold som for husleiebetaling ifølge husleieloven.

§4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut den enkelte sameier for egen regning. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører till oppgangen er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelig, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§6. Godkjennelse av sameiere

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til forretningsfører for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

§7. Styret. Forretningsfører

Alle sameiere er medlemmer av styret. Sameiet skal ha en forretningsfører som velges av sameiermøtet. Forretningsfører tjenestegjør som styreleder. Funksjonstiden for styreleder/forretningsfører er to år og kan gjenvelges.

Forretningsfører står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§8. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når medlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§9. Firmategning

Forretningsfører tegner sameiets navn.

§10. Sameiermøte

Den øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holders hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst to av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styreleder kaller in til sameiermøte. Innkallingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvending, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsregnskap og budsjett
3. Årsmelding fra styret
4. Valg
5. Godtgjøring til forretningsfører
6. Andre sakes som er nevnt i innkallingen

§12. Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet skal ledes av forretningfører.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§13. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme hver for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§14. Revisor

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velgt.

§15. Panterett for sameiernes forpliktelser

I tillegg til lovbestemt beløp, jf. § 25 i eierseksjonsloven, opprettholder sameiet sin panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 25.000, tinglyst 20. juli 1993 til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§16. Mislighold

Ved mislighold har forretningsfører i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan forretningsfører med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensregler.

§17. Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiermøtet før byggemelding kan sendes.

§18. Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§19. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 22.06.2018 nr. 74.

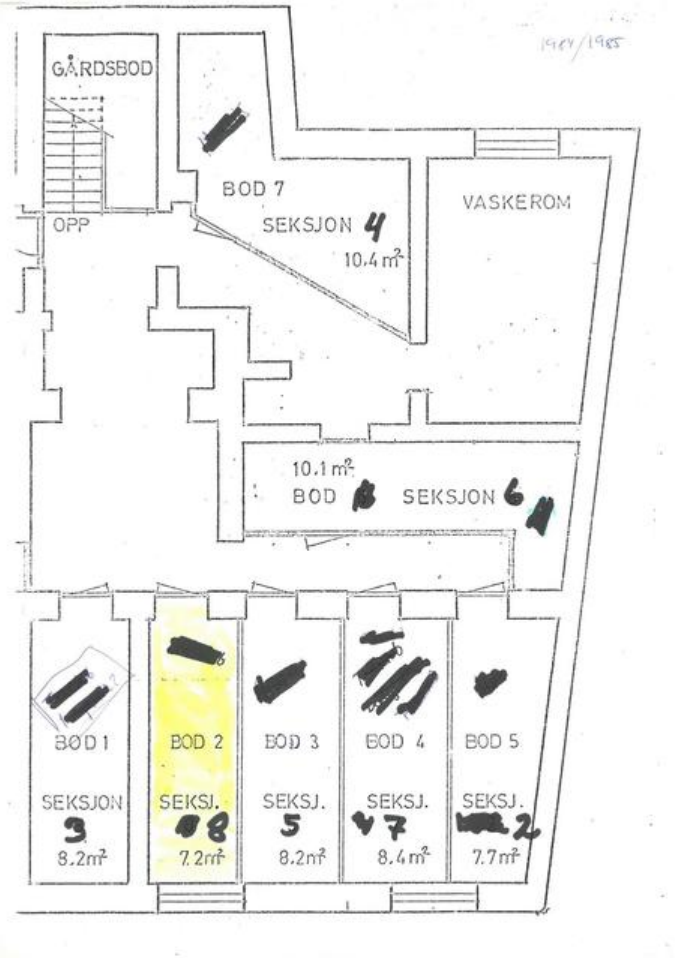
Vedlegg 1 – Garasjeoversikt

Mot Kruses gate

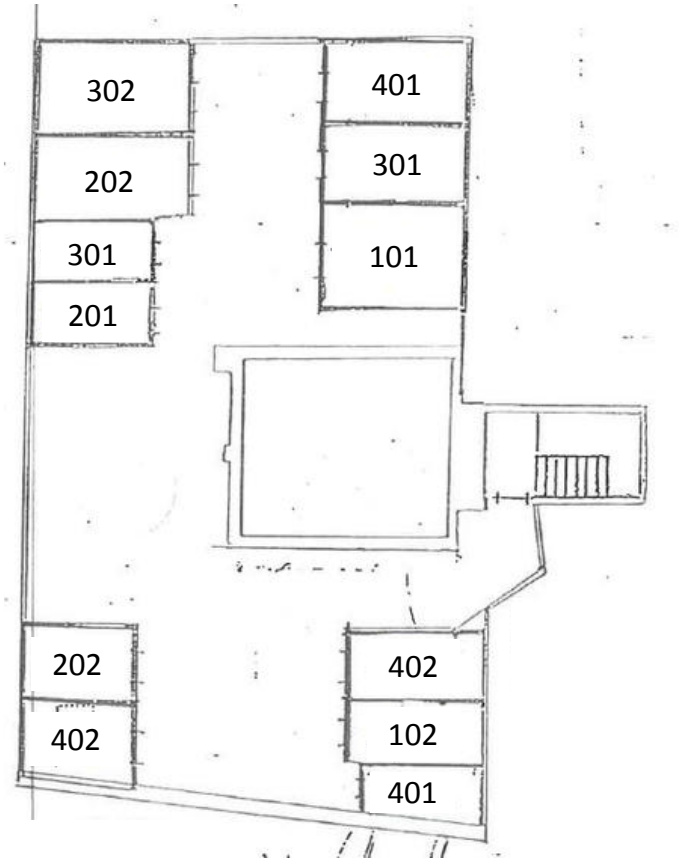
Garasjenr. 6	Disponeres av seksjon 102
Garasjenr. 5	Disponeres av seksjon 302
Garasjenr. 4	Disponeres av seksjon 101
Garasjenr. 3	Disponeres av seksjon 202
Garasjenr. 2	Disponeres av seksjon 201
Garasjenr. 1	Disponeres av seksjon 301

Mot Haxthausens gate 2

Vedlegg 2 – Oversikt boder kjeller



Vedlegg 3 – Oversikt boder loft



Drogseth Bygg AS
Sam Eydes vei 1B
1412 Sofiemyr

Telefon 22 32 32 50
E-post faktura@drogseth.no
Foretaksreg. NO 824 324 662 MVA

Haxthausengate 2
Haxthausens gate 2
0263 Oslo

Kalkyle nr. 7477
Dato 14.08.25
Vår ref. Steinar Kronstad

Vareadresse
Haxthausens gate 2
0263 Oslo

Prisestimat

Vedlagt følger priseestimat vedrørende de arbeider vil bli utført.

Vi gjør oppmerksom på at dette er et ikke bindene estimat over de arbeidene vi nå kjenner til og har inntatt i vår kalkyle. Da det totale omfanget av arbeidene er ukjent pr. i dag, er det heller ikke mulig å gi hverken fast pris eller prisoverslag på oppdraget. Arbeidene utføres iht. vedlagte betingelser.

Vi vil gjøre vårt ytterste for å utføre oppdraget til deres tilfredshet. Vennligst kontakt vår saksbehandler dersom De har spørsm ål eller andre henvendelser vedrørende oppdraget.

Med vennlig hilsen

Steinar Kronstad

Telefon 9269 0061
e post service@drogseth.no
www.drogseth.no

Pos.nr	Beskrivelse	Mengde	Enh	Enh.pris	Beløp
B1	**Utbedring av skader på tak etter lekkasje, samt produsere og montere nye takplater og beslag der de har rustet.**				
B1.01	Utbedring av skader i bjelke/losholt. Samt lekter under rupanel og rupanel. Montere nytt undertaksbelegg over rupanel. høyre side av tak ovenfor balkonger og mot grad	1,00		48 750,00	48 750,00
B1.02	Produsere og montere nye beslag. Montere lekter og takplater.	1,00		41 095,89	41 095,89
	Videre kartlegging av skader, venstre side for balkonger på tak	1,00		18 750,00	18 750,00
	SUM Utbedring av skader på tak etter lekkasje, samt produsere og montere nye takplater og beslag der de har rustet.				**108 595,89**
	Sum				108 596,00
	Merverdiavgift 25.0%				27 149,00
	Totalt ink. mva				**135 745,00**

Betingelser rev. 23.11

- Prisene er pr. dags dato og omfatter kun det som er beskrevet.
- Alle mengder avregnes etter faktisk utførte.
- Tilbude/estimat er gyldig i 30 dager med forbehold om mellomsalg.
- Prisestimat og prisoverslag er uforbintelige, og arbeidene vil bli utført som regningsarbeider, dette vil si at arbeidene faktueres etter registrert forbruk av arbeidede timer, materialer, bruk av maskiner samt andre kostnader.
- Arbeider som ikke inngår i beskrivelsen i ordrebekreftelsen, tilbud eller estimat er tilleggsarbeid som eventuelt kan utføres på regning. Alternativt kan oppdragsgiver be om en fast pris for tilleggsarbeidet.
- Timepriseen erpr. dato kroner 848,00 eksklusive merverdiavgift, kroner 1060,00,- inklusive merverdiavgift i ordinær arbeidstid. For formann/bas kr. 949,00 eksklusive mva, kr. 1186,25 inklusive mva. For prosjektleder/anleggsleder kr. 1075,00 eksklusive mva. kr. 1343,75 inklusive mva. Ved overtidsarbeide tilkommer tillegg for dette Ved regningsarbeid som går over mer enn en uke, kan det bli fakturert avdragsnotaer etter hvert som arbeidene utføres. Avregning med forbruk av timer og materialer vil da bli sendt med sluttfaktura. På forespørsel kan spesifikasjon sendes etter hvert som arbeidene utføres. Det tas forbehold om forbruk som ikke er registrert når spesifikasjon sendes, enten dette gjelder mens arbeidene pågår, eller i forbindelse med sluttavregning. Det tas også forbehold om framtidge prisendringer.
- Arbeider faktureres med 1/3 ved oppstart, 1/3 ved halveis utført oppdrag og deretter ukentlig iht. utført arbeid.. Dersom endringer medfører at framdrift og/ellerproduksjon forskyves, kan entreprenør velge å fakturere ukentlig iht. leverte materialer og produserte ytelser.
- Oppdragsgiver plikter å betale samtlige uomtvistede fakturaer innen 10 dager. Betaler ikke oppdragsgiver i rett tid, kan entreprenøren stanse arbeidet i påvente av betaling. Er utførelsen påbegynt, skal entreprenøren i rimelig utstrekning utføre arbeider som ikke kan utsettes uten fare for vesentlig skade for oppdragsgiver. Stanser entreprenøren arbeidet kan kostnadene og annet tap i forbindelse med stansingen kreves erstattet.
- Innsigelser mot fakturaer må skje innen forfall. Innsigelser som framsettes senere skal ikke ha noen virkning.
- Innsigelser mot time og/eller materiallister som oversendes må framsettes innen en uke. Innsigelser som framsettes seneere skal ikke ha noen virkning.
- Priskalkylen omfatter ikke sanering av asbest og/eller annet spesial-/farlig avfall.
- Evt. betingelser i anbudsinnbydelse, tilbudsforespørsel eller lignende forutsettes forutsettes å være gjenstand for forhandling før evt. kontraktsinngåelse.
- Arbeidene garanteres håndverksmessig utført. Garantitiden er 5 år i henhold til lov om håndverkstjenester for forbruker, for de arbeider som kommer inn under loven i henhold tilt. hvtjl. § 1.
- Tidsbestemt garanti gis ikke ved midlertidige utbedringer f.eks. stedvis lekkasjetetting i gammel taktekking.

- Arbeidsunderlaget må være i forsvarlig stand og gi sikkert underlagsfeste for våre arbeider. Dersom arbeidsunderlaget ikke er i slik stand som nevnt, kan det føre til krav på fristforlengelse og dekning av våre merutgifter i den forbindelse, samt tilleggsvederlag for eventuelle tilleggsarbeider.
- Ved gjennbruk og/eller de- og remontering av materialer el.l., kan det oppstå skader eller andre forhold som gjør at materialene ikke kan brukes, dette tar vi ikke ansvar for, Oppstår slike forhold kan det føre til krav på fristforlengelse og dekning av våre merutgifter i den forbindelse, samt tilleggsvederlag for eventuelle tilleggsarbeider.
- Ved innvendig piperenovering er følgende medregnet dersom ikke annet er beskrevet: pusset overflate ved gjennomføring for røkrør i pipevange. For øvrig har kunde ansvaret for tetting og tildekking, det gjøres oppmerksom på at sotgjennomslag i pipevanger kan forekomme. Vi tar ikke ansvar for evt. sotskader.
- Dersom arbeidene skulle komme til å omfatte utførelse av "varme arbeider" for eksemple sveising, lodding, sliping og lingende, aksepterer oppdragsgiver at dette utføres. Dersom det er spesielle hensyn å ta i forbindelse med varme arbeider på lokasjonen hvor dette kommer til utførelse, for eksempel egne brannvernrutiner, økt brannrisisko, brannalarmer som må kobles ut under arbeidene eller lignende, er det oppdragsgivers ansvar å meddele oss dette, samt å bære kostnadene ved evt. tiltak i denne forbindelse.
- Det forutsettes at vi har fri atkomst til sikkert underlag og tilstrekkelig plass for nødvendig rigg, lagring, stillas, lifter, k raner, lastebiler etc. som vi anser som nødvendige for arbeidene.
- Arbeidsstedet må være klargjort for våre arbeider, slik at vi kan oppnå rasjonell framdrift.
- All rigg, stillaser/sikringsmidler etc. samt oppheising er beregnet holdt av oppdragsgiver, dersom dette ikke er spesifikt medtat t medtatt som en ytelse i tilbudet/ordrebekreftelsen. Herunder nevnes spesielt; vederlagsfri tilgang til tilstrekkelig strøm og va nn til arbeidene, godkjent spise- og skifterom, toalett, parkering, samt låsbart rom for lagring av materialer og verktøy. Dersom dette ikke er tilgjengelig vil kostnader vedr. tilsvarende fasiliteter kunne belastes kunden. Det gjøres oppmerksom på at gangtid/reisetid til/fra pauser belastes oppdragsgiver dersom slike fasiliteter ikke er tilgjengelige.
- Dersom vi mottar nøkler, adgangskort el.l. vil disse bli merket med kode i vårt system, slik at de ikke kan identifiseres av uvedkommende. Vi tar imidlertid ikke ansvar for nøkler, kort el.l. som skulle bli borte, herunder heller ikke følger av at disse kommer på avveie, kostnader til utskifting av låser el.l.
- Det er ikke medregnet vinterutgifter, som eksempelvis snømåking. Det tas forbehold om forlenget byggetid ifm. is, snø og kulde.
- Evt. forsinkelser og andre følger av karantene, isolasjon, krig eller krigslignende tilstand, stenging av grenser, komplikasjoner ifm. leveranser og andre situasjoner som følge av nevnte situasjoner o.l. er utenfor vårt ansvar. Slike situasjoner kan medføre at frister må forlenges og kostnader må dekkes av kunde.
- Deresom noen av betingelsene viser seg å ikke er i samsvar med ufravikelig lovgivning, skal bestemmelsene praktiseres i størst mulig grad praksieres som de står innenfor lovens bestemmelser.
- Verneting ved evt. tvister skal være Oslo

Drogseth Bygg AS
Sam Eydes vei 1B
1412 Sofiemyr

Telefon 22 32 32 50
E-post faktura@drogseth.no
Foretaksreg. NO 824 324 662 MVA

Haxthausengate 2
Haxthausens gate 2
0263 Oslo

Kalkyle nr. 7476
Dato 14.08.25
Vår ref. Steinar Kronstad

Vareadresse
Haxthausens gate 2
0263 Oslo

Prisestimat

Vedlagt følger priseestimat vedrørende de arbeider vil bli utført.

Vi gjør oppmerksom på at dette er et ikke bindene estimat over de arbeidene vi nå kjenner til og har inntatt i vår kalkyle. Da det totale omfanget av arbeidene er ukjent pr. i dag, er det heller ikke mulig å gi hverken fast pris eller prisoverslag på oppdraget. Arbeidene utføres iht. vedlagte betingelser.

Vi vil gjøre vårt ytterste for å utføre oppdraget til deres tilfredshet. Vennligst kontakt vår saksbehandler dersom De har spørsm ål eller andre henvendelser vedrørende oppdraget.

Med vennlig hilsen

Steinar Kronstad

Telefon 9269 0061
e post service@drogseth.no
www.drogseth.no

Haxthausengate 2
Kalkyle nr. 7476
Dato 14.08.25

Pos.nr	Beskrivelse	Mengde	Enh	Enh.pris	Beløp
B1	**Rive eksisterende balkonger og oppsetting av nye**				
B1.01	Riving av balkong, stålramme konstruksjon	3,00		48 750,00	146 250,00
B1.02	Komplett rammekonstruksjon for innstøping i betong, fastmontert på stedet, opprettet og klargjort for innstøping	3,00		92 500,00	277 500,00
B1.03	Forskaling, armering, støping. Balkong dekke samme form som gamle balkonger	3,00		98 750,00	296 250,00
B1.04	Mur og pussarbeid etter ferdig støpt balkong	3,00		15 000,00	45 000,00
B1.05	Etablering av nye rekkverk.	3,00		40 404,04	121 212,12
B1.06	Epoxy på oversida	3,00		27 500,00	82 500,00
B1.07	Maling undersiden	3,00		11 250,00	33 750,00
B1.08	Opprydding og bortkjøring av avfall	1,00		62 500,00	62 500,00
B1.09	Ekstra riggkostnader, leie av stillas, administrative kostnader, drift av byggeplass, nedrigging, KS og FDV	1,00		136 986,30	136 986,30
	SUM Rive eksisterende balkonger og oppsetting av nye				**1 201 948,42**
	Sum				1 201 948,00
	Merverdiavgift 25.0%				300 487,00
	Totalt ink. mva				**1 502 435,00**

Betingelser rev. 23.11

- Prisene er pr. dags dato og omfatter kun det som er beskrevet.
- Alle mengder avregnes etter faktisk utførte.
- Tilbude/estimat er gyldig i 30 dager med forbehold om mellomsalg.
- Prisestimat og prisoverslag er uforbintelige, og arbeidene vil bli utført som regningsarbeider, dette vil si at arbeidene faktueres etter registrert forbruk av arbeidede timer, materialer, bruk av maskiner samt andre kostnader.
- Arbeider som ikke inngår i beskrivelsen i ordrebekreftelsen, tilbud eller estimat er tilleggsarbeid som eventuelt kan utføres på regning. Alternativt kan oppdragsgiver be om en fast pris for tilleggsarbeidet.
- Timepriseen erpr. dato kroner 848,00 eksklusive merverdiavgift, kroner 1060,00,- inklusive merverdiavgift i ordinær arbeidstid. For formann/bas kr. 949,00 eksklusive mva, kr. 1186,25 inklusive mva. For prosjektleder/anleggsleder kr. 1075,00 eksklusive mva. kr. 1343,75 inklusive mva. Ved overtidsarbeide tilkommer tillegg for dette Ved regningsarbeid som går over mer enn en uke, kan det bli fakturert avdragsnotaer etter hvert som arbeidene utføres. Avregning med forbruk av timer og materialer vil da bli sendt med sluttfaktura. På forespørsel kan spesifikasjon sendes etter hvert som arbeidene utføres. Det tas forbehold om forbruk som ikke er registrert når spesifikasjon sendes, enten dette gjelder mens arbeidene pågår, eller i forbindelse med sluttavregning. Det tas også forbehold om framtidge prisendringer.
- Arbeider faktureres med 1/3 ved oppstart, 1/3 ved halveis utført oppdrag og deretter ukentlig iht. utført arbeid.. Dersom endringer medfører at framdrift og/ellerproduksjon forskyves, kan entreprenør velge å fakturere ukentlig iht. leverte materialer og produserte ytelser.
- Oppdragsgiver plikter å betale samtlige uomtvistede fakturaer innen 10 dager. Betaler ikke oppdragsgiver i rett tid, kan entreprenøren stanse arbeidet i påvente av betaling. Er utførelsen påbegynt, skal entreprenøren i rimelig utstrekning utføre arbeider som ikke kan utsettes uten fare for vesentlig skade for oppdragsgiver. Stanser entreprenøren arbeidet kan kostnadene og annet tap i forbindelse med stansingen kreves erstattet.
- Innsigelser mot fakturaer må skje innen forfall. Innsigelser som framsettes senere skal ikke ha noen virkning.
- Innsigelser mot time og/eller materiallister som oversendes må framsettes innen en uke. Innsigelser som framsettes seneere skal ikke ha noen virkning.
- Priskalkylen omfatter ikke sanering av asbest og/eller annet spesial-/farlig avfall.

DROGSETH
- Fagkunnskap siden 1878

Haxthausengate 2
Kalkyle nr. 7476
Dato 14.08.25

- Evt. betingelser i anbudsinnbydelse, tilbudsforespørsel eller lignende forutsettes forutsettes å være gjenstand for forhandling før evt. kontraktsinngåelse.
- Arbeidene garanteres håndverksmessig utført. Garantitiden er 5 år i henhold til lov om håndverkstjenester for forbruker, for de arbeider som kommer inn under loven i henhold tilt. hvtjl. § 1.
- Tidsbestemt garanti gis ikke ved midlertidige utbedringer f.eks. stedvis lekkasjetetting i gammel taktekking.
- Arbeidsunderlaget må være i forsvarlig stand og gi sikkert underlagsfeste for våre arbeider. Dersom arbeidsunderlaget ikke er i slik stand som nevnt, kan det føre til krav på fristforlengelse og dekning av våre merutgifter i den forbindelse, samt tilleggsvederlag for eventuelle tilleggsarbeider.
- Ved gjennbruk og/eller de- og remontering av materialer el.l., kan det oppstå skader eller andre forhold som gjør at materialene ikke kan brukes, dette tar vi ikke ansvar for, Oppstår slike forhold kan det føre til krav på fristforlengelse og dekning av våre merutgifter i den forbindelse, samt tilleggsvederlag for eventuelle tilleggsarbeider.
- Ved innvendig piperenovering er følgende medregnet dersom ikke annet er beskrevet: pusset overflate ved gjennomføring for røkrør i pipevange. For øvrig har kunde ansvaret for tetting og tildekking, det gjøres oppmerksom på at sotgjennomslag i pipevanger kan forekomme. Vi tar ikke ansvar for evt. sotskader.
- Dersom arbeidene skulle komme til å omfatte utførelse av "varme arbeider" for eksemple sveising, lodding, sliping og lingende, aksepterer oppdragsgiver at dette utføres. Dersom det er spesielle hensyn å ta i forbindelse med varme arbeider på lokasjonen hvor dette kommer til utførelse, for eksempel egne brannvernrutiner, økt brannrisisko, brannalarmer som må kobles ut under arbeidene eller lignende, er det oppdragsgivers ansvar å meddele oss dette, samt å bære kostnadene ved evt. tiltak i denne forbindelse.
- Det forutsettes at vi har fri atkomst til sikkert underlag og tilstrekkelig plass for nødvendig rigg, lagring, stillas, lifter, k raner, lastebiler etc. som vi anser som nødvendige for arbeidene.
- Arbeidsstedet må være klargjort for våre arbeider, slik at vi kan oppnå rasjonell framdrift.
- All rigg, stillaser/sikringsmidler etc. samt oppheising er beregnet holdt av oppdragsgiver, dersom dette ikke er spesifikt medtat t medtatt som en ytelse i tilbudet/ordrebekreftelsen. Herunder nevnes spesielt; vederlagsfri tilgang til tilstrekkelig strøm og va nn til arbeidene, godkjent spise- og skifterom, toalett, parkering, samt låsbart rom for lagring av materialer og verktøy. Dersom dette ikke er tilgjengelig vil kostnader vedr. tilsvarende fasiliteter kunne belastes kunden. Det gjøres oppmerksom på at gangtid/reisetid til/fra pauser belastes oppdragsgiver dersom slike fasiliteter ikke er tilgjengelige.
- Dersom vi mottar nøkler, adgangskort el.l. vil disse bli merket med kode i vårt system, slik at de ikke kan identifiseres av uvedkommende. Vi tar imidlertid ikke ansvar for nøkler, kort el.l. som skulle bli borte, herunder heller ikke følger av at disse kommer på avveie, kostnader til utskifting av låser el.l.
- Det er ikke medregnet vinterutgifter, som eksempelvis snømåking. Det tas forbehold om forlenget byggetid ifm. is, snø og kulde.
- Evt. forsinkelser og andre følger av karantene, isolasjon, krig eller krigslignende tilstand, stenging av grenser, komplikasjoner ifm. leveranser og andre situasjoner som følge av nevnte situasjoner o.l. er utenfor vårt ansvar. Slike situasjoner kan medføre at frister må forlenges og kostnader må dekkes av kunde.
- Deresom noen av betingelsene viser seg å ikke er i samsvar med ufravikelig lovgivning, skal bestemmelsene praktiseres i størst mulig grad praksieres som de står innenfor lovens bestemmelser.
- Verneting ved evt. tvister skal være Oslo

Drogseth Bygg AS
Sam Eydes vei 1B
1412 Sofiemyr

Telefon 22 32 32 50
E-post faktura@drogseth.no
Foretaksreg. NO 824 324 662 MVA

Haxthausengate 2
Haxthausens gate 2
0263 Oslo

Kalkyle nr. 7475
Dato 14.08.25
Vår ref. Steinar Kronstad

Vareadresse
Haxthausens gate 2
0263 Oslo

Prisestimat

Vedlagt følger priseestimat vedrørende de arbeider vil bli utført.

Vi gjør oppmerksom på at dette er et ikke bindene estimat over de arbeidene vi nå kjenner til og har inntatt i vår kalkyle. Da det totale omfanget av arbeidene er ukjent pr. i dag, er det heller ikke mulig å gi hverken fast pris eller prisoverslag på oppdraget. Arbeidene utføres iht. vedlagte betingelser.

Vi vil gjøre vårt ytterste for å utføre oppdraget til deres tilfredshet. Vennligst kontakt vår saksbehandler dersom De har spørsm ål eller andre henvendelser vedrørende oppdraget.

Med vennlig hilsen

Steinar Kronstad

Telefon 9269 0061
e post service@drogseth.no
www.drogseth.no

Pos.nr	Beskrivelse	Mengde	Enh	Enh.pris	Beløp
B1	**Rehabiltering av eksisterende balkonger.**				
B1.01	Fjerning av all betong	3,00		40 000,00	120 000,00
B1.02	Rengjøring/sandblåsing av stålbjelker for korrosjonsprodukter	3,00		26 250,00	78 750,00
B1.03	Erstatning av deler av stålbjelker med redusert tverrsnitt.	3,00		15 000,00	45 000,00
B1.04	Påføring av korrosjonsbeskyttende overflatebehandling	3,00		15 000,00	45 000,00
B1.05	Støping av nye betongdekker	3,00		93 750,00	281 250,00
B1.06	Etablering av nye rekkverk	3,00		40 404,04	121 212,12
B1.07	Epoxy på oversida	3,00		27 500,00	82 500,00
B1.08	Maling undersiden	3,00		11 250,00	33 750,00
B1.09	Opprydding og bortkjøring av avfall	1,00		46 250,00	46 250,00
B1.10	Ekstra riggkostnader, leie av stillas, administrative kostnader, drift av byggeplass, nedrigging, KS og FDV	1,00		136 986,30	136 986,30
	SUM Rehabiltering av eksisterende balkonger.				**990 698,42**
	Sum				990 698,00
	Merverdiavgift 25.0%				247 675,00
	Totalt ink. mva				**1 238 373,00**

Betingelser rev. 23.11

- Prisene er pr. dags dato og omfatter kun det som er beskrevet.
- Alle mengder avregnes etter faktisk utførte.
- Tilbude/estimat er gyldig i 30 dager med forbehold om mellomsalg.
- Prisestimat og prisoverslag er uforbintelige, og arbeidene vil bli utført som regningsarbeider, dette vil si at arbeidene faktueres etter registrert forbruk av arbeidede timer, materialer, bruk av maskiner samt andre kostnader.
- Arbeider som ikke inngår i beskrivelsen i ordrebekreftelsen, tilbud eller estimat er tilleggsarbeid som eventuelt kan utføres på regning. Alternativt kan oppdragsgiver be om en fast pris for tilleggsarbeidet.
- Timepriseen erpr. dato kroner 848,00 eksklusive merverdiavgift, kroner 1060,00,- inklusive merverdiavgift i ordinær arbeidstid. For formann/bas kr. 949,00 eksklusive mva, kr. 1186,25 inklusive mva. For prosjektleder/anleggsleder kr. 1075,00 eksklusive mva. kr. 1343,75 inklusive mva. Ved overtidsarbeide tilkommer tillegg for dette Ved regningsarbeid som går over mer enn en uke, kan det bli fakturert avdragsnotaer etter hvert som arbeidene utføres. Avregning med forbruk av timer og materialer vil da bli sendt med sluttfaktura. På forespørsel kan spesifikasjon sendes etter hvert som arbeidene utføres. Det tas forbehold om forbruk som ikke er registrert når spesifikasjon sendes, enten dette gjelder mens arbeidene pågår, eller i forbindelse med sluttavregning. Det tas også forbehold om framtidge prisendringer.
- Arbeider faktureres med 1/3 ved oppstart, 1/3 ved halveis utført oppdrag og deretter ukentlig iht. utført arbeid.. Dersom endringer medfører at framdrift og/ellerproduksjon forskyves, kan entreprenør velge å fakturere ukentlig iht. leverte materialer og produserte ytelser.
- Oppdragsgiver plikter å betale samtlige uomtvistede fakturaer innen 10 dager. Betaler ikke oppdragsgiver i rett tid, kan entreprenøren stanse arbeidet i påvente av betaling. Er utførelsen påbegynt, skal entreprenøren i rimelig utstrekning utføre arbeider som ikke kan utsettes uten fare for vesentlig skade for oppdragsgiver. Stanser entreprenøren arbeidet kan kostnadene og annet tap i forbindelse med stansingen kreves erstattet.
- Innsigelser mot fakturaer må skje innen forfall. Innsigelser som framsettes senere skal ikke ha noen virkning.
- Innsigelser mot time og/eller materiallister som oversendes må framsettes innen en uke. Innsigelser som framsettes seneere skal ikke ha noen virkning.
- Priskalkylen omfatter ikke sanering av asbest og/eller annet spesial-/farlig avfall.

Haxthausengate 2
Kalkyle nr. 7475
Dato 14.08.25

- Evt. betingelser i anbudsinnbydelse, tilbudsforespørsel eller lignende forutsettes forutsettes å være gjenstand for forhandling før evt. kontraktsinngåelse.
- Arbeidene garanteres håndverksmessig utført. Garantitiden er 5 år i henhold til lov om håndverkstjenester for forbruker, for de arbeider som kommer inn under loven i henhold tilt. hvtjl. § 1.
- Tidsbestemt garanti gis ikke ved midlertidige utbedringer f.eks. stedvis lekkasjetetting i gammel taktekking.
- Arbeidsunderlaget må være i forsvarlig stand og gi sikkert underlagsfeste for våre arbeider. Dersom arbeidsunderlaget ikke er i slik stand som nevnt, kan det føre til krav på fristforlengelse og dekning av våre merutgifter i den forbindelse, samt tilleggsvederlag for eventuelle tilleggsarbeider.
- Ved gjennbruk og/eller de- og remontering av materialer el.l., kan det oppstå skader eller andre forhold som gjør at materialene ikke kan brukes, dette tar vi ikke ansvar for, Oppstår slike forhold kan det føre til krav på fristforlengelse og dekning av våre merutgifter i den forbindelse, samt tilleggsvederlag for eventuelle tilleggsarbeider.
- Ved innvendig piperenovering er følgende medregnet dersom ikke annet er beskrevet: pusset overflate ved gjennomføring for røkrør i pipevange. For øvrig har kunde ansvaret for tetting og tildekking, det gjøres oppmerksom på at sotgjennomslag i pipevanger kan forekomme. Vi tar ikke ansvar for evt. sotskader.
- Dersom arbeidene skulle komme til å omfatte utførelse av "varme arbeider" for eksemple sveising, lodding, sliping og lingende, aksepterer oppdragsgiver at dette utføres. Dersom det er spesielle hensyn å ta i forbindelse med varme arbeider på lokasjonen hvor dette kommer til utførelse, for eksempel egne brannvernrutiner, økt brannrisisko, brannalarmer som må kobles ut under arbeidene eller lignende, er det oppdragsgivers ansvar å meddele oss dette, samt å bære kostnadene ved evt. tiltak i denne forbindelse.
- Det forutsettes at vi har fri atkomst til sikkert underlag og tilstrekkelig plass for nødvendig rigg, lagring, stillas, lifter, k raner, lastebiler etc. som vi anser som nødvendige for arbeidene.
- Arbeidsstedet må være klargjort for våre arbeider, slik at vi kan oppnå rasjonell framdrift.
- All rigg, stillaser/sikringsmidler etc. samt oppheising er beregnet holdt av oppdragsgiver, dersom dette ikke er spesifikt medtat t medtatt som en ytelse i tilbudet/ordrebekreftelsen. Herunder nevnes spesielt; vederlagsfri tilgang til tilstrekkelig strøm og va nn til arbeidene, godkjent spise- og skifterom, toalett, parkering, samt låsbart rom for lagring av materialer og verktøy. Dersom dette ikke er tilgjengelig vil kostnader vedr. tilsvarende fasiliteter kunne belastes kunden. Det gjøres oppmerksom på at gangtid/reisetid til/fra pauser belastes oppdragsgiver dersom slike fasiliteter ikke er tilgjengelige.
- Dersom vi mottar nøkler, adgangskort el.l. vil disse bli merket med kode i vårt system, slik at de ikke kan identifiseres av uvedkommende. Vi tar imidlertid ikke ansvar for nøkler, kort el.l. som skulle bli borte, herunder heller ikke følger av at disse kommer på avveie, kostnader til utskifting av låser el.l.
- Det er ikke medregnet vinterutgifter, som eksempelvis snømåking. Det tas forbehold om forlenget byggetid ifm. is, snø og kulde.
- Evt. forsinkelser og andre følger av karantene, isolasjon, krig eller krigslignende tilstand, stenging av grenser, komplikasjoner ifm. leveranser og andre situasjoner som følge av nevnte situasjoner o.l. er utenfor vårt ansvar. Slike situasjoner kan medføre at frister må forlenges og kostnader må dekkes av kunde.
- Deresom noen av betingelsene viser seg å ikke er i samsvar med ufravikelig lovgivning, skal bestemmelsene praktiseres i størst mulig grad praksieres som de står innenfor lovens bestemmelser.
- Verneting ved evt. tvister skal være Oslo



1. etasje 1:100

Prosjekterende:

tanja SIVILARKITEKT **vardund as**

ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Prosjekt:
HAXTHAUSENS GATE 2
GRN/213 BNR/149
BRUKSENDRING

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:
27.02.2023

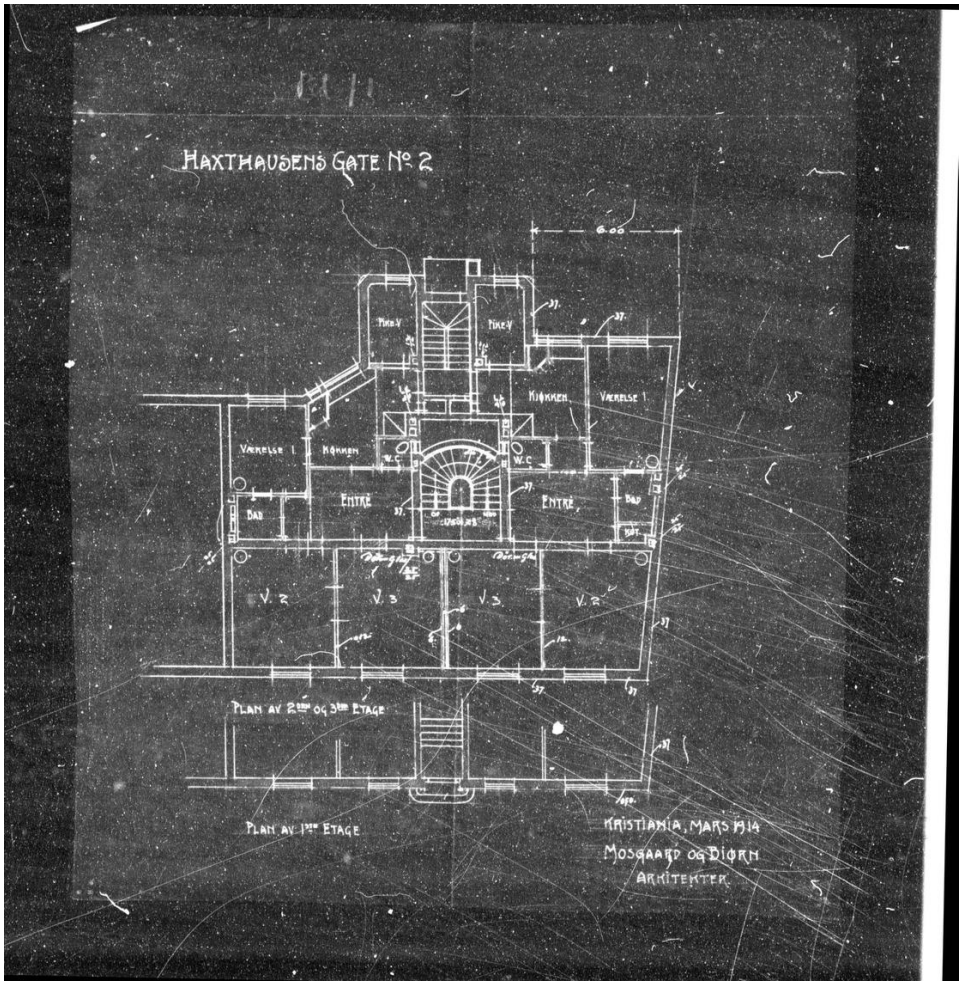
Tiltakshaver:
CHRISTOFFER RØSTAD
Hyllebekken 11
4622 Kristiansand

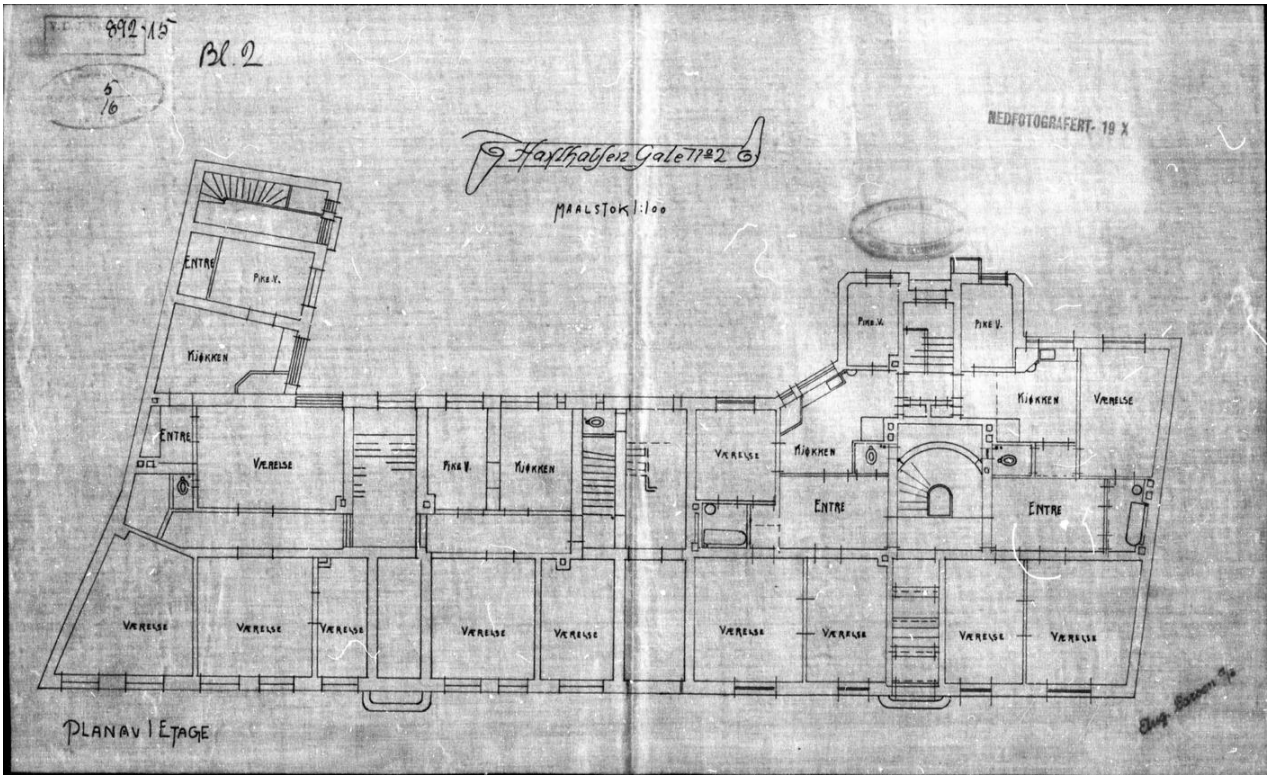
Målestokk
1:100/A3

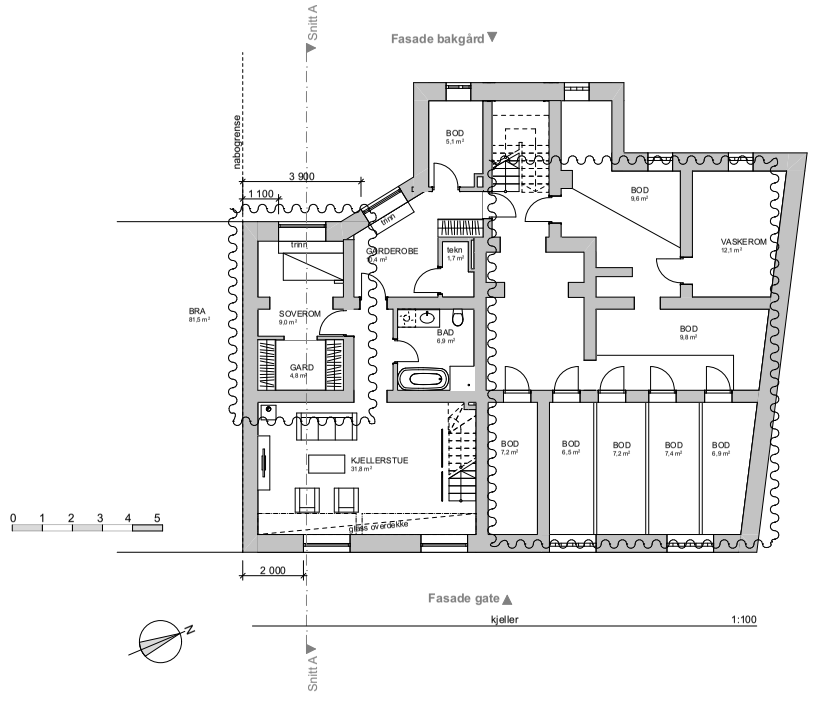
Tegning: Plan 1. etasje

Tegningsnr.: A20-01

Rev:


HAXTHAUSENS GATE Nº 2
PIKE V
PIKE V
KJØKKEN
VÆRELSE 1
VÆRELSE 1
KJØKKEN
W.C
W.C
ENTRÉ
ENTRÉ
BAD
BAD
V. 2
V. 3
V. 3
V. 2
PLAN AV 2DEN OG 3DJE ETAGE
PLAN AV 1STE ETAGE
KRISTIANIA, MARS 1914
MOSGAARD OG DIØRN
ARKITEKTER


Bl. 2
Harthaltsen Gate 11 og 13
MAALSTOK 1:100
REDFOTOGRAFERT 19 X
ENTRE
PIKE V.
KJØKKEN
VÆRELSE
PLAN AV 1 ETAGE



Prosjekterende:

tanja SIVILARKITEKT **vardund as**

ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Prosjekt:
HAXTHAUSENS GATE 2
GRN/213 BNR/149
BRUKSENDRING

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:
27.02.2023

Tiltakshaver:
CHRISTOFFER RØSTAD
Hyllebekken 11
4622 Kristiansand

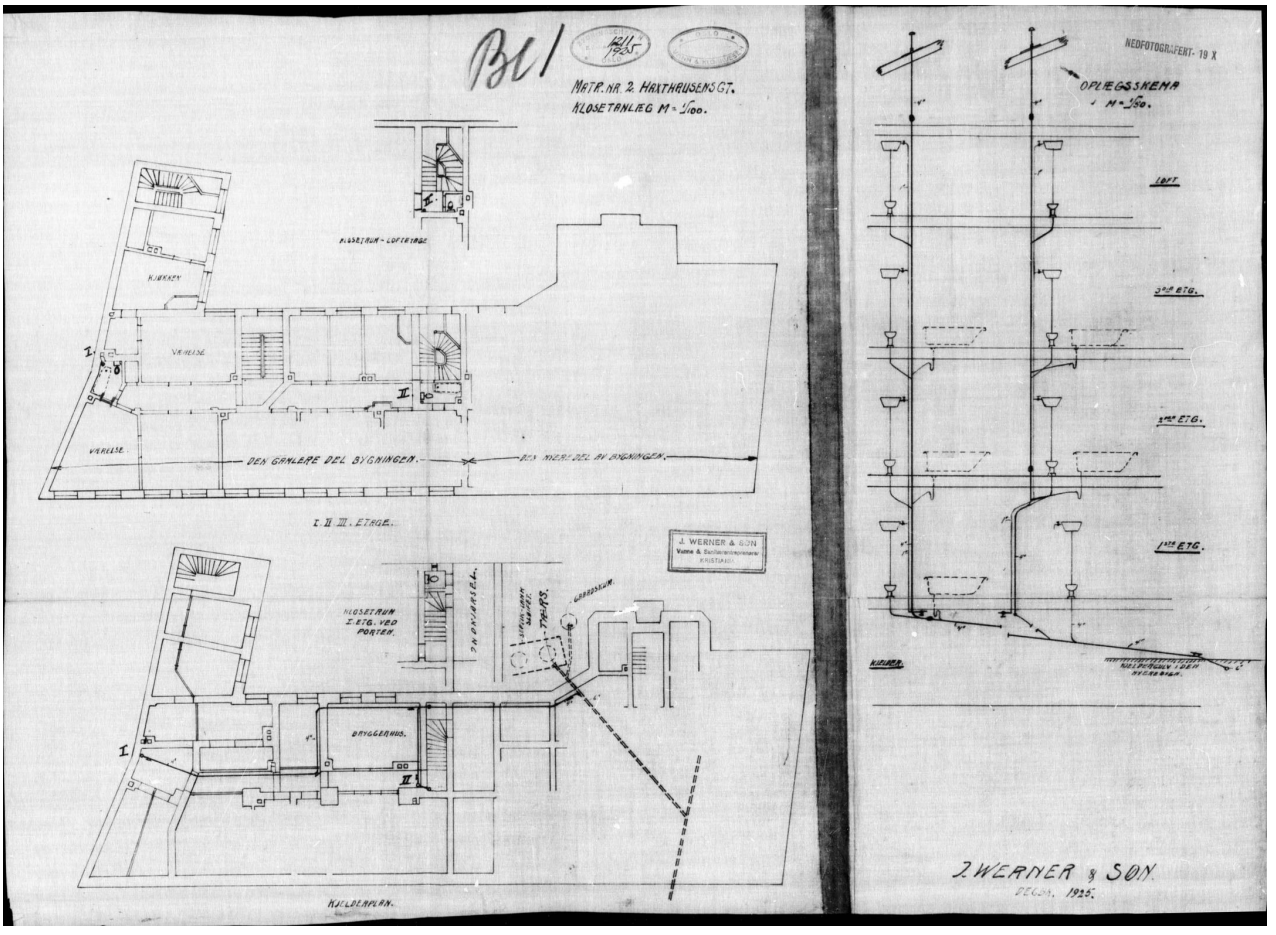
Målestokk
1:100/A3

A	200225	endringer kjeller

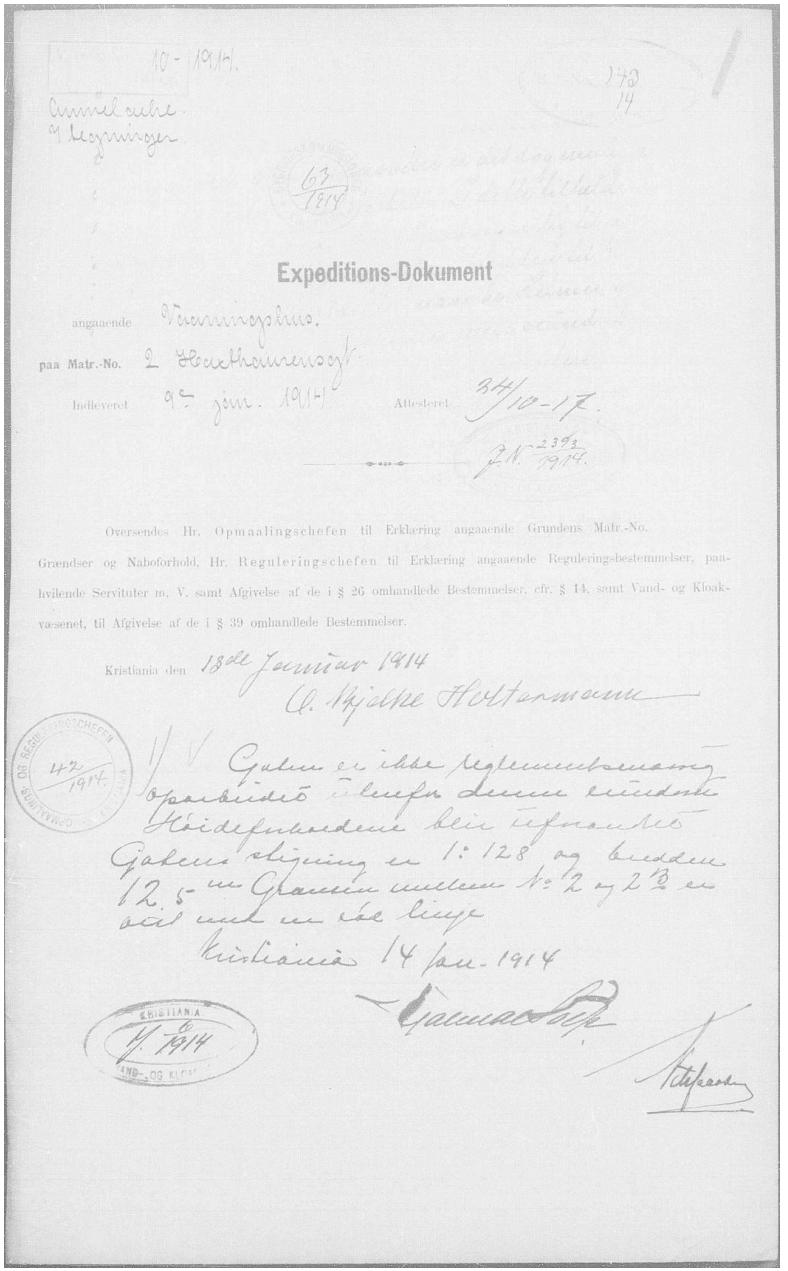
Tegning:
Plan kjeller

Tegningsnr.: A20-02

Rev: A


Bl 1
MATR. NR. 2. HAKTHAUSENS GT.
KLOSETANLÆG M = 1/100.
KLOSETRUM - LOFTERUM
KJØKKEN
VÆRELSE
VÆRELSE
DEN GAMLERE DEL BYGNINGEN.
DEN NYERE DEL AV BYGNINGEN.
I. II. III. ETAGE.
J. WERNER & SØN
KLOSETRUM I ETG. VED PORTEN.
TRAPPE
GRESSRUM
BRYGGERHUS.
KJELDERPLAN.
OPLÆGSSKEMA
1 M = 1/50.
LOFT
3DJE ETG.
2DEN ETG.
1STE ETG.
KJØKKEN
J. WERNER & SØN
DECBR. 1925.

088



10 - 1914.

Anmeldelse
og Begjæring.

63
1914

143
14

Expeditions-Dokument

angaaende Træningshus.

paa Matr.-No. 2 Hovedkommunegrund

Indleveret 9de jan. 1914 Attesteret 3/4/10-17.

J.N. 2393/1914.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-Nr. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 13de Januar 1914

C. Bjelke Holtermann

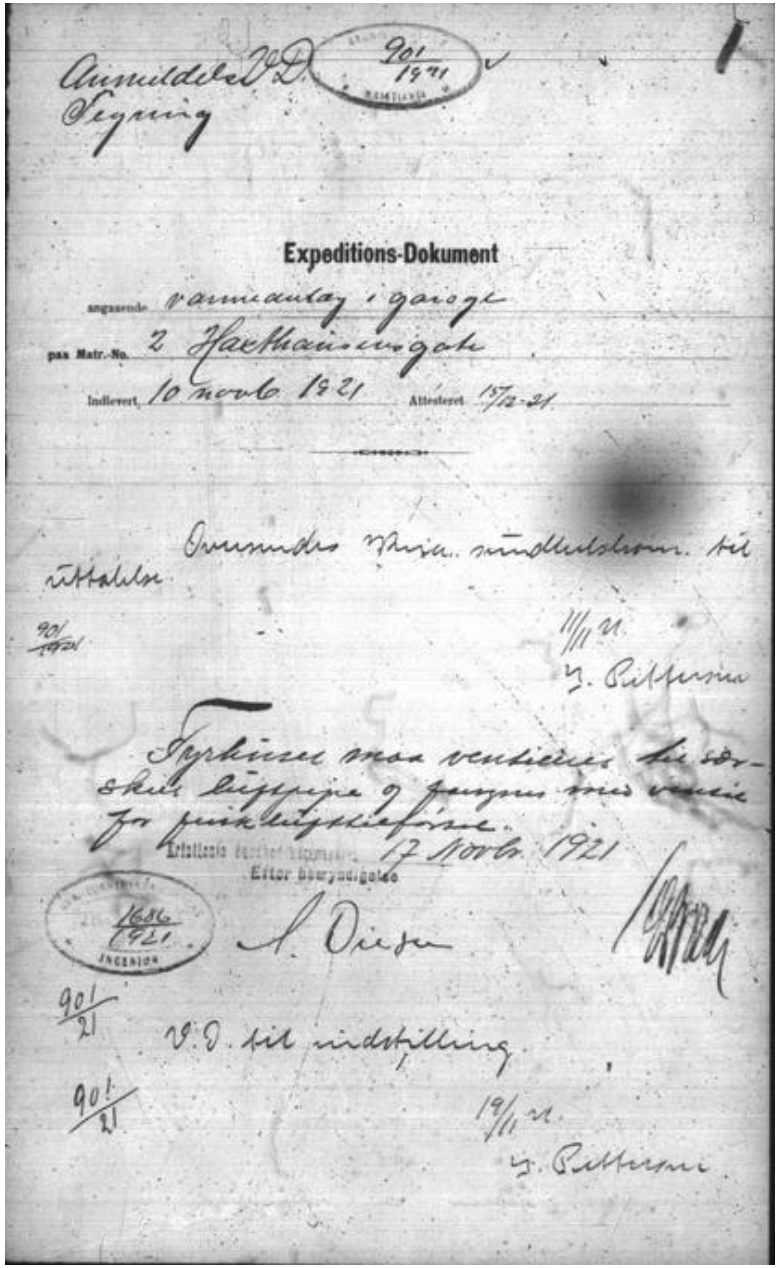
OPMAALINGSCHEFEN 142/1914

1/V Gaten er ikke reguleringsmessig oparbeidet ellers denne endende Høideforholdene blir tilfredsstillende Gatens skjøning er 1:128 og bredden 12.5 m. Grænsen mellem N:o 2 og 2 B er ved midt en rød linje

Kristiania 14 jan. 1914

Gjæver

KRISTIANIA 14/1 1914 GRUND- OG KJØPS



Anmeldelse D. 901/1921
Tegning

Expeditions-Dokument

angaaende Varmeanlæg i garage
paa Matr.-No. 2 Hasthausensgate
Indleveret 10 novb 1921 Attesteret 13/12-21.

Overrundes Vhm. vandledningen. til
vedtagelse.
901/1921
11/11 21.
H. Pettersen

Tegninger maa vendtes til ordre
Ekspedisjonen og fangnes med varsel
for påskeligeledelse.
17 novb. 1921
Ertstlæsle Bygnings-Inspektør
Etter bemyndigelse
1686/1921 INGENIØR
A. Diesen

901/21 V.D. til indstilling.
19/11 21.
H. Pettersen

901/21

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.08.2025
	202303922 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marianne Aasene	

Adresse:	HAXTHAUSENS GATE 2	Eiendom:	213/149/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTOFFER RØSTAD	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Haxthausens gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasade- og bruksendring, mottatt 11.08.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202303922			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	27.02.2023	1/8
Plan 1.etasje	A20-01	27.02.2023	1/16
Plan kjeller	A20-02	20.02.2025	16/8
Snitt A	A30-01	12.02.2025	16/9
Fasade gate	A40-01	20.02.2025	16/10
Fasade bakgård	A40-02	20.02.2025	16/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marianne Aasene - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
CHRISTOFFER RØSTAD, Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS
Eilert Sundts gate 17
0259 Oslo

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201402911-34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Toini Valen	Dato: 11.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAXTHAUSENS GATE 2	Eiendom:	213/149/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Haxthausens gate 2	Adresse:	Haxthausens gate 2, 0263 OSLO
Søker:	STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS	Adresse:	Eilert Sundts gate 17, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HAXTHAUSENS GATE 2

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201402911			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		14.02.2014	1/10
Endret fasade mot gate		28.04.2014	15/8

Pålegget om ferdigstillelse av 10.11.2015 er med dette oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.11.2015 av:

Toini Valen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Haxthausens gate 2, Haxthausens gate 2, 0263 OSLO, kjetil.nordstrom@dnbnor.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.02.2022
	202109871 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse: HAXTHAUSENS GATE 2
Tiltakshaver: HAXTHAUSENGATE 2
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 213/149/0/0
Søker: Pipe Eksperten As
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Haxthausens gate 2 - Piper

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to eksisterende piper, mottatt 09.02.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202109871			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Bilde av eksisterende fasade - Oversikt			1/7

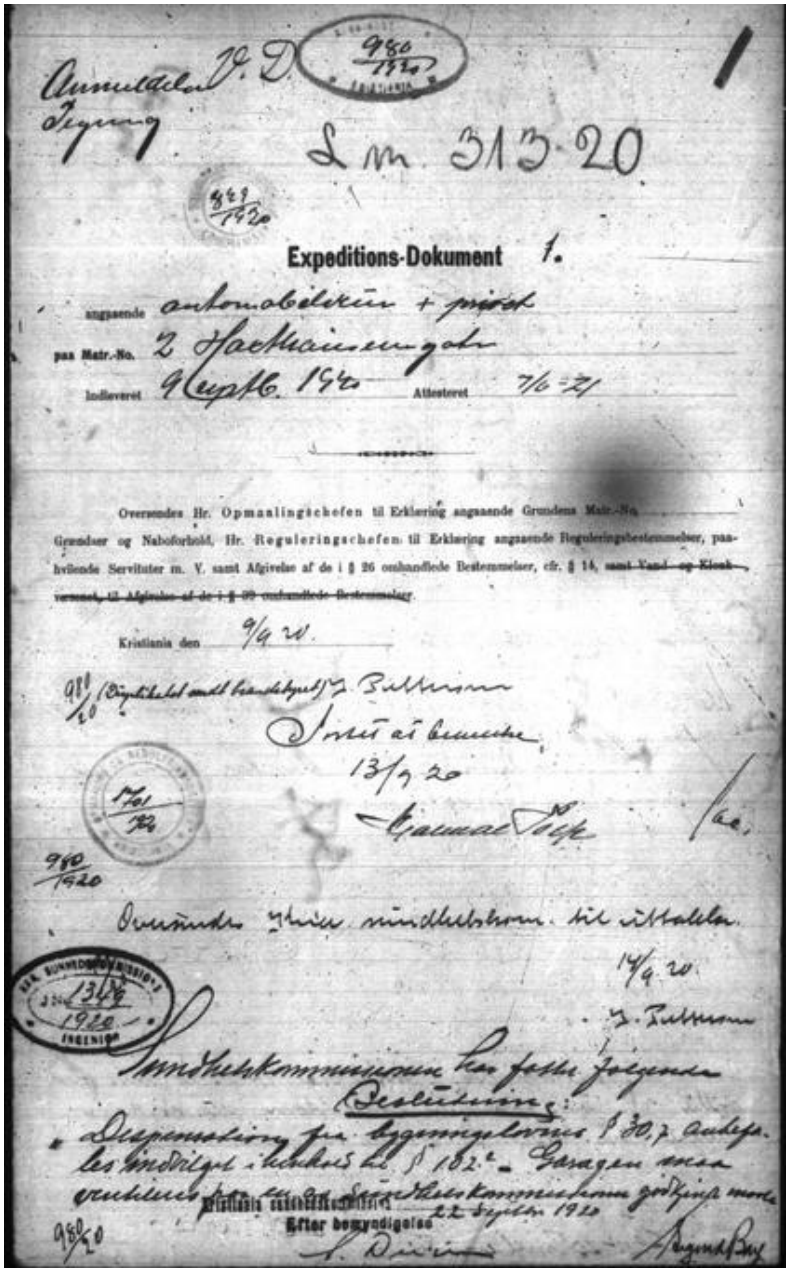
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Karine Bue Iversen - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
HAXTHAUSENGATE 2, Haxthausens gate 2, 0263 OSLO



Anmeldelse D. D. 980/1920

Dagnr. 1

Lm. 313-20

429/1920

Expeditions-Dokument 1.

angaaende automobilekun + pistol

paa Matr.-No. 2 Hackmannsgate

Indleveret 9 Septb. 1920 Attesteret 7/6-21

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser~~.

Kristiania den 9/9 20.

911/20 Skjødehold mellom Handelsgaard J. Pettersen

Intet at bemerke.

13/9 20

Gaarad

1761/1920

980/1920

Overrundes Hr. Pettersen til eventuelle

14/9 20

J. Pettersen

1348/1920

Skjødekommisjonen har fattet følgende

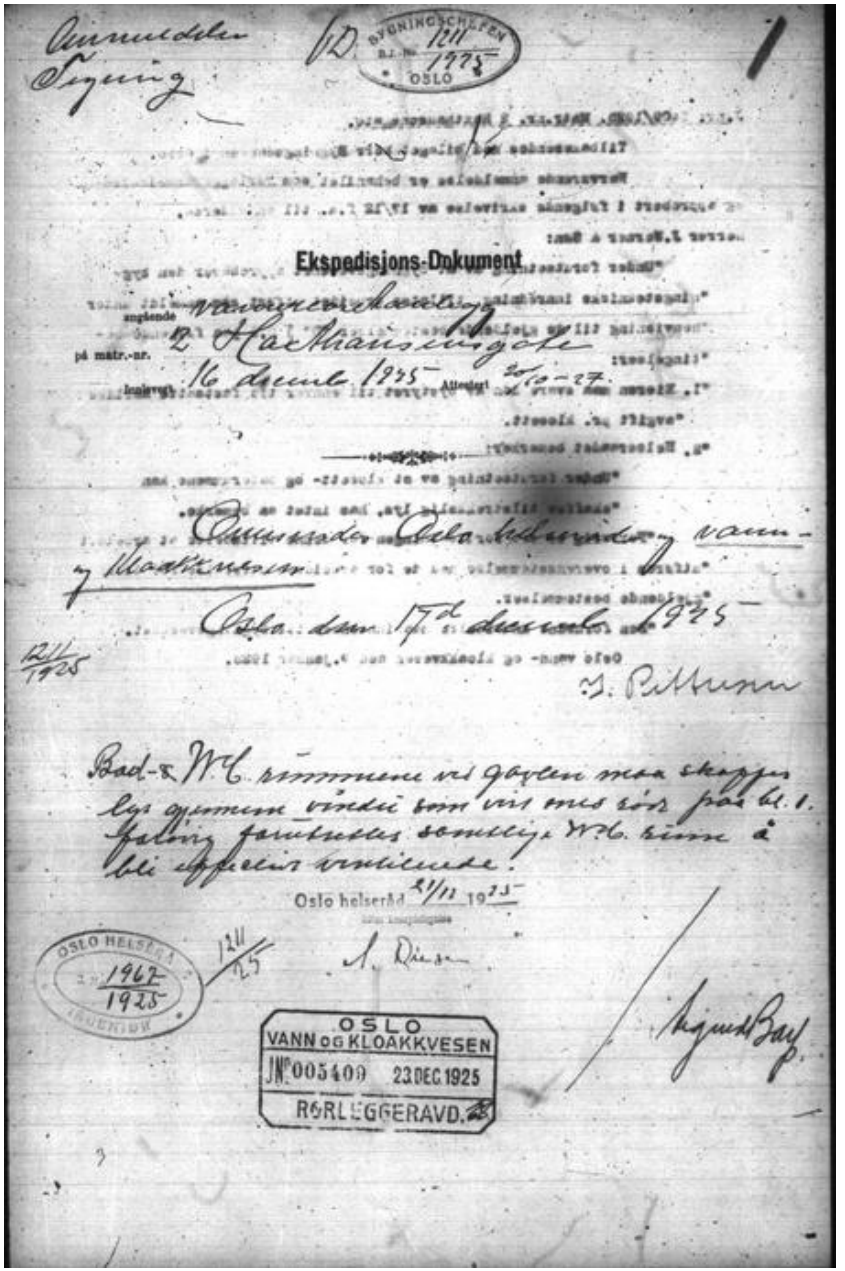
Beslutning:

Dispensation fra Byggningslovens § 30,7 andet Led i henhold til § 182.2. Saagen vorder overholdt [illegible] Skjødekommisjonen godkjænt møte

Kristiania [illegible] 22 Septbr 1920

Efter bemyndigelse

980/20


Ekspedisjons-Dokument
OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JN 005400 23 DEC 1925
RØRLEGGERAVD.

Skatteetaten

Dato
22.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 213 Bnr 149 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Haxthausens gate 2, 0263 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 556 617
Som sekundærbolig:	kr 10 080 882

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
HAXTHAUSENS GATE 2

Dato: 20.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514504
8603199

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 149

Vi viser til bestilling av 20250620 for HAXTHAUSENS GATE 2.

GNR. 213 BNR. 149

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.08.1900.

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

524 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

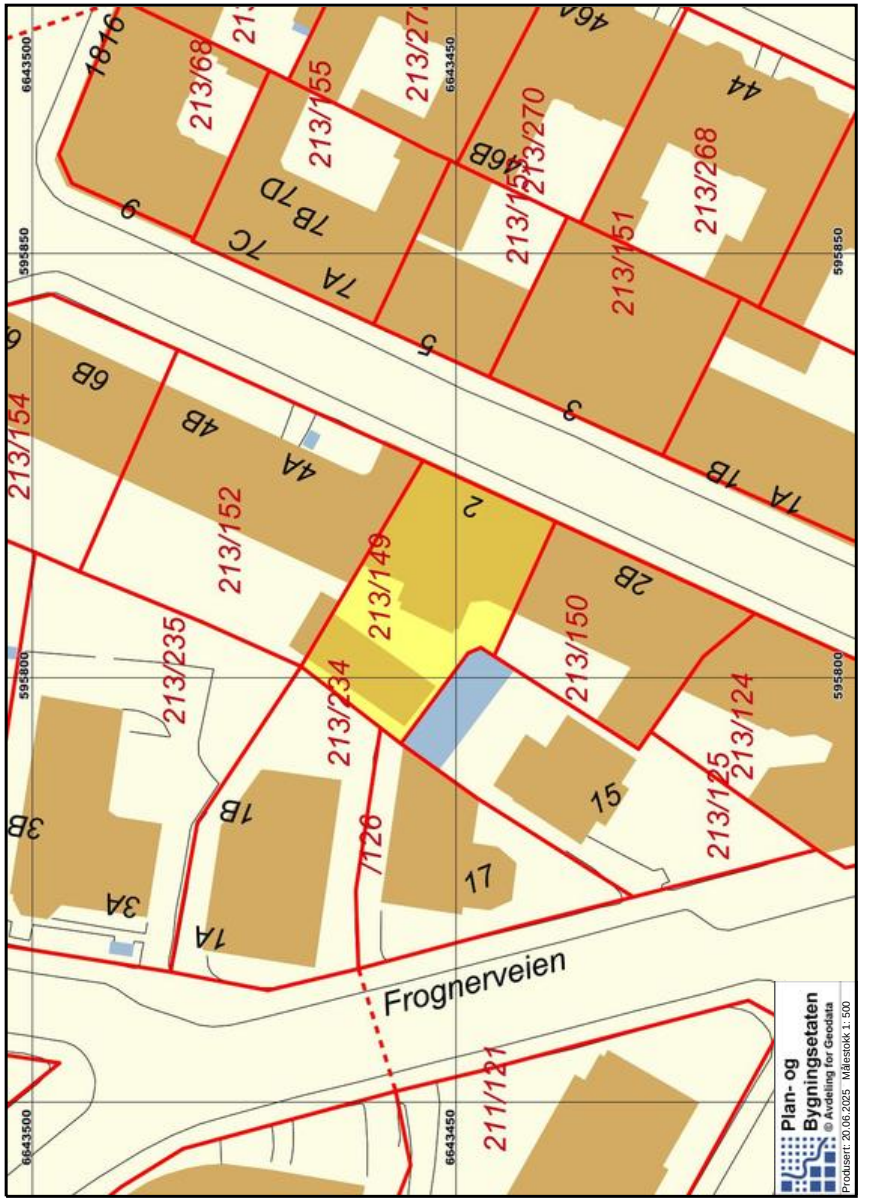
Kristin Tveit
Enhetsleder

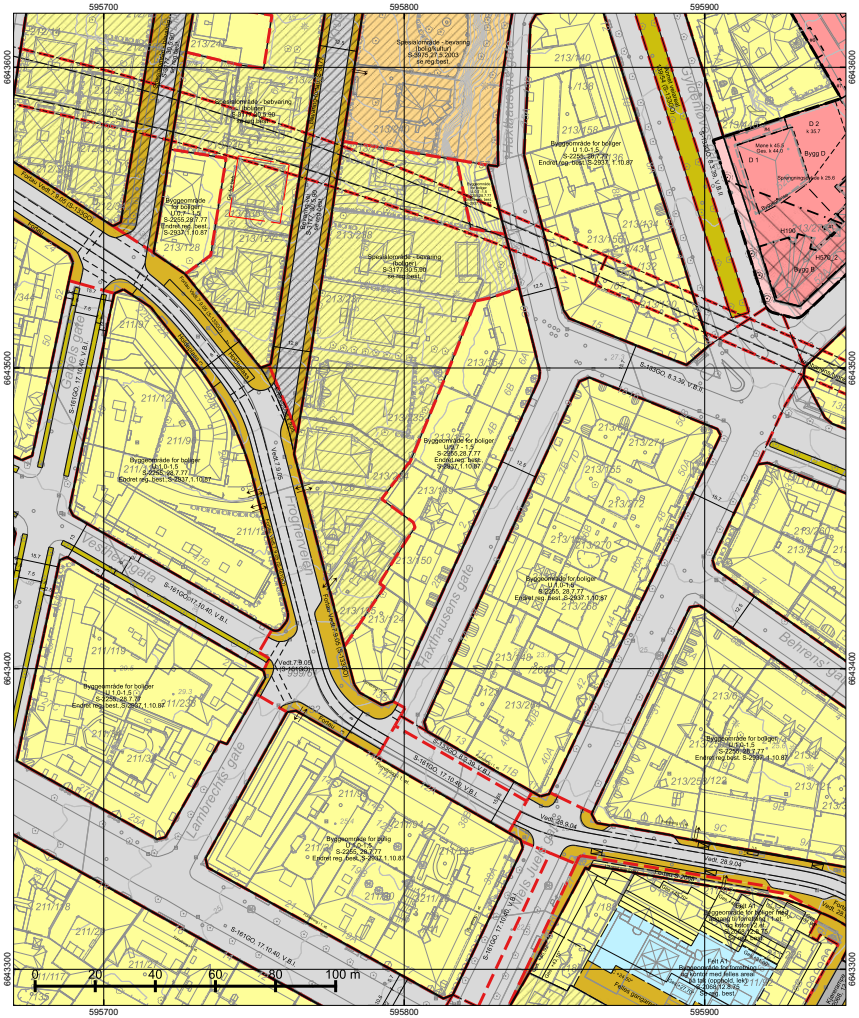
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




595700
595800
595900
6643600
6643500
6643400
6643300
Haxthausens gate
Lambrechts gate
Behrens gate
Fourmerelet
Vadstuveien
Vadstuveien
Vadstuveien



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

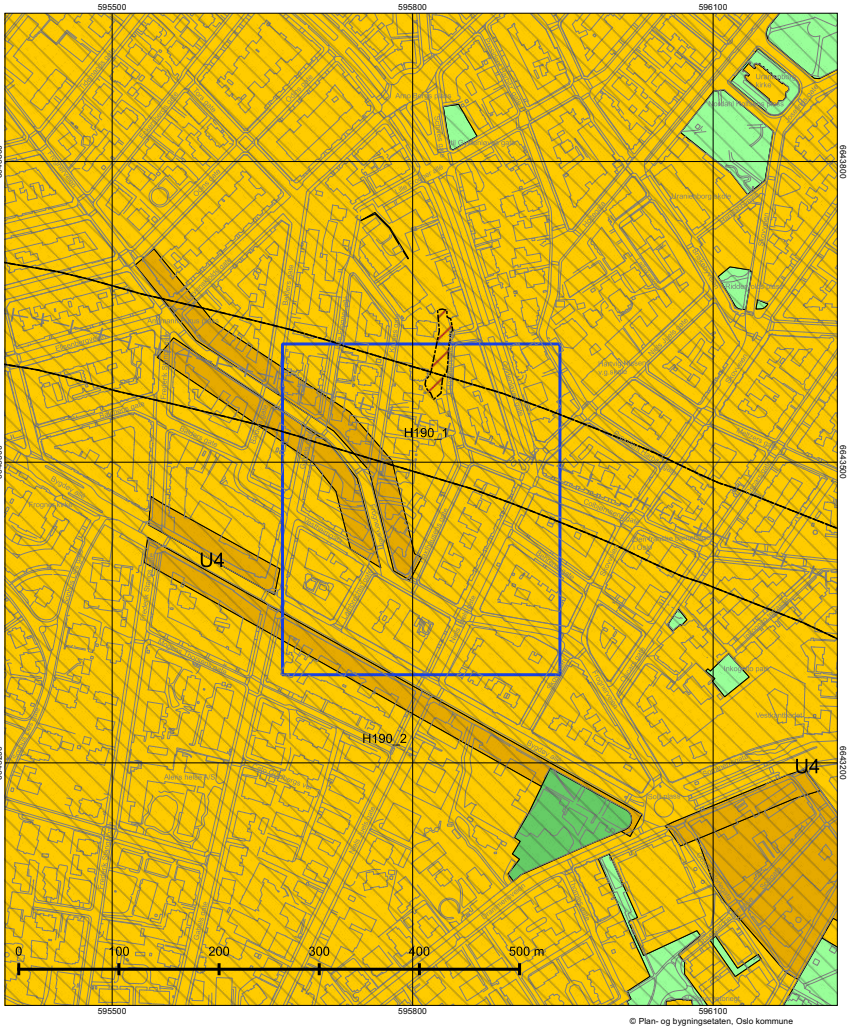
Dato: 20.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144832/ 86514504
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: HAXTHAUSENS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/149

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144832/86514504
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

Utskriftsdato: 20.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/149 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Haxthausens gate 2 0263 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 146 721,35
Fakturamottaker:	Haxthausengate 2 Haxthausens Gate 2 0263 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Haxthausens Gate 2 Sameiet	Totalt	NOK 146 721,35

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	1 944,00
Renovasjonsgebyr	47 345,55
Vann- og avløpsgebyr	97 431,80
Totale avgifter	**146 721,35**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/149/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Haxthausens gate 2 0263 OSLO
Fakturamottaker:	Røstad Christoffer Balders Gate 5f 0263 OSLO
Eiernavn:	Røstad Christoffer

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 5 538,00
Totalt	NOK 5 538,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	1	**1 769,00**	**0,00**	24030000169827023	10985993	01.03.2024	25.03.2024
2024	2024	2	**1 630,00**	**0,00**	24040000169827021	11104214	25.04.2024	27.05.2024
2024	2024	3	**1 677,00**	**0,00**	24060000169827026	11221800	20.06.2024	26.08.2024
2024	2024	4	**1 742,00**	**0,00**	24090000169827020	11340218	19.09.2024	25.10.2024
2024	2024	5	**127,00**	**0,00**	24110000169827026	11362915	28.11.2024	23.12.2024
2025	2025	1	**1 384,50**	**0,00**	25030000169827020	11474720	04.03.2025	25.03.2025
2025	2025	2	**1 384,50**	**0,00**	25040001169827026	11593137	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**9 714,00**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	5 538,00
Totale avgifter	**5 538,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0329/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Haxthausens gate 2 0263 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 149, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no