NORDVIK

Haxthausens gate 2B

1 soverom | 96 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Haxthausens gate 2B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
49	Nabolagsprofil
50	Vedlegg
74	Egenerklæringsskjema
107	Andre vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker, lys og påkostet toppleilighet over 2 plan - 5,5 m takhøyde - Innholdsrik planløsning - Bad 2024 - Peis

Prisantydning	**9 700 000,-**
Omkostninger	**243 880,-**
Totalpris	**9 943 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 235,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1910**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

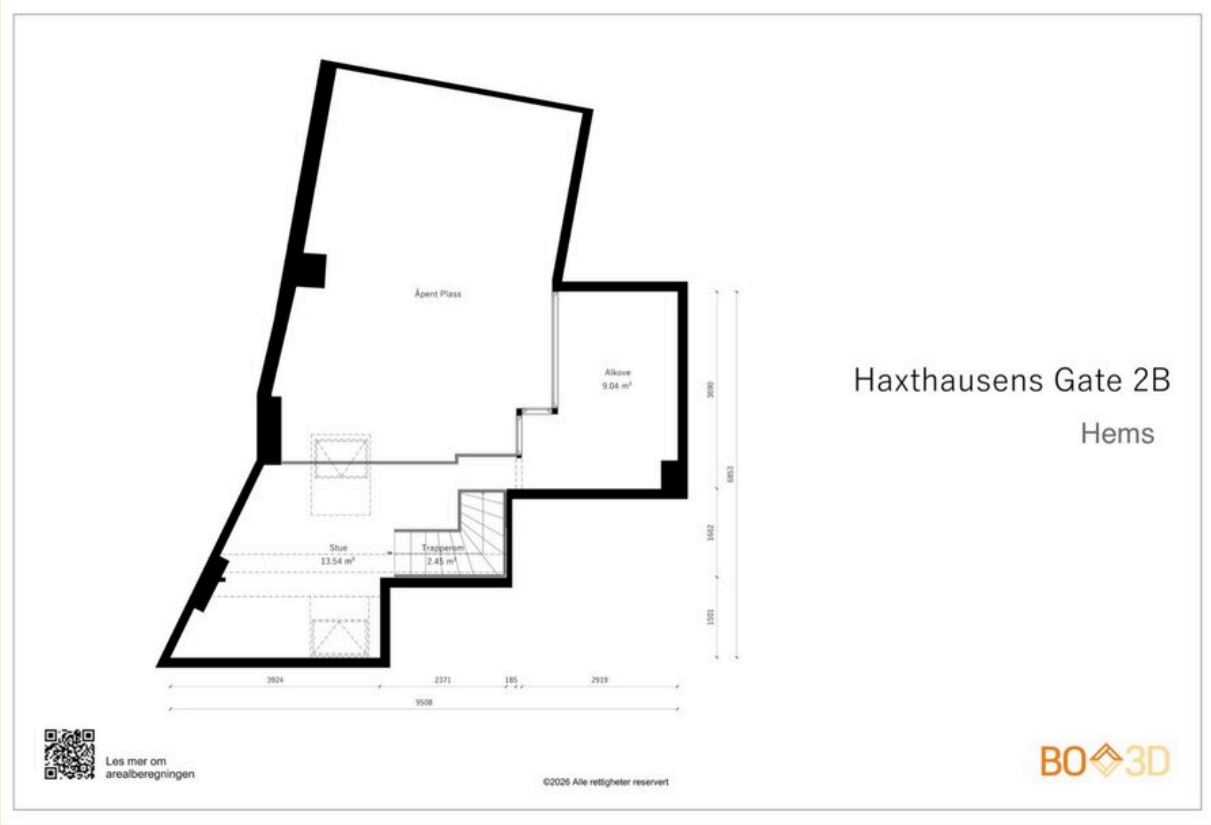
Nordvik v/Almli har gleden av å presentere en utrolig lekker og unik toppleilighet på beste Frogner. Her bor du høyt og fritt i 4. og 5. etasje i en ærverdig bygård fra 1910. Boligen bærer preg av moderne, påkostede materialer, der kvaliteten ligger i de gjennomtenkte løsningene og smakfulle detaljene. Her får du en innholdsrik og sosial planløsning med store rom, kombinert med en generøs takhøyde på 5,5 meter. Velkommen til en leilighet for de kresne!

Høydepunkter:
Påkostet toppleilighet med fokus på kvalitet
Store og sosiale rom over 2 plan
Lys leilighet med flere himmelretninger
Hellimt kvalitesparkettgulv
Svært gjennomført bad fra 2024
Integrert Sonos-anlegg i taket
Eksklusiv Brunner peis
Kjøkken benkeplate i Carraramarmor
Takterrasse* (se info i salgsoppgaven)

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm





5. Etasje


































Twenty Homes One Kitchen
WILD AFRICA






Murgården

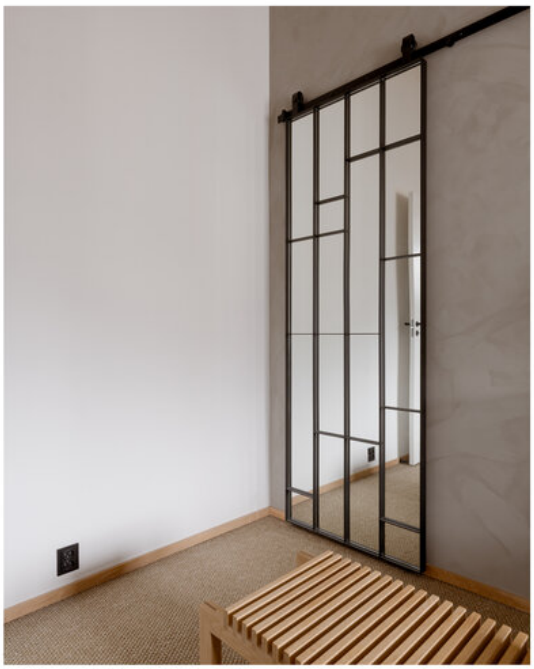

vipp



















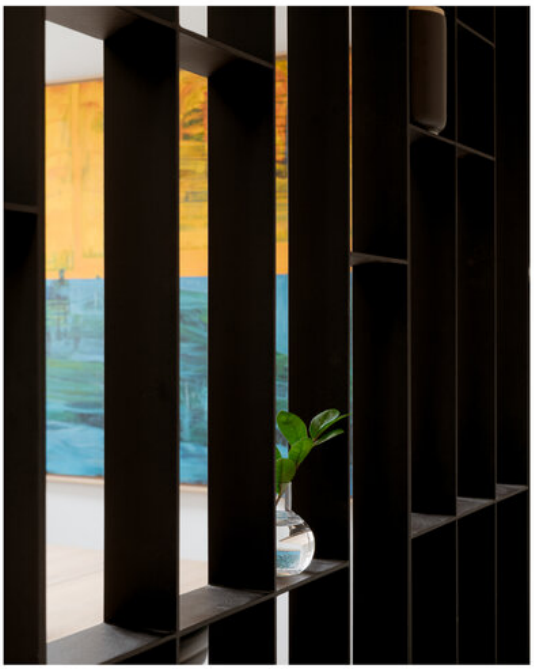















P
09-20
(09-20)
EH 97659






CHAMPAGNERIA


SOMMERRO
BAD

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0083/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO
Gnr 213, bnr 150, snr 12 i Oslo kommune

Selger
Kai Fredric Øidne Korsen

Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
242 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
243 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
256 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 943 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 956 880,- (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
1910

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 102 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3 og 5. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Alkove, stue, kontor
Total BRA: 25 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Bad, stue/kjøkken, entré, hems-stue, soverom, innredet rom, walk-in closet
Total BRA: 71 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten har hovedplan i 4. etasje bestående av entré, bad, kjøkken i åpen løsning, stue, soverom, og walk-in closet med trapp til kontor i 3. etasje.

I tillegg er det hems i 5. etasje med stue og sovealkove.

Det disponeres en bod på ca 6 kvm i kjelleren.

Det er montert Sonos-anlegg innfelt i himlingen. Anlegget er sonestyrt, med to soner i stuen samt egne soner på bad og
soverom.

Alt lys i leiligheten styres via appen Plejd.

Entré
Fra felles trappeoppgang kommer du inn i en lys og innbydende entré som gir et velfortjent godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaringsløsninger for yttertøy og sko. Industriell skillevegg rammer inn inngangspartiet samtidig som lyset fra stuevinduet slipper til.

Stue
Leiligheten har en sosial planløsning med store oppholdsrom. Det er en åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken,
med nivåforskjell med en totrinns trapp. Boligen har hellimt kvalitetsgulv i en-stavs parkett, og en påkostet Brunner peis som gir et eksklusivt uttrykk. Rommet har en fantastisk takhøyde på opp mot 5,5 meter og store vindusflater som gir en helt spesiell romopplevelse. Her er det god plass til å innrede med sofaseksjon og spisebord i flere soner.

Kjøkken
Nytt kjøkken fra 2019 med lyse, glatte fronter. Kjøkkenet har benkeplate av Carraramarmor med underlimt vask og planlimt Bora koketopp. Det er integrerte hvitevarer bestående av kombiskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenet er også utstyrt med vannstoppsystem. Det er avtrekksvifte med kullfilter integrert i induksjonstoppen.

Soverom
I hovedetasjen er det et lunt soverom mot bakgård. Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og nattbord, og er utformet med karakteristiske skråtak i samme eikemateriale som gulvflater i leiligheten, samt store vinduer. Det er inntrukket himling med indirekte lys, gjennomtenkt belysning, innfelte høyttalere og behagelig vegg-til-vegg sisalteppe på gulvet. Dør til garderobe i metall - laget på mål - i samme utførelse som skillevegg i gangen. Skyvedøren har speil og er en fin skillevegg mellom soverom og walk-in closet.

Omkledningsrom
I tilknytning til soverommet er det egen walk-in garderobe, med god plass til oppbevaring. Plassbygde skap utnytter plassen til det fulle.

Kontor
Videre fra omkledningsrommet er det en trapp ned til "kontoret". Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Dette var opprinnelig en bod som i dag brukes som et kontor.

Bad
Boligen fikk komplett, nytt bad i 2024 med gjennomførte løsninger, og her er ingen ting etterlatt til tilfeldighetene. Badet er utført med sveisemembran og lekre 75x75 fliser. Rommet er innredet med "selvrensende" glassvegg i dusjsonen og armatur fra Vola. Indirekte belysning i inntrukket himling og i såpenisje. Gjennomført belysning med tunable-white fra produsenter som iGuzzini og Flos. Videre er badet innredet med vegghengt servant med ettgreps armatur fra Vola i speil, samt vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin i plassbygd skap. I dusjsonen er det etablert en innfelt nisje/hylle i veggen. Badet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør, samt varmekabler i gulv.

Hems
I 5. etasje finner du en ekstra stue og som i dag brukes som en hyggelig tv-stue. The Frame innfelt i måltilpasset eikefinerplate medfølger. Takvindu fra Velux fra to sider gir en lys og luftig atmosfære. I den andre enden av etasjen er det innredet med sovealkove.

Parkering
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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
2018:
Tidligere panelerte flater kledd med gips

2019:
Nytt kjøkken
Mindre omgjøringer på planløsning
Nye innerdører
Ny parkett
Nytt lydanlegg
Elektriske oppgraderinger og belysning
Ny Brunner peis

2024:
Komplett nytt bad, og noe elektrisk.

2025/2026:
Omgjøring baktrapp
Baderomsmøbel
Maling

Kontor:
Dør fra kontor til baktrapp samt deler av trapp er fjernet og flatt gulv er etablert. Det lagt ca. 20 cm isolasjon (Rockwool) og dobbel underliggende gips. Eksisterende trapp erstattet med ny fra garderobe til kontor. Denne mangler rekkverk, og er ikke iht. TEK-beskrivelse. Tiltaket ble ikke ansett søknadspliktig, ny eier overtar alt eventuelt videre ansvar for dette. Styreleder er orientert om omgjøringen og denne er sett i sammenheng med oppdatert brannkonsept for gården. Vinduer på kontor er originale, uisolerte og vil måtte vedlikeholdes frem til eventuell utskiftning.

Fjernet rester av innvendig delevegg: Rester av en innvendig delevegg fjernet. Veggen var tidligere delvis oppført i tegl og delvis allerede fjernet. Utifra vurdering

fra tidligere eier/RIB var denne ikke bærende eller strukturell. Riving utført dels som egeninnsats. Riving og reetablering er utført av selskap som nå er avviklet - ukjent oppbygning/utførelse. Tidligere eier har ikke ansett dette som søknadspliktig, ny eier overtar alt eventuelt videre ansvar for dette.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Novacon og Scanflis stod for oppbygning, herunder tettesjikt og flis. TK Rørteknikk AS stod for rørarbeider. El-kontakten AS stod for elektroarbeider. Egeninnsats var primært riving og montering av eikemøbel ved vaskemaskin rett før visning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Scanflis AS og TK Rørteknikk AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Betong el.undergulv. Armering med varmekabler, påstøp, sveisemembran, fall, flis. Det er ikke montert inspeksjonsluke for sisterne for å fremme estetikk - kan nås uten å bryte membran - ekstra flis finnes i boden. Fall er mindre enn beskrevet i TEK for å fremme estetikk, men den totale nedsenker i dusjnisjen er langt over kravene.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og oppgangsoppussing for få år siden. Innenvendige vegger og tak er kledd med gips og sparklet og malt. Ildsted er byttet av faglærte. Bod er omgjort og er i praksis kontor i dag. Delvis nedrevet murvegg imellom kjøkken og stue er fullført revet og tettet - utført av avviket foretak - ukjent utførelse.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alminnelig avfukting og ivaretagelelse av kjellerrom på Frogner. Fortsatt ikke optimale forhold som de fleste andre steder her i byen.

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: El-kontakten AS. 2018. Oslo Vest elektro. Omgjøring av noen kurser. Nye pendelpunkter og spotpunkter. Bytte ut stikk - Elko Plus. X-comfort styringssystem. Trekking for høyttalerkabler etc. 2024. Elkontakten. Tilførsler bad. Endring fra X-comfort til Plejd lydsstyring samt endel nye spotter.

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

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: Tilkobling og noe omgjøring av avløp under etablering av nytt bad.

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
Var tiltaket søknadspliktig?
Antatt nei
Eventuell kommentar: Baktrapp var omgjort til integrert del av leilighet ved overtagelse og inngikk den gang i salgsoppgave etc. Dette området er oppgradert nylig, samt at man har etablert flatt gulv i det som antas å være skille mellom seksjonenes eierandel av baktrapp. Dette anser selger som ikke søknadspliktig, det foreligger styregodkjenning. Ny eier overtar all videre eventuell risiko og håndtering rundt dette.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulv - hellimt kvalitesparkettgulv - 2018/2019. Installasjon av høyttalere i himlinger. Mitt anbud el. Ukjent hvordan gjennomføring av dampsperre etc. er utført. Rekkverk laget på mål i 2019.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Sluk må renses som vanlig. Sil i rennesluk sitter hardt/skrått.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært praktisert selvpålagt fyringsforbud gjennom noen år. Oppgradering av pipeløp har planlagt oppstart mars /april i år. Et par ukers arbeid - dette skjer

før overtagelse - og flere tiårs forventet levetid på ny løsning. Installert ildsted beskriver større tilluft enn hva som er praktisk/estetisk mulig i en slik leilighet - fungert som tiltenkt. Det ble i 2026 sparklet og malt i utforinger for takvinduer.

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)
Ja
Beskriv: Alltid fuktig i en slik kjeller. Avfukter er montert.

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og -karmer, med 2-lags koblet isoler-/energiglass fra 1987.
____

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Takvindu og kontorvindu : Det er montert takvinduer fra Velux med ukjent alder. Vinduet på kontoret har også ukjent produksjonsår, men fremstår som eldre.

Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør (B30/dB35).
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag med påstøp.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
7mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
11mm fra hjørne til hjørne.
8mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille hems : Etasjeskiller på hems er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Det er mursteinspipe tilkoblet Brunner peis i stuen.

TG2
Vinduer
Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

Etasjeskille hems
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 17mm høydeforskjell fra hjørne til hjørne.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket. Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Pipe og ildsted
Peis er ikke etablert med ekstern tilluft.
Sameiet har ett selvpålagt fyringsforbud frem til rehabilitering av pipen i 2026.

Selger bekoster rehabiliteringen, kjøper overtar leilighet med pipe/peis i den stand som er etter oppgradering.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres ekstern tilluft til peisen i forbindelse med piperehabilitering.

4. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er målt ca. 5 mm fall 0,8 meter ut fra sluk. For å tilfredsstille ett av de preaksepterte kravene i TEK17 skulle det vært minst 8 mm fall på denne strekningen. Dusjsonen er nedsenket og dermed sier forskriften at det skal være 1:100 fallforhold i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket vil vannet ledes mot sluk, men fallforholdene tilfredsstiller ikke kravene i TEK17 for dusjsonen. For å lukke avviket må fallforholdet

utbedres, men dette anses ikke økonomisk rasjonelt som ett enkelttiltak.

4. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Komfyrvakt må monteres iht TEK17.

4. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenventilator med kullfilter er en vanlig løsning i blokkleiligheter, ettersom det som regel ikke er tillatt med forsert mekanisk avtrekk til byggets felles kanaler. Løsningen anses som akseptabel innenfor slike rammer, men gir likevel begrenset ventilasjon sammenlignet med direkte avtrekk til friluft.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Manglende tetting mellom vannrør og varerør må utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til tilgjengelig område. Rørgjennomføringer må tettes iht. gjeldende krav for å hindre skjulte lekkasjer og påfølgende fuktskader.

TG3
Takvindu og kontorvindu
Takvinduene har værslitte og oppsprukne karmer samt utvendig belistning. Det er registrert råtesopp i karmene. Selger informerer om at det har ved slagregn og ufullstendig lukking vært opplevd vanninntrenging.

Vinduet på kontoret er eldre og fremstår med overgått forventet brukstid. Det er utført etterarbeider med kitt etter montering, noe som fremstår lite pent. Karmene er værslitte og falmet.
Konsekvens/tiltak: Utbedring eller utskifting av takvinduer og kontorvindu må påregnes for å hindre videre forringelse og råteskader. Utbedring/utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet, da vinduene er en del av bygningens klimaskall.
Oppgradering kan antageligvis gjøres innenfra, eller parallellt med øvrig fremtidig utvendig arbeid i sameiet.

Helse, miljø og sikkerhet
Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser.
Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på hems er for lavt, målt til 0,9 meter.
Det mangler håndløper og rekkverk på trappen til hems.
Det mangler håndløper og rekkverk på trappen fra omkledningsrom til kontor.
Konsekvens/tiltak:
Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
Det bør monteres håndløper og rekkverk på alle aktuelle trapper, samt at rekkverket på hems bør forhøyes til forskriftsmessig høyde. Manglende eller for lave rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Innbo og løsøre
Vaskemaskin, stekeovn, vinskap, kjøleskap, The Frame-TV - plan 2, koketopp medfølger.

Pendler og taklamper følger i utgangspunktet ikke med, men kan avtales.

Forsterkere for lydanlegg følger i utgangspunktet ikke med, men kan avtales.

Kombimaskin fra 2023 kan følge med etter avtale.

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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
Leiligheten varmes opp med panelovner og peis. Det er varmekabler i gulvet på badet.

Varmtvannstanken er på 140 liter, og er plassert i skapinnredningen på bad.

Det er etablert nytt ildsted bra Brunner i 2019.

Sameiet skal utbedre/oppgradere pipeløp våren 2026, slik at dette er klart til ny eier.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 235,- pr. mnd.
Inkluderer: Leie av fibertilkobling, kommunale avgifter, trappevask, forretningsførsel og bygningsforsikring m.m.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fibernett fra GlobalConnect ca. kr 300,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 300,- pr. 01.01.2026
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 2 023 195,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 092 781,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Haxthausens gate 2 B , orgnr. 997 433 297

Om sameiet
Sameiet Haxthausensgt 2B består av 14 seksjoner.

Rengjøringstjeneste
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Cleannor AS som tar seg av trappevask mv.
Sameiet har også avtale med Stil Tekstilservice som tar seg av bytte og vask av entréteppe.

Fiber, Tv og Internett
Sameiet har avtale med Global Connect AS som leverer fiber for tjenester for tv og bredbånd.
Kollektiv grunnpakke for fiber dekkes av fellesutgiftene.
Internett og tv betales av bruker.

Det ble enstemmig vedtatt å renovere pipeløpene med en ramme på kr. 600.000,-
Det ble enstemmig vedtatt at det skal finansieres med innskudd etter eierbrøk.
Det ble enstemmig vedtatt at oppstart blir så snart valgt tilbyder har kapasitet.

Utbedringer og vedlikehold:
Pipeløp skal utbedres - oppstart 13.4.2026. Kostnaden fordeles på eierbrøk og betales med ekstraordinær innbetaling fra sameierne.

Etter et Branntilsyn i 2024, gjenstår det et par mindre ting å utbedre, men vi forholder oss til tidsfristene for dette.

Styregodkjennelse
Overdragelsen skal meldes til styret.

Informasjon om fellesgjeld
Regnskapsansvarlig opplyser at sameiet ikke har lån.

Det er ingen fellesgjeld per dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat for 2024 blev et underskudd på NOK 93.387 som skal stilles mot budsjettert resultat på NOK 0,00. Differensen skyldes i hovedsak en forskyvning av vedlikeholdskostnader fra 2023.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91824439

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 424 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Haxthausens gate 2B har en meget attraktivt og sentral beliggenhet på en av Frogners mest 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for vaskeribygning datert 1909 og for ombygging til våningshus datert 1910. 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.

Utvidelse loftsinnr - Eks-dok (attestert) - 1914

Det foreligger ferdigattest for
- Innredning av loft datert 1995

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 27.10.1988, fra da loftene ble innredet til leiligheter. Dagens planløsning stemmer i hovedsak overens med tegningene, men det er gjort enkelte mindre endringer. Det var tidligere en teglvegg mellom stuen med opphøyd gulv og kjøkkenet. Denne er fjernet. I tillegg er

baktrappen tettet igjen for å utvide kontoret. Den delen som er utvidet har lav takhøyde og er derfor ikke medregnet i BRA-I.
For øvrig samsvarer tegningene med dagens planløsning.

Takterrasse:
Tidligere eier fikk rammetillatelse på å lage en takterrasse i 2018. Rammetillatelsen har gått ut på tid.
Rammetillatelsen og tegninger er vedlagt salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. 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 byggesaker i nærheten:
Haxthausens gate 2B - rehabilitering av 5 piper
Saksnummer: 202602136
Tillatelse til tiltak: Søknaden omfatter en innvendig rehabilitering av fem piper, pipeløp nr. 2, 3, 5, 6 og 7, i boligbygg i Haxthausens gate 2B.

Haxthausens gate 2 - riving av deler av bygget
Saksnummer: 202521090
Tillatelse til tiltak: Søknaden gjelder riving av brannbalkonger fra 2.-4. etasje mot bakgård og nødvendig utbedring av fasaden etter rivingen.

Haxthausens gate 5 - etablering av rømningsvei fra loft, innsetting av takvindu og endringer i brannkonsept - tilleggssøknad til henlagt sak 199500808
Saksnummer: 202508733

Haxthausens gate 1 A - oppføring av balkong i 3. etasje
Saksnummer: 202513200

Frognerveien 13 - bruksendring til serveringssted
Saksnummer: 202513024

Frognerveien 13 - bruksendring til skjønnhetssalong og fasadeendring
Saksnummer: 202511618

Haxthausens gate 9 - forespørsel om mulig ulovlig bruksendring
Saksnummer: 202504751

Frognerveien 14 - utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 202512222

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

301/213/150/12:
10.03.2026 - Dokumentnr: 272486 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.09.1990 - Dokumentnr: 54512 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/1041

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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

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.

Offentligrettslig pålegg
Sameiet er i prosess med å sluttføre branntilsyn fra OBRE - brorparten av tiltakene oppfattes lukket, men ny eier overtar alle seksjonens eventuelle krav eller pålegg fra overtagelse.

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: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 67 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Inkluderer to stk på visning og privatvisninger. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. Inkluderer kveldsbilder. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 075,- 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 16. mars 2026

Megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Megler 2
Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93000035

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Haxthausens gate 2B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	**7 min** 0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	**12 min** 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	**20 min** 1.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**22 min** 1.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**16 min** 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**4 min** 0.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**9 min** 0.7 km

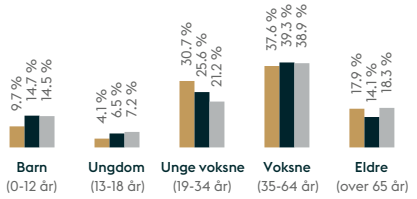
Offentlig transport

Niels Juels gate Linje 12N	**2 min** 0.2 km
Niels Juels gate Linje 12	**2 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

Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	**5 min** 0.4 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 14 barn	**5 min** 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag... 105 barn	**6 min** 0.5 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
Friskis & Svettis Oslo	14 min

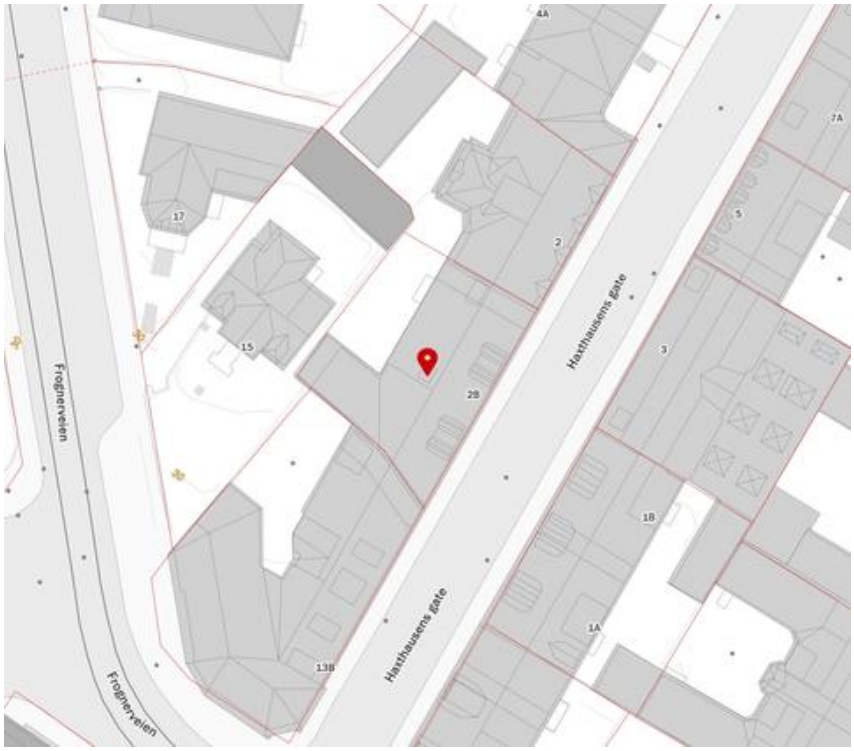
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

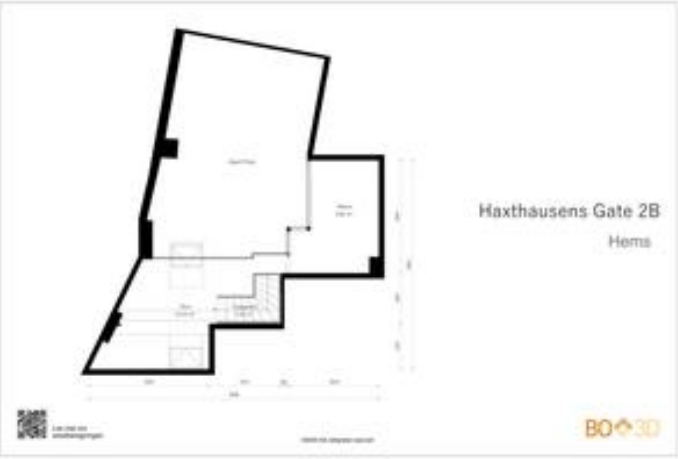
Haxthausens gate 2B , 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 150, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 96 m²





Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 14.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1432 **Eiendomsverdi ref nr:** EE9818

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en toppleilighet beliggende sentralt på Frogner, i en bygård som ble oppført i 1910. Bygningen består av 4 etasjer samt kjeller. Loftetasjen (4. etasje) ble ominnredet fra loft til leiligheter i 1987. Grunnmur og fundamenter er utført i en kombinasjon av naturstein, betong og tegl.

Ytterveggene er hovedsakelig oppført i pusset tegl med ornamenterte detaljer og utsmykninger mot Haxthausens gate, mens fasaden mot bakgård er utført i slemmet tegl. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med profilerte metallplater.
Leiligheten har adkomst fra Haxthausens gate via felles trappegang med repostrapp i støpejern. Det disponeres en bod på ca 6 kvm i kjelleren.

Leiligheten har hovedplan i 4. etasje. I tillegg er det etablert en hems (5. etasje) samt et kontor i 3. etasje. Kontoret er tilknyttet leiligheten via trapp fra omkledningsrommet. Hemsen har adkomst via trapp fra stue/kjøkken.
Det er en åpen løsning mellom stue og spisestue/kjøkken, hvor nivåforskjell mellom rommene er løst med en totrinns trapp. Takhøyden på kjøkkenet er ca 5,5m.
Badet er pusset opp i 2024 med moderne løsninger.
Kjøkkeninnredningen er fra 2019, og har benkeplate av carrara -marmor og Integrerte hvitevarer. Gulvarealet i leiligheten er på 108 kvm.

Leiligheten fremstår moderne og i god stand med arealeffektive løsninger, men det er påvist noen avvik som trenger oppfølgning. Rapporten må leses i sin helhet for en fullstendig vurdering av leilighetens tilstand.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og -karmer, med 2-lags koblet isoler -/energiglass fra 1987. Det er montert takvinduer fra Velux med ukjent alder, samt ett eldre vindu på kontoret.

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør (B30/dB35).

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett, vegg-til-vegg teppe, flis på bad.
Vegger: Sparklet-/malt gips, struktur maling, flis på bad.
Tak: Sparklet-/malt gips.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med påstøp.

Det er mursteinspipe tilkoblet Brunner-peis i stuen.
Leiligheten har to hvitmalte trapper; én svingtrapp fra stue/kjøkken opp til hems, samt én rett trapp fra omkledningsrom ned til kontor.
Se kommentarer under punktet «Helse, miljø og sikkerhet».
Innvendige dører er speilprofilerte og består av en kombinasjon av eikefargede og hvitmalte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2024, i henhold til TEK17 som gjeldende forskrift på utførelsestidspunktet. Gulv og vegger er flislagt med 75 × 75 cm fliser. Taket er kledd med sparklet og malt gips.
Moderne og kreativ innredning med integrert varmtvannsbereder og plassbygget skap med plass til vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og bilder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter.
Benkeplaten er av Carraramarmor, med underlimt vask og planlimt induksjonstopp.

Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenet er også utstyrt med vannstoppsystem.
Det er avtrekksvifte integrert i induksjonstoppen. Det er montert kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon via veggventiler, mekanisk avtrekk fra bad.

———

Leiligheten varmes opp med panelovner og peis. Det er varmekabler i gulvet på badet.
Varmtvannstanken er på 140 liter, og er plassert i skapinnredningen på bad.

———

Det er montert Sonos-anlegg innfelt i himlingen. Anlegget er sonestyrt, med to soner i stuen samt egne soner på bad og soverom. Forsterkeren for badet er plassert i skapet på bad, for øvrig er forsterkerne montert på hems.

———

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.
Det forligger en eltilsyns-rapport fra 2017. Det anbefales at dette gjennomføres minst hvert 5. år.

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

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

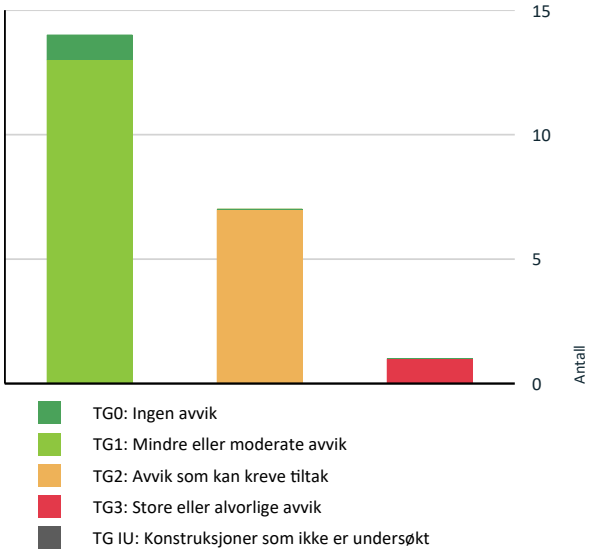
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 27.10.1988, fra da loftene ble innredet til leiligheter. Dagens planløsning stemmer i hovedsak overens med tegningene, men det er gjort enkelte mindre endringer.
Det var tidligere en teglvegg mellom stuen med opphøyd gulv og kjøkkenet. Denne er fjernet.
I tillegg er baktrappen tettet igjen for å utvide kontoret. Den delen som er utvidet har lav takhøyde og er derfor ikke medregnet i BRA-I.
For øvrig samsvarer tegningene med dagens planløsning.

I forbindelse med arbeidene på kontor er det lagt ca. 20 cm isolasjon (Rockwool) og dobbel underliggende gips.
Eksisterende trapp er erstattet med ny trapp fra garderobe til kontor. Trappen mangler rekkverk og er ikke utført i henhold til krav i TEK.
Videre er rester av en innvendig delevegg fjernet. Veggen var tidligere delvis oppført i tegl og delvis allerede fjernet. Det er opplyst at veggen ikke ble vurdert som bærende eller konstruktiv. Arbeidene er utført dels som egeninnsats og dels av et selskap som senere er avviklet. Oppbygning og utførelse er derfor ikke kjent.
Styret er orientert om omgjøringen.
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere undersøkelser av bærende konstruksjoner eller tiltakets byggtekniske lovlighet.

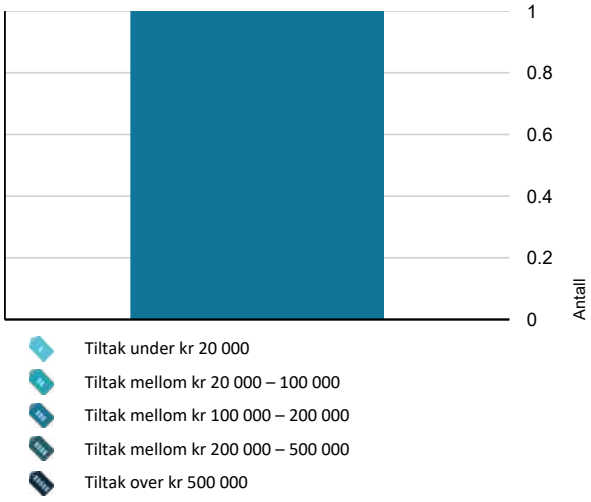
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takvindu og kontorvindu** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille hems** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1910

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Byggeår gjelder det Orginale bygget, mens toppetasjen ble bygd på i 1989.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Badet er nytt fra 2024, med sveisemembran og flislagte overflater med 75 × 75 cm fliser. Det er montert dusj med glassvegger (opplyst selvrensende) og armatur fra Vola. Byttet alle spotter til plejd og resterende lyspunkter til plejdsytyring.
2019	Modernisering	Kjøkkenet ble byttet, med benkeplate i Carrara-marmor og koketopp fra Bora. Integrerte hvitevarer.
2018	Modernisering	Tidligere panelerte overflater er plateslått med gips. Skiftet gulv - hellimt kvalitesparkettgulv
2016	Modernisering	Montert spotter/kasser for downlights gang. trukket ny tilførsel mellom bad og gang. lagt opp stikk til vaskemaskin. Montert bryterpanel i gang for lysstyring stue, gang og hems. Montert stikk bak tv og byttet ut alle stikk til jordete stikk. Montert nytt bryterpanel bad og ny regulator.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med trerammer og -karmer, med 2-lags koblet isoler-/energiglass fra 1987.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

TG 3 Takvindu og kontorvindu

Beskrivelse

Det er montert takvinduer fra Velux med ukjent alder. Vinduet på kontoret har også ukjent produksjonsår, men fremstår som eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takvinduene har værslitte og oppsprukne karmer samt utvendig belistning. Det er registrert råtesopp i karmene. Selger informerer om at det har ved slagregn og ufullstendig lukking vært opplevd vanninntrenging.

Vinduet på kontoret er eldre og fremstår med overgått forventet brukstid. Det er utført etterarbeider med kitt etter montering, noe som fremstår lite pent. Karmene er værslitte og falmet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring eller utskifting av takvinduer og kontorvindu må påregnes for å hindre videre forringelse og råteskader. Utbedring/utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet, da vinduene er en del av bygningens klimaskall.
Oppgradering kan antageligvis gjøres innenfra, eller parallellt med øvrig fremtidig utvendig arbeid i sameiet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør (B30/dB35).

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs parkett, vegg-til-vegg teppe, flis på bad.

Vegger: Sparklet-/malt gips, struktur maling, flis på bad.

Tak: Sparklet-/malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med påstøp.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
7mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
11mm fra hjørne til hjørne.
8mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Etasjeskille hems

Beskrivelse

Etasjeskiller på hems er av trebjelkelag.

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

Tilstandsrapport

Det ble målt 17mm høydeforskjell fra hjørne til hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket. Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er mursteinspipe tilkoblet Brunner peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Peis er ikke etablert med ekstern tilluft.
Sameiet har ett selvpålagt fyringsforbud frem til rehabilitering av pipen i 2026.

Selger bekoster rehabiliteringen, kjøper overtar leilighet med pipe/peis i den stand som er etter oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres ekstern tilluft til peisen i forbindelse med piperehabilitering.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har to hvitmalte trapper; én svingtrapp fra stue/kjøkken opp til hems, samt én rett trapp fra omkledningsrom ned til kontor. Se kommentarer under punktet «Helse, miljø og sikkerhet».



Mangler rekkverk/håndløper



Mangler rekkverk/håndløper

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører er speilprofilerte og består av en kombinasjon av eikefargede og hvitmalte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2024, i henhold til TEK17 som gjeldende forskrift på utførelsestidspunktet. Gulv og vegger er flislagt med 75 × 75 cm fliser. Taket er kledd med sparklet og malt gips.
Badet fremstår med moderne løsninger, blant annet LED-belysning innfelt i nisjer og vegg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og bilder.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 75x75 flis. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

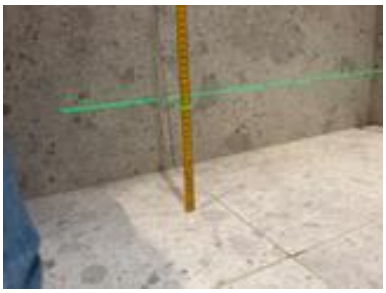
Det er målt ca. 5 mm fall 0,8 meter ut fra sluk. For å tilfredsstille ett av de preaksepterte kravene i TEK17 skulle det vært minst 8 mm fall på denne strekningen. Dusjsonen er nedsenket og dermed sier forskriften at det skal være 1:100 fallforhold i dusjsonen.

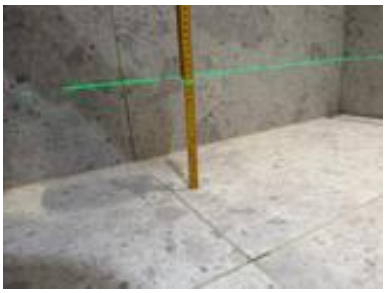
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for avviket vil vannet ledes mot sluk, men fallforholdene tilfredsstiller ikke kravene i TEK17 for dusjsonen. For å lukke avviket må fallforholdet utbedres, men dette anses ikke økonomisk rasjonelt som ett enkelttiltak.

Tilstandsrapport







Ca 5 mm fall 0,8 meter ut fra sluk

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghengt servant med ettgreps armatur fra Vola, veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin i plassbygd skap. I dusjsonen er det etablert en innfelt nisje/hylle i veggen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakking er ikke foretatt, da badet er under 5 år og dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av Carraramarmor, med underlimt vask og planlimt induksjonstopp.

Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenet er også utstyrt med vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må monteres iht TEK17.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte integrert i induksjonstoppen. Det er montert kullfilter.

Det er foretatt funksjonstest av vifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med kullfilter er en vanlig løsning i blokkleiligheter, ettersom det som regel ikke er tillatt med forsert mekanisk avtrekk til byggets felles kanaler. Løsningen anses som akseptabel innenfor slike rammer, men gir likevel begrenset ventilasjon sammenlignet med direkte avtrekk til friluft.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Manglende tetting mellom vannrør og varerør må utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til tilgjengelig område. Rørgjennomføringer må tettes iht. gjeldende krav for å hindre skjulte lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast.

———

Vurderingen gjelder kun rør og installasjoner som tilhører den aktuelle leiligheten. Felles vann- og avløpsstammer i bygget er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via veggventiler, mekanisk avtrekk fra bad.

Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp med panelovner og peis. Det er varmekabler i gulvet på badet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 140 liter, og er plassert i skapinnredningen på bad.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert Sonos-anlegg innfelt i himlingen. Anlegget er sonestyrt, med to soner i stuen samt egne soner på bad og soverom. Forsterkeren for badet er plassert i skapet på bad, for øvrig er forsterkerne montert på hems.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.

———

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.
Det forligger en eltilsyns-rapport fra 2017. Det anbefales at dette gjennomføres minst hvert 5. år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, for arbeider utført i nåværende eiers eiertid. For arbeider utført før dette er det ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, for arbeider utført i nåværende eiers eiertid. For arbeider utført før dette er det usikkert om samsvarserklæring foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma ved eierskifte av bolig.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på hems er for lavt, målt til 0,9 meter.
Det mangler håndløper og rekkverk på trappen til hems.
Det mangler håndløper og rekkverk på trappen fra omkledningsrom til kontor.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres håndløper og rekkverk på alle aktuelle trapper, samt at rekkverket på hems bør forhøyes til forskriftsmessig høyde. Manglende eller for lave rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Tilstandsrapport







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

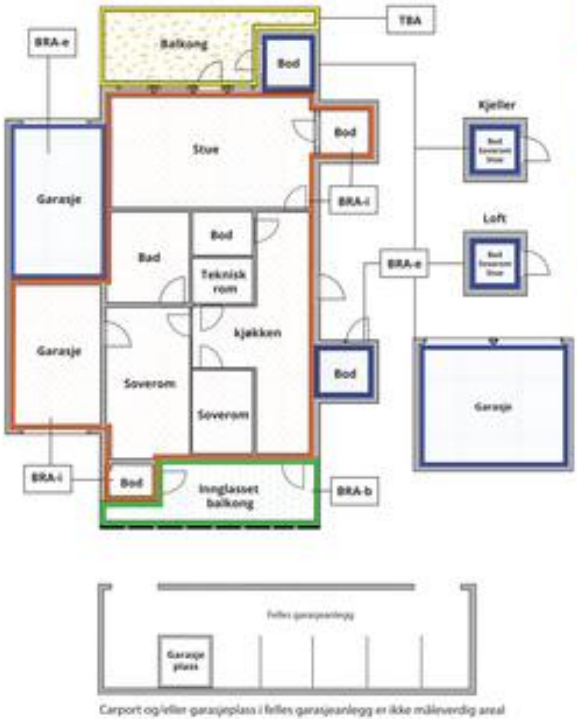
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4. Etasje	71			71			71
Kjeller		6		6			6
Hems (5. etasje)	19			19		6	25
3. Etasje (kontor)	6			6		6	12
SUM	**96**	**6**				**12**	**114**
SUM BRA	**102**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, hems-stue, soverom, innredet rom, walk-in closet		
Kjeller		Bod	
Hems (5. etasje)	Alkove, stue		
3. Etasje (kontor)	Kontor		

Kommentar

På kontoret er det et lite felt under omkledningsrommet hvor takhøyden varierer mellom ca. 1,895 og 1,905 m. Dette medfører at deler av arealet under dette feltet ikke er måleverdig. Halvparten av arealet er derfor medtatt i rapporten, da kun mindre deler av feltet ikke oppfyller krav til måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger datert 27.10.1988, fra da loftene ble innredet til leiligheter. Dagens planløsning stemmer i hovedsak overens med tegningene, men det er gjort enkelte mindre endringer.
Det var tidligere en teglvegg mellom stuen med opphøyd gulv og kjøkkenet. Denne er fjernet.
I tillegg er baktrappen tettet igjen for å utvide kontoret. Den delen som er utvidet har lav takhøyde og er derfor ikke medregnet i BRA-I.
For øvrig samsvarer tegningene med dagens planløsning.

I forbindelse med arbeidene på kontor er det lagt ca. 20 cm isolasjon (Rockwool) og dobbel underliggende gips. Eksisterende trapp er erstattet med ny trapp fra garderobe til kontor. Trappen mangler rekkverk og er ikke utført i henhold til krav i TEK.
Videre er rester av en innvendig delevegg fjernet. Veggen var tidligere delvis oppført i tegl og delvis allerede fjernet. Det er opplyst at veggen ikke ble vurdert som bærende eller konstruktiv. Arbeidene er utført dels som egeninnsats og dels av et selskap som senere er avviklet. Oppbygning og utførelse er derfor ikke kjent.
Styret er orientert om omgjøringen.
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere undersøkelser av bærende konstruksjoner eller tiltakets byggtekniske lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkter under "tilbygg/modernisering!

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Kai Fredric Øidne Korsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	150		12	423 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Haxthausens gate 2B

Hjemmelshaver
Korsen Kai Fredric Øidne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Haxthausens gate på Frogner i Oslo. Området er sentralt og attraktivt med kort avstand til butikker, serveringssteder, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Det er også gangavstand til parker og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er bebygget med boligbebyggelse og tilhørende fellesarealer for sameiet. Uteområdene består i hovedsak av interne gårdsrom og adkomstarealer som benyttes av beboerne.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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
5. mars 2026

Oppdragsnummer
36-0083/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Kai Fredric Øidne Korsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2018

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: 21427441
Forsikret i: Dnb

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Novacon og Scanflis stod for oppbygning, herunder tettesjikt og flis. ŢK Rørteknikk AS stod for rørarbeider. El-kontakten AS stod for elektroarbeider. Egeninnsats var primært riving og montering av eikemøbel ved vaskemaskin rett før visning.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Scanflis AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Betong el. undergulv. Armering med VK, påstøp, sveisemembran, fall, flis. Det er ikke montert inspeksjonsluke for sisterne for å fremme estetikk - kan nås uten å bryte membran - ekstra flis finnes i boden.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og oppgangsoppussing for få år siden. Innenvendige vegger og tak er kledd med gips og sparklet og malt. Ildsted er byttet av faglærte. Bod er omgjort og er i praksis kontor i dag. Delvis nedrevet murvegg imellom kjøkken og stue er fullført revet og tettet - utført av avviket foretak - ukjent utførelse.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alminnelig avfukting og ivaretagelelse av kjellerrom på Frogner. Fortsatt ikke optimale forhold som de fleste andre steder her i byen.

---

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: El-kontakten AS. 2018. Oslo Vest elektro. Omgjøring av noen kurser. Nye pendelpunkter og spotpunkter. Bytte ut stikk - Elko Plus. X-comfort styringssystem. Trekking for høyttalerkabler etc. 2024. El-kontakten. Tilførsler bad. Endring fra X-comfort til Plejd lydsstyring samt endel nye spotter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Mener å huske eltilsyn i omtrent 2022..?

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

Nei

---

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: Tilkobling og noe omgjøring av avløp under etablering av nytt bad.

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Baktrapp var omgjort til integrert del av leilighet ved overtagelse og inngikk den gang i salgsoppgave etc. Dette området er oppgradert nylig, samt at man har etablert flat himling i det som antas å være skille mellom seksjonenes eierandel av baktrapp. Dette anser selger som ikke søknadspliktig, det foreligger styregodkjenning men ny eier overtar all videre eventuell risiko og håndtering rundt dette.

---

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulv - hellimt kvalitesparkettgulv - 2018/2019. Installasjon av høyttalere i himlinger. Mitt anbud el. Ukjent hvordan gjennomføring av dampsperre etc. er utført. Rekkverk laget på mål i 2019.

---

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

Eventuell kommentar: Sluk må renses som vanlig. Sil i rennesluk sitter hardt.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært praktisert selvpålagt fyringsforbud gjennom noen år. Oppgradering av pipeløp har planlagt oppstart mars /april i år. Et par ukers arbeid - dette skjer før overtagelse - og flere tiårs forventet levetid på ny løsning. Installert ildsted beskriver større tilluft enn hva som er praktisk/estetisk mulig i en slik leilighet - fungert som tiltenkt. Det ble i 2026 sparklet og malt i utforinger for takvinduer.

---

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)

Ja

Beskriv: Alltid fuktig i en slik kjeller. Avfukter er montert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ved slagregn og ufullstendig lukking vært opplevd dråper nedover utforingen.

---

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

Ja

Beskriv: Det er ikke montert komfyrvakt. Det kan enkelt monteres, men ser ikke veldig tiltalende ut.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Foruten hva som må påregnes i gårder fra byggeår.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Rens sluk.

---

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

Eventuell kommentar: Men sameiet har som de fleste avtale med skadedyrsfirma for kjeller og uteområder.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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? Antatt 2018.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Upresise tegninger - leiligheter på toppen ble bygget/ombygget rundt 1989 og tegningsgrunnlaget avviker fra slik det faktisk ble bygget.

---

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?

Ja

Beskriv: Nabogården mot Frognerveien har søkt om enkelte omgjøringer. Antatt til det bedre for beboerne i denne gården og området.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Men tegninger og utførelse i baktrapp avviker fra gamle, godkjente tegninger i kommunen.

---

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

Eventuell kommentar: Foruten den alminnelige kostnadsøkningen man opplever på eiendom i Oslo.

---

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

Eventuell kommentar: Frontfasade oppgradert for noen år siden. Brannkontroll utført i 2024..? Brorparten av utbedringene er gjennomført.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

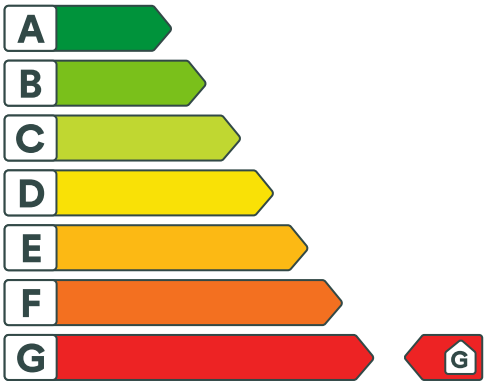
Oppdragsnummer: 36-0083/26

enova

Energiattest



Adresse **Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270466**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80509618**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **150**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1910**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **101,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **303,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **303,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 403 kWh**



Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO

Detaljering

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

Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SAMEIET HAXTHAUSENS GATE 2 B



Innkallelse til årsmøte 2025

Årsmøte i Sameiet Haxthausens gate 2 B avholdes
Torsdag 26. mai kl 18.00
Beddingen 8, 0250 Oslo - Ring på Bedriftsørsen AS

TIL BEHANDLING FORELIGGER

1. Konstituering
    1. Valg av møteleder
    2. Opptak av navnefortegnelse
    3. Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
    4. Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden
2. Årsberetning for 2024
3. Årsregnskap 2024 og budsjett 2025
    1. Årsregnskapet for 2024
    2. Disponering av årets resultat
    3. Orientering om budsjett for 2025
4. Godtgjørelser
    1. Styret 2024, totalt 8.000,00 kr
5. Saker fra styret
    1. Utbedring av pipeløp, styret fremlegger forslag til budsjettramme, finansieringsløsning og oppstart.
    2. Økning av husleie med 10%
    3. Valg av styreleder og nye styremedlemmer
        1. Dagens styreleder, Per Arne Reiersrud, stiller til omvalg for 1 år.
        2. Styremedlem Johanne Moger ble valgt inn i fjor og er ikke på valg og Kai Fredric Korsen er på valg for ny 2 års periode.
        3. Styret bør bestå av 3-5 medlemmer så 1-2 to nye medlemmer velges inn.
6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Oslo 19.5. 2025

Styret for Sameiet Haxthausens gate 2 B
Per Arne Reiersrud
Styrets leder

SAMEIET HAXTHAUSENS GATE 2 B

Årsberetning for 2024

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte 24.april 2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder:	Per Arne Reiersrud (valgt 2024)
Styremedlem:	Kai Fredric Korsen (omvalgt 2023)
Styremedlem:	Johanne Moger (valgt 2024)

Styret kan kontaktes på e-post: hhgt2b@gmail.com
Samtlige i styret er valgt på to (2) år og nytt valg skal gjøres i 2025 av styreleder og Korsens plass, Moger er på valg i 2026. Styret bør bestå av 3-5 medlemmer. Det bør derfor velges inn 1-3 nye styremedlemmer.

1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av tidligere styremedlem Iregnskap AS i henhold til Norsk Regnskapslov. Revisjon er ikke utført ettersom Sameiet ikke er revisjonspliktig.

1. Generelle opplysninger om Sameiet

Sameiet er registrert i enhetsregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997 433 297, ligger i Frogner bydel i Oslo og har adresse Haxthausens gate 2 B, 0263 Oslo (GNR 213, BNR 150).

Sameiet består av 14 seksjoner, samtlige boligseksjoner.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og i andre sammenhenger.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har idag ikke noen avtale om vaktmestertjenester uten ivaretar oppgaver knyttet til rydding, daglig drift og løpende vedlikehold gjennom dugnadsseanser.

Rengjøringstjeneste

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Cleannor AS som tar seg av trappevask mv.

Sameiet har også avtale med Stil Tekstilservice som tar seg av bytte og vask av entréteppe.

Fiber, Tv og Internett

Sameiet har avtale med Global Connect AS som leverer fiber for tjenester for tv og bredbånd. Kollektiv grunnpakke for fiber dekkes av fellesutgiftene. Internett og tv betales av bruker.

Nøkler

Nøkler til inngangsdør, kjeller, mm kan bestilles gjennom styret v/ Per Arne Reiersrud. Det er bare styret som har rekvisisjonsrett. Systemnøklene blir levert av Servicesentralen Lås og Nøkkel AS, Neuberggaten 21, 0367 Oslo.

Brannsikringsutstyr

Bygget har installert sentralt brannalarmsystem med kobling til røykvarslere i alle seksjoner. Alarmsentralen i 1. etg er ikke tilknyttet brannvesenet.

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig for dette innen fellesområder.

Det er den enkelte beboers ansvar å påse at fellesarealer og rømmingsveger holdes frie fra søppel og ting som også kan væra brannfarlig.

Forsikringer

Sameiets eiendom er forsikret i selskapet Gjensidige Forsikring med avtalenummer 91824439.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter Gjensidige Forsikrings skadesenter på telefon 915 03100, alternativt styret i sameiet.

Den enkelte seksjonseier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr og innredning det er naturlig å ta med seg ved flytting).

4. Overdragelser av seksjoner

Det ble i 2024 gjennomført fire overdragelser av seksjoner (1, 8, 10 og 13 i sameiet)

5. Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 2 protokollerte styremøter.

Økonomi

Årsresultat for 2024 blev et underskudd på NOK 93.387 som skal stilles mot budsjettert resultat på NOK 0,00. Differensen skyldes i hovedsak en forskyvning av vedlikeholdskostnader fra 2023.

Utbedringer og vedlikehold

Pipeløp, tilstand, fyringsforbud opprettholdes. Brann og redningsetaten utførte tilsyn i gården 7.november 2023. Dette tilsynet har blitt besvart og fulgt opp med brannrådgiver. De pålagte og nødvendige tiltakene for utbedring er bestilt og blir utført i løpet av de kommende månedene. Internkontroll og tiltaksplan som omfatter utbedring av påpekte forhold er utarbeidet, men styret fremmer nå også forslag om rehabilitering av pipeløp.

Informasjonsarbeid

Styret har i perioden sent ut tre nyhetsbrev og per e-mail besvart omtrent 27 henvendelser fra beboere, naboer, meglere og andre.

HMS

Bygget har sentralt brannalarmsystem med kobling til røykvarslere i alle seksjoner. Denne er ikke per dags dato knyttet opp til direkte varsling i alarmsentralen i Brann og Redningsetaten. Det bør vurderes om det bør gjøres og drøftes under kommende generalforsamling. Vi minner samtidig om at det er den enkelte eiers ansvar å påse at brannslukningsapparatet i sin bolig er fungerende.

Når det gjelder vedlikehold av pulverapparat anbefaler styret at man følger norsk standard (NS3910). Dette innebærer visuell egenkontroll en gång per kvartal. Sjekk at manometerpilen står i det grønne feltet. Vend apparatet opp ned for å hindre at pulveret klumper seg. Dersom man holder øret inntil beholderen skal man kunne høre att pulveret flytter seg. Sjekk att plomberingen er intakt og at det ikke er skader på apparatet. Hvert femte år må pulverapparatet leveres inn til kontroll og hvert tiende år til service. Kontroll og service må utføres av sertifiserte fagpersoner.

5. Bemerkninger til årsregnskapet for 2024

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2024 var totalt på NOK 398.314

Utgiftene i 2024 var totalt på NOK 510.922

Resultatet av driften for 2024 inklusive finansielle poster, ga et underskudd på NOK 103.608

Styret foreslår at årets resultat trekkes fra tidligere opptjent egenkapital.

6. Kostnadsutvikling for 2025

Inntekts- og kostnadsoverslag

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2025 (budsjett). Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatoversikten. Oversikten gir et forventet årsresultat på NOK 988,-.

Felleskostnadene var uendret i 2024, men det ble gjort tiltak for å nedjustere kostnader for å bedre økonomien. For å møtekomme økende kostnader og behov for vedlikehold foreslår styre at husleien økes med 10% gjeldene fra 1.6.2025.

Oslo 19.5 2025

Styret for Sameiet Haxthausens gate 2 B

Per Arne Reiersrud Korsen	Johanne Moger	Kai Fredric
styreleder	*styretmedlemr*	*styremedlem*

Årsregnskap for

HAXTHAUSENSGT 2 B

997433297

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		-476 872	-433 278
Annen driftsinntekt		875 185	1 051 524
Sum driftsinntekter		**398 314**	**618 246**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-501 922	-437 515
Sum driftskostnader		**-501 922**	**-437 515**
Driftsresultat		**-103 608**	**180 731**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		37	26
Annen finansinntekt		10 184	0
Sum finansinntekter		**10 221**	**26**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-6 027
Annen finanskostnad		0	-560
Sum finanskostnader		**0**	**-6 587**
Netto finans		**10 221**	**-6 561**
Årsresultat		**-93 387**	**174 171**
Overføringer			
Annen egenkapital		-93 387	0
Sum overføringer		**-93 387**	**0**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	2	67 468	108 727
Sum finansielle anleggsmidler		**67 468**	**108 727**
Sum anleggsmidler		**67 468**	**108 727**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 520	33 814
Andre kortsiktige fordringer		0	105 715
Sum fordringer		**6 520**	**139 529**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 804	30 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**97 804**	**30 881**
Sum omløpsmidler		**104 323**	**170 410**
SUM EIENDELER		**171 791**	**279 137**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		147 637	66 853
Sum opptjent egenkapital		**147 637**	**66 853**
Sum egenkapital		**147 637**	**66 853**
Beregnet resultat (ikke bokført)		**0**	**174 171**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	27 110
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**27 110**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-10 176	6 949
Annen kortsiktig gjeld		34 330	4 053
Sum kortsiktig gjeld		**24 155**	**11 003**
Sum gjeld		**24 155**	**38 113**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**171 791**	**279 137**

OSLO, 12.05.2025

Per Arne Reiersrud styrets leder	Kai Fredric Øidne Korsen styremedlem	Johanne Onarheim Moger styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	67 468

Note 3 - Gjeld og garantiforpliktelser

Resultatregnskap 2024 og budsjett 2025

Haxthausens gate 2B	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Husleieinntekter, felleskost, innbet fasadelån	490 000	476 872	470 000	477 593	409 505	363 220
Andre driftsinntekter	8 000		16 000			520 000
Evt økning felleskostnader	28 500					
Sum driftsinntekter	526 500	476 872	486 000	477 593	409 506	883 220
Annen driftskostnad	- 80 000	-69 151	- 80 000	- 152 953	- 6 641	- 8 489
Lokalkostnader (Renov, el, renh)	-215 000	-226 547	- 200 000	- 164 945	- 198 621	- 169 126
Leie, anskaffelse maskiner, inventar og verktøy			- 5 000		- 7 178	- 7 336
Reperasjon og vedlikehold	-75 000	-75 600	- 50 000	- 24 051	- 163 836	- 517 885
Fremmede tjenester	-25 000	-26 371	- 40 000	- 26 862	- 32 222	- 49 914
Kontorkostnader, trykksaker og lignende						
Telefon, TV, internett, porto og lignende	-1 512	-1 512	-	- 57 872	- 46 885	- 42 042
Forsikringer	-95 000	- 102 749	- 80 000		- 79 007	- 68 177

Sum dr**iftskostnader**	-526 512	-501 922	- 455 000	- 426 683	- 534 390	- 862 969
Driftsresultat	- 12	-103 608	31 000	50 910	- 124 884	20 251
Annen renteinntekt	-	37	-	27	- 4 885	166
Sum finansinntekter	1 000	10.184	-	- 6 587	- 840	166
Netto finans	1 000	10.221	-	- 6 560	- 5 725	166
Ordinært resultat før skattekostnad	988	-93 387	31 000	44 350	- 130 609	20 417
Ordinært resultat	988	-93 387	31 000	44 350	- 130 609	20 417
Årsresultat	988	-93 387	31 000	44 350	- 130 609	20 417
Overføringer						
Annen egenkapital	988	-93 387	31 000	44 350	- 130 609	20 417
Sum	988	-93 387	31 000	44 350	- 130 609	20 417

Protokoll SAMEIET NATHAUSENS GATE 2 B

Årsmøte 26. mai 2025, kl 18.00-19.00 i Beddingen 8

1. **Konstituering**
    - Per Arne Reiersrud ble valgt som møteleder.
    - Tilstede var:
        - Celine Isberg, SNR 5
        - Per Arne Reiersrud, SNR 7
        - Tonje Rismo og Håkon Nikolai Stange Sørum, SNR 8
        - Johanne Moger, SNR 11
        - Are Nikolai Solli, SNR 13
        - Lars Erik Brecke, SNR 14
    - Ikke tilstede:
        - Jaitley Sarthak, SNR 1
        - Fred/Tina Hamelten, SNR 2
        - Susanne Aarhus, SNR 3
        - Mats Grønli, SNR 4
        - Ingrid Alvær, SNR 6
        - Camilla Janson Alvestad, Rune Johan Alvestad og Kari Janson SNR. 9
        - Liu Tengzhi SNR 10
        - Kai Fredric Korsen, SNR 12

    - Per Arne Reiersrud ble valgt til referent og Are Nikolai Solli til å underskrive protokollen.
    - Innkallelsen og dagorden ble godkjent.
2. **Årsberetning for 2024**
    - Årsberetning for 2024 ble gjennomgått og godkjent, vedlegges protokoll.
3. **Årsregnskap 2024 og budsjett 2025**
    - Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent. Vedlegges protokoll.
    - Disponering av årets resultat: Negativt resultat, intet å disponere.
    - Orientering om budsjett for 2025: Budsjett for 2025 ble gjennomgått og godkjent.
4. **Godtgjørelser**
    - Gjennom vedtak i tidligere årsmøte er det besluttet at styreleder beholder NOK 10 000 i årlig godtgjørelse og regnskapsansvarlig NOK 8 000 per år. Disse godtgjørelser betales ut etterskuddsvis.
    - For året 2024 frasier Per Arne Reiersrud seg godtgjørelse i sin helhet, men det presisert at godtgjørelsen ikke endres.
5. **Saker fra styret**
    - **Styrevalg**
        - I henhold til protokoll fra årsmøte 2024:
            - Kai Fredric Korsen, på valg

        - Johanne ikke på valg
        - Per Arne Reiersrud, Styreleder på valg,
    - Kai Fredric Korsen, og Per Arne Reiersrud ble gjenvalgt i tillegg til at Lars Erik Brecke, Are Nikolai Solli og Håkon Nikolai Stange Sørum ble valgt inn i styret.

- **Renovering av Pipeløp**
    - Det ble enstemmig vedtatt å renovere pipeløpene med en ramme på kr. 600.000,-
    - Det ble enstemmig vedtatt at det skal finansieres med innskudd etter eierbrøk.
    - Det ble enstemmig vedtatt at oppstart blir så snart valgt tilbyder har kapasitet.

- **Økning av felleskostnader**

  Det ble enstemmig vedtatt at felleskostnadene skal økes med 10% fra og med 1.7.2025

6. **Opplesning og godkjenning av protokoll**
    - Oppsummering ble godkjent.

Referent



Per Arne Reiersrud

Godkjennes



Are Nikolai Solli

Standard ordensregler for boligselskapet

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

6. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

7. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter for sameie Haxthausensgt.2b, 0263 Oslo

PARAGRAF 1:

Navn og formål

Sameiets navn er Haxthausensgt. 2b, 0263 Oslo. Sameie består av 14 seksjoner av Gnr. 213, Bnr. 150 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingbegjæring av 07.09.1990.

Sameie har til formål å:

- Ivareta driften av sameiets eiendom
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg, og fellesarealer
- Ivareta alle saker av felles interesse.

PARAGRAF 2:

Sameiemøte

Den øverste myndighet i sameie utøves av sameiemøte. Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av April måned.

Ekstraordinært sameiemøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne skriftlig krever det. og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog minst skal være 3 dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møte, sendes en saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiemøte skal sendes skriftlig til styret, senest 2 uker før møte.

Ordinært sameiemøte skal behandle følgende:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett

3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har et husstandmedlem møte- og talerett i sameiemøte. Sameieren har rett til å møte med fullmektig, denne må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt fra eier av seksjonen.

Sameiemøte ledes av styrets leder/formann. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiemøte en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal, under lederens ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøte.

Alle beslutninger treffes av alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves simpelt flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameie eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til endringer av vedtektene.

PARAGRAF 3

Styret

Sameie ledes av et styre som står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med loven, vedtekter og vedtak av sameiemøte.

Styret velges av sameiemøte og skal bestå av 3 medlemmer inklusive leder/formann, leder/formann velges av styret. Styremedlemmene og leder/formann velges for ett år av gangen.

Styremedlemmene kan gjenvelges. Styremedlemmene som selger sin seksjon i sameie, må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter evt. vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær, og har også til oppgave å utarbeide forslag til årsbudsjett.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder/formann og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

PARAGRAF 4:

Disposisjons- og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameie. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ved salg og fremleie plikter sameieren å meddele dette skriftlig til styre for registrering (og evt. godkjenning). Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietakere oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameie.

Sameierne plikter å følge gjeldende husordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameie. De som en sameier i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser overfor sameie, kan styre pålegge sameieren å fraflytte seksjonen med minst 60 dagers varsel og kan deretter kreve seksjonen med tilhørende rettigheter, solgt til ny seksjonseier som må godkjennes av styret. Avgjørelsen om flytting og salg kan ankes innenfor sameiemøte.

Tap som er påført sameie i forbindelse med misligholdet skal kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av felleskostnadene.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt del av driftsutgifter til sameie, og evt. andre utgifter som sameie har blitt enige om, blir betalt. Evt. nye seksjoneiere overtar tidligere seksjoneiers forpliktelser overfor sameie, ved f.eks. tidligere opptatt felleslån.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameie, er hver seksjon påheftet en tinglyst pantesikkerhet på kr. 20.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet etter 100% av første overdragelsessum. Sameie plikter å vike prioritet til enhver tid overfor 90% av verditakst avholdt av en av Norges Takseringsforbunds takstmenn.

Dyrehold er tillatt, dog innenfor rimelighetens grenser.

PARAGRAF 5:

Disposisjon av fellesrom og fellesanlegg

MÅ DRØFTES!

PARAGRAF 6:

Vedlikehold

Det påhviler hver enkelt sameier det fulle innvendige vedlikehold av seksjonen, samt alle andre rom som måtte høre inn under seksjonen. Ellers har en sameier risiko og ansvar for skade på eller ødeleggelse, av den leilighet han eier.

Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte sameier, hvis ikke annet er avtalt.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til bygningen, er sameiets ansvar.

PARAGRAF 7:

Forsikring/skader

Sameie tegner en felles huseierforsikring på vegne av sameie. Vesentlige påkostninger av den enkelte sameier som medfører økte forsikringer, dekkes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med innbo bygningsmessige innredninger.

PARAGRAF 8:

Drift av fellesanlegg

Eiendommens drift og velikeholdsutgifter herunder: renovasjon, feieravgift, vann - kloakkavgift, eiendomsskatt, forsikringer, felles strøm, vedlikehold, antenneanlegg, forretningsfører etc., fordeles på seksjonene i en fast månedlig sum. Denne summen fastsettes på grunnlag av et årsbudsjett.

PARAGRAF 9:

Bygningsmessige arbeider

Standardheving, så som påbygg - utskiftning av vinduer og dører - oppsetting av markiser - endring av fasadekledning - fargeendring utvendig etc., kanskje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning fra styret og/eller sameiemøte.

PARAGRAF 10 :

Boder og biloppstillingsplasser

1 kjellerbod tilhører den enkelte sameier og bruksretten overføres automatisk ved salg av seksjonen.

Seksjon nr. 7 har i tillegg bod (er) i baktrappen (som forøvrig tilhører seksjonen) seksjon nr. 14 har 2 boder (1 til høyre for entrédør og 1 til venstre). Bruksretten overføres også her automatisk ved salg av seksjonene.

Biloppstillingsplassene i bakgården, 3 stk., tilhører seksjon nr. 7, 13 og 14. Bruksretten til biloppstillingsplassene overføres automatisk ved salg av de angjeldende seksjoner, eller ved at de angjeldende seksjonseiere transporterer/overfører sin(e) bruksretter til andre seksjonseiere i sameie. Bruksrettene kan ikke trasporteres/overføres til noen som ikke er seksjonseiere i sameie, dog kan de fremleies til andre utenfor sameie.

PARAGRAF 11:

Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 for sameieforholdet.

PARAGRAF 12:

Ved salg av en seksjon forplikter selger/sameier seg til å fremlegge nærværende vedtekter for kjøper (ny eier), som på sin side vedtar disse bindende for seg.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIV ING ARNE SANDE
Haxthausens gate 2B
0263 OSLO

Dato: 04.07.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201806040-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAXTHAUSENS GATE 2B	Eiendom:	213/150/0/0
Tiltakshaver:	ARNE CHRISTIAN DØHLEN SANDE	Adresse:	ANKERVEIEN 75 B, 0766 OSLO
Søker:	SIV ING ARNE SANDE	Adresse:	Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Rammetillatelse - Haxthausens gate 2 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av takterrasse, som vi mottok 27.04.2018. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Det søkes om oppføring av takterrasse på tak av gullistet bygning. Takterrassen ligger nedfelt i nyere takopplett.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Tidligere reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i samrådsmøte datert 27.06.2018.

De uttaler: «Plasseringen av takterrassen på eksisterende oppløft, inntil eksisterende takterrasse, inntil eksisterende pipe, og mot kilrenne er uheldig. Byantikvaren fraråder derfor tiltaket.»

Nabomerknad

Det er kommet inn merknad til tiltaket fra Tore Moger, styreleder i Sameiet Haxthausens gate 2B, 213/150.

Merknaden tar opp følgende:
- Søker har ikke tegnet inn eksisterende takterrasser på seksjon 13 og 14.
- Takterrassen er trukket for langt ut og kan gi økt innsyn mellom terrasser på tak.

Ansvarlig søkers redegjørelse
Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

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

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming
Tiltaket endrer fasadens uttrykk negativt da den fører til mindre takflate og bidrar til å opprettholde det allerede uryddige uttrykket som takflaten har.

Vi er til dels enig med Byantikvaren at plasseringen er uheldig, da en ligger inntil eksisterende takterrasse og mot kilrenne, men vi har allikevel kommet til den konklusjonen at Plan- og bygningsetaten ønsker å gå i mot Byantikvaren og at takterrassen bør kunne aksepteres. Ettersom takflaten allerede anses som rotete, og er svært endret fra sin originale form, finner vi ikke grunnlag for at dette ytterligere inngrepet i takflaten vil føre til at bygningens verneverdier blir ytterligere svekket. Takterrassen legges ned i takflaten på nyere takopplett og kommer derfor ikke i direkte konflikt med den bevaringsverdige bygningens elementer.

Vi er positive til at takterrassen blir utført tilsvarende tilliggende terrasse.

Vi konkluderer med at byggverkets ytre er bevart så vidt mulig, og at tiltaket har tilstrekkelig visuelle kvaliteter i seg selv og mot sine omgivelser etter pbl §§ 29-2 og 31-1.

Tiltakets tekniske kvaliteter
Etaten legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav jf. pbl. § 21 - 4 første ledd.

Vår vurdering av nabomerknader
Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter.

Vi anser at et privat oppholdsareal vil være et betydelig løft for boenhetens bokvalitet. Etaten erkjenner at tiltaket vil kunne føre til økt innsyn til eksisterende takterrasse, men vi finner ikke at dette er grunnlag for å avslå søknaden. Søker oppgir dessuten i sitt tilsvar at takterrassen ikke vil strekke seg lengre ut mot gavl enn eksisterende takterrasse. Dette fremkommer dessuten av

tegningsdokumentasjonen. Vi anser videre at søknadsmaterialet er komplett, og at opplysningene som er gitt i søknaden stemmer over ens med innsendt foto og tegninger hentet fra Plan- og bygningsetatens saksinnsyn.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806040			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 3			1/9
Plan hems			1/10
Snitt			1/11
Fasade mot bakgård			1/12
Fasade mot bakgård 2			1/13

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201806040	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
984755775 SIV ING ARNE SANDE	PRO - statiske beregninger/dimensjonering, bærende konstruksjoner, tkl.2
984755775 SIV ING ARNE SANDE	PRO - Takterrasse nedfelt i tak mot bakgård , tkl.2

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om

gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Rammetillatelsens varighet og klageadgang

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klagefristen er tre uker

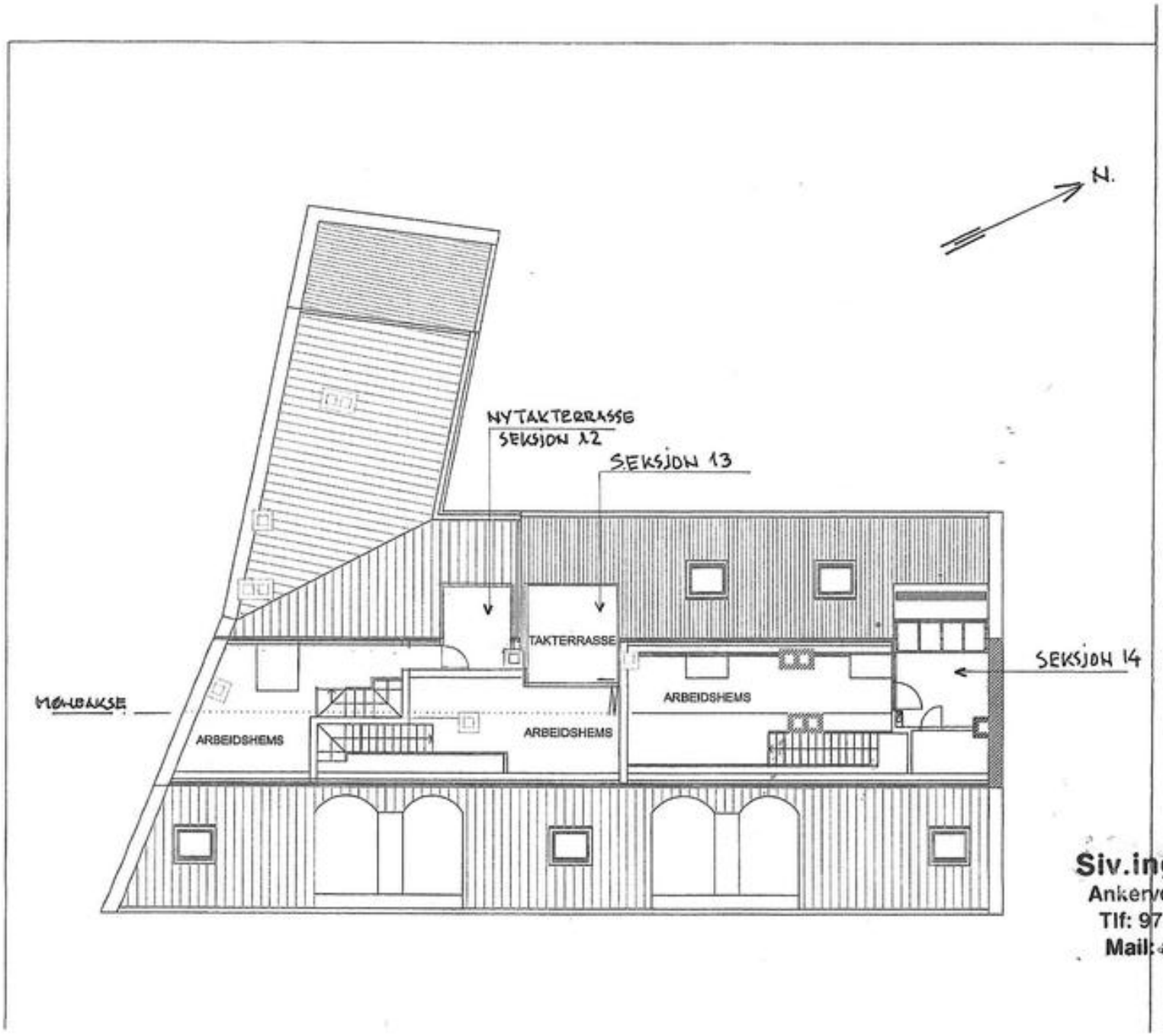
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.07.2018 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

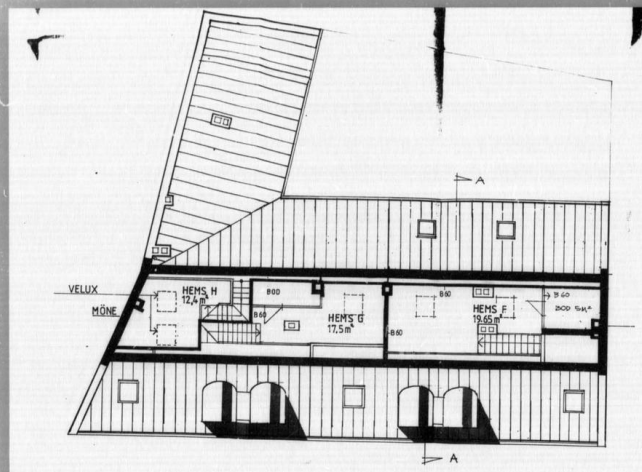
Kopi til:
ARNE CHRISTIAN DØHLEN SANDE, ANKERVEIEN 75 B, 0766 OSLO



EIENDOM: HAKTHAUSENGT. 2 B - 0263 OSLO - (213/150)
PLAN HEMS OVER LOFT/4. ETG
NY TAKTERRASSE SEKSJON 12
TILTAKSHAVER: BEATE OG ARNE SANDE

Siv.ing. Arne Sande
Ankerveien 75B, 0766 Oslo
Tlf: 97043483 - 22140462
Mail: a-san3@online.no

T-03



DENNE TEGNING ERSTATTER TIDLIGERE
APPROBERT TEGNING MED VÅRT NR. 11.

REVISJON nr	ved/r	dato
C	Revidert, ingen kons.	28. 04. 92.
B	Terrasser fjernet	19. 06. 89
A	TILLEGSBYGGEMELDING	18. 05. 89

PROSJEKT nr 8826
HAXTHAUSENSGT. 2 B

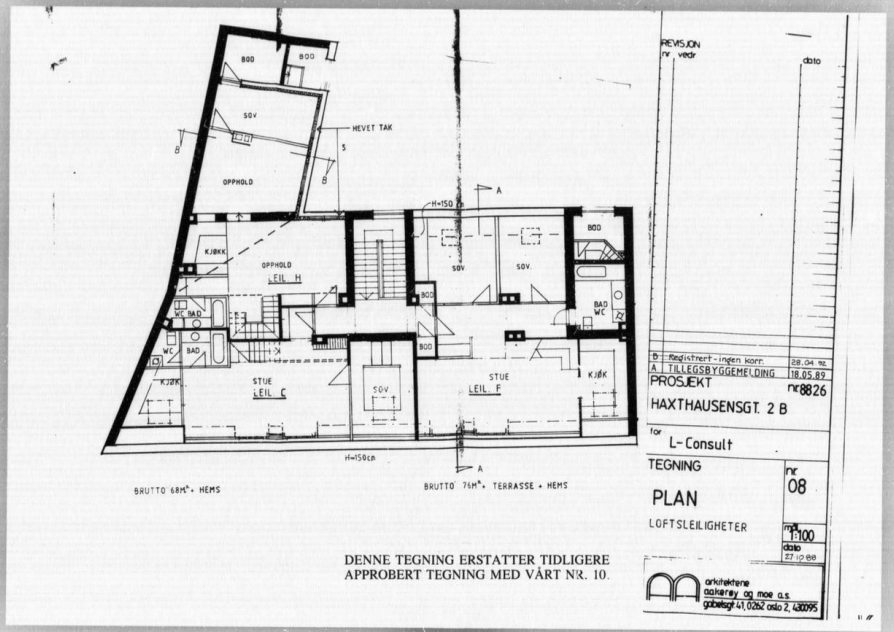
for L-Consult

TEGNING nr 09
PLAN
HEMS PÅ LOFT

m² 1:100
dato 27-10-88

arkitektene aakervøy og moe a.s
gabelsgt 41, 0262 oslo 2, 420095

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Haxthausens gate 2 B
v/Atle Aune jr.
Haxthausens gate 2 B
0263 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880105021	95/41468

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	28. juni 1995

Arbeidssted : 213/0150 Haxthausensgt. 2 B
Byggherre : Lund-Gård A/S, Nordstrandsveien 28 A, 1163 OSLO
Arbeidets art: INNREDN. AV LEILIGHETER PÅ LOFT -

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

V. D J.-No. 270 99.
Bilag.

Anmeldelse
Beregning.
6 Tegninger

6 Tegninger
Anmeldelse
Beregning

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaskeribygning.

paa Matr.-No. 2 Parkhausens Gade

Indleveret 19/6 99. Attesteret 30te Juni 1909

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 19de Juni 1899.

Lem Linthal

584/99

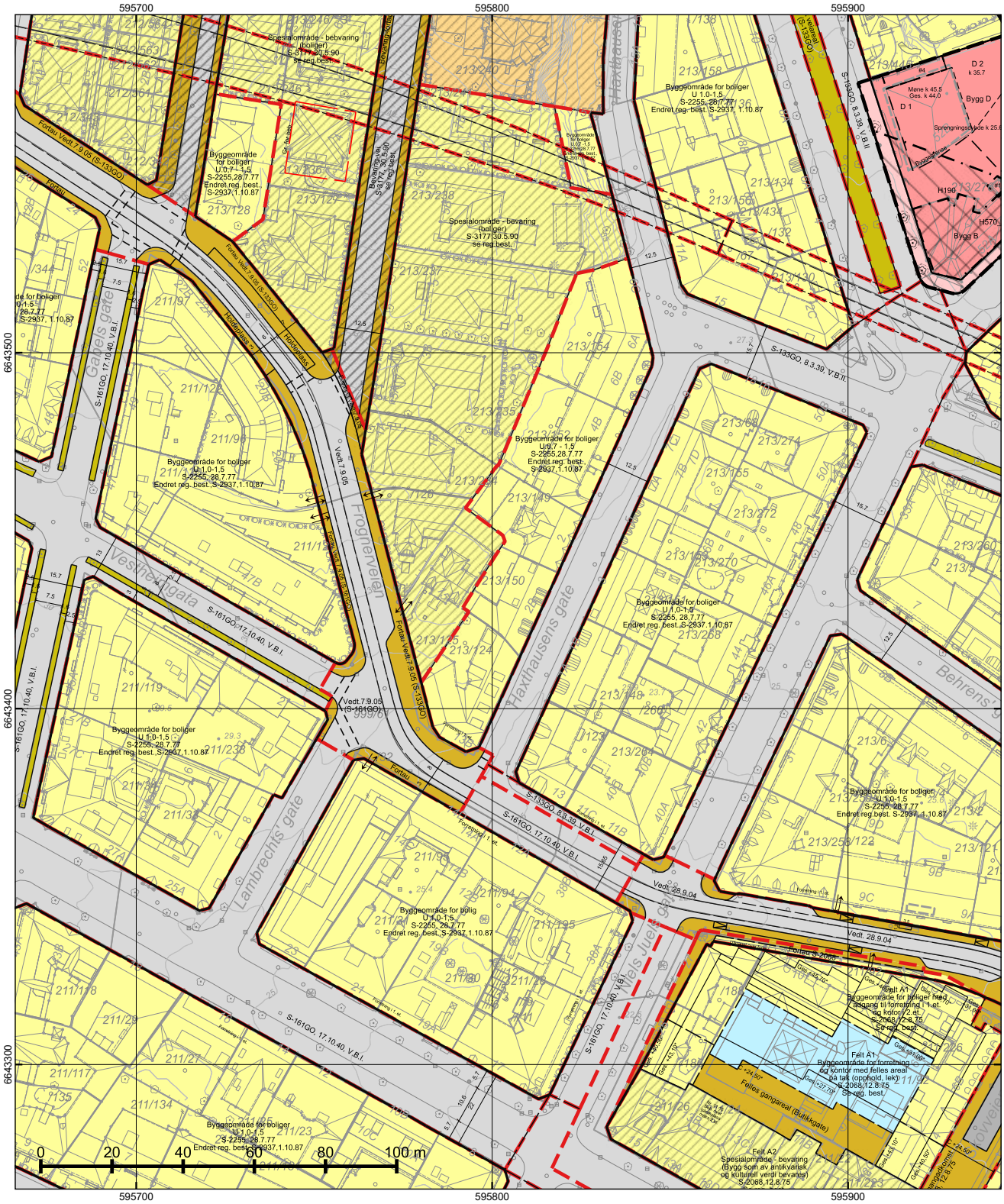
Opmaalet af en Deel af N:o 2 Parkhausens Gade
er forlangt.
Kra. 20/6-99
Hjalmar Løke

6/9 99

Gadens Bredde er 12,50 m. Intet at bemærke.
d. 21/6 1899.
Theodor Gallis.

Oversendes den store Grundskyldskommission.
Kr. 21. 6. 99.
Lem Linthal

Indk 22/6.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

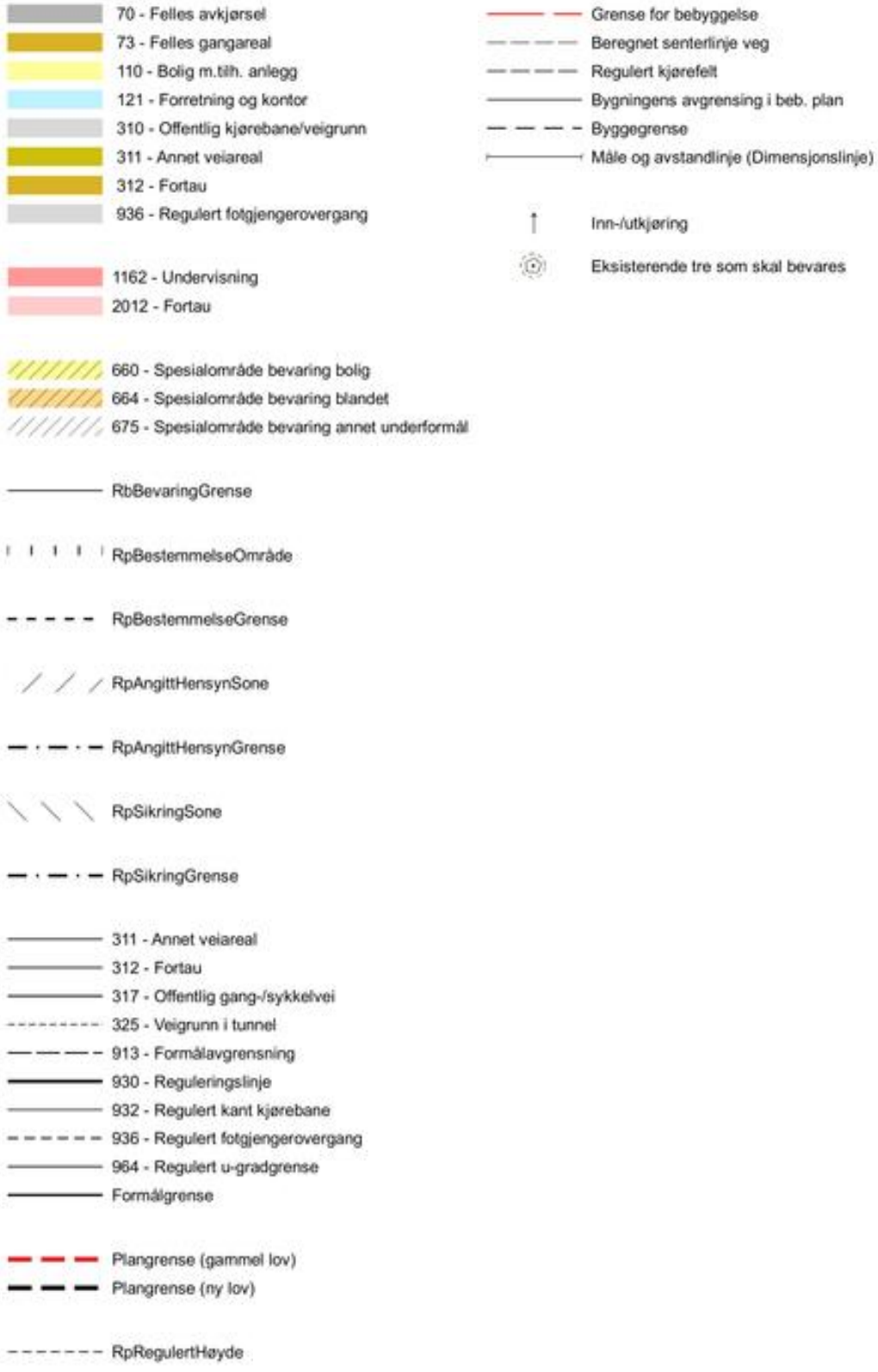
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153945/ 86527857
Deres ref.:
Adresse: Haxthausens gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/150

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153945/86527857
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0083/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haxthausens gate 2B 0263 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 150, snr 12 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Helene Almli

Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566