NORDVIK

Haxthausens gate 15A

2 soverom | 59 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Haxthausens gate 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Vedlegg
57	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.05.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 3-roms toppleilighet med vestvendt takterrasse og stor hems. Klassisk bygård midt på Frogner. Enveiskjørt gate

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**174 040,-**
Totalpris	**7 093 017,-**
Fellesgjeld	**18 977,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 559,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Haxthausens gate 15A!

Dette er en sjarmerende 3-roms toppleilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner, i en rolig og tilbaketrukket enveiskjørt gate. Området byr på et rikt utvalg av hyggelige fortauskafeer, restauranter, barer, dagligvarebutikker, delikatesseforretninger og eksklusive shoppingmuligheter. Leiligheten har kort gangavstand til både Bogstadveien, Majorstuen og Aker Brygge, som gir et bredt tilbud av servicetilbud og byliv.

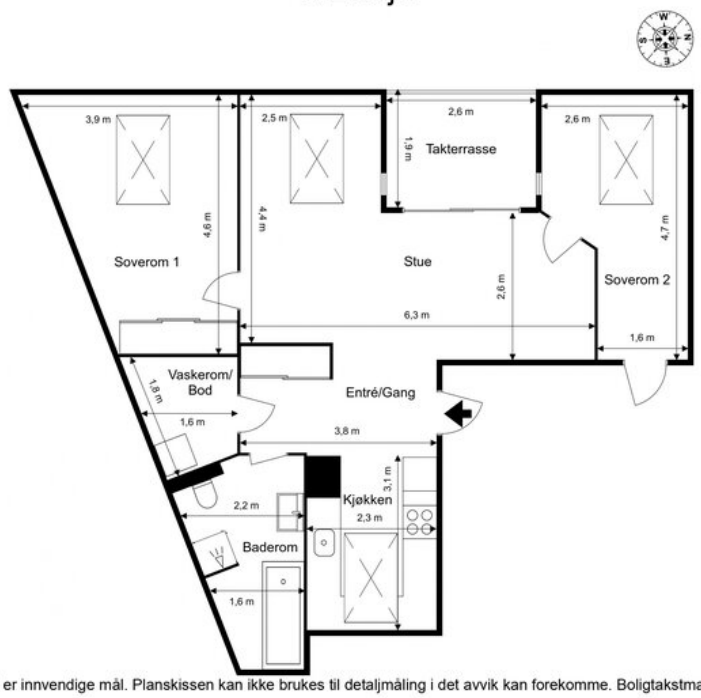
Attraktiv 3-roms med god planløsning
Vestvendt takterrasse på ca. 4,9 m² med gode solforhold
Store vindusflater og imponerende takhøyde på ca. 4,25 m ved møne
Synlige trebjelker som tilfører boligen særpreg og sjarm
Hems med gulvareal på ca. 22 m²
Takvinduer skiftet i 2022
Fibernett inkl.
To kjellerboder på ca. 8 m² og 9 m²

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Haxthausens gate 15A 0263 Oslo
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no






LOUISIANA


LOUISIANA
OP ART 1950-1970
















LOUISIANA


ÍSLAND










LOUISIANA
EYEATTACK




























wash dry









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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0333/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haxthausens gate 15A, 0263 OSLO
Gnr 213, bnr 158, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Einar Helgason
Elin Arndis Gunnarsdottir

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
18 977,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 918 977,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
172 950,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
174 040,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
187 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 093 017,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 106 017,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré/gang, baderom, 2 soverom, stue, kjøkken og vaskerom/bod. Hems.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 5 kvm. Takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 17 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
Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré/gang, baderom, 2 soverom, stue, kjøkken og vaskerom/bod. Hems.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med flislagt gulv med gulvvarme og downlights i himlingen, som skaper et moderne og svært godt førsteinntrykk. Entréen har god oppbevaringsplass for yttertøy og sko i en romslig skyvedørsgarderobe.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL TAKTERRASSE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig innslipp av naturlig lys, samt imponerende takhøyde på ca. 4,25 meter ved møne. Rommet har skråtak med synlige trebjelker som tilfører boligen

særpreg og en lun atmosfære. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler. Gulvene er belagt med flott parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Her får du et perfekt utgangspunkt for å skape et personlig og innbydende hjem.

Fra stuen er det trapp opp til en praktisk hems med et gulvareal på ca. 22 m², som gir boligen et luftig og spennende uttrykk. Hemsen tilbyr svært gode og fleksible bruksmuligheter, enten man ønsker ekstra oppholdsrom, TV-stue, hjemmekontor, gjesterom eller oppbevaringsplass. Det ble montert moderne glassrekkverk på hemsen i 2017, noe som bidrar til et stilrent uttrykk og samtidig ivaretar den åpne romfølelsen og lysinnslippet i boligen.

Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt takterrasse på ca. 4,9 m² med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir terrassen en naturlig forlengelse av stuen – perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her er det gode muligheter for å skape en lun og hyggelig uteoase med utemøbler, beplantning og grill. Terrassen har gulv med impregnerte terrassebord, og det er installert motorisert markise som gir både komfort og skjerming på solrike dager.

KJØKKEN:
Moderne IKEA-kjøkken fra 2010 med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandebatteri i krom. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og fryser. Eier opplyser om at flere oppgraderinger er utført etter 2010, herunder ny stekeovn, ventilator, deler av kjøkkenbenken, vinkjøler, kjøleskap samt fliser over benkeplate i 2018. Platetoppen ble skiftet i 2015. Kjøkkenet har flislagt gulv med varmekabler, samt malte overflater på vegger og himling.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. Utgang til baktrapp.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet fremstår moderne og funksjonelt, og er innredet med servantskap med nedfelt servant, vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass samt innebygd badekar.

VASKEROM/BOD:
Praktisk vaskerom/bod med flislagt gulv og malte overflater på vegger og himling. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter for klær, sko og annet utstyr, og bidrar til en ryddig og organisert hverdag. Videre inneholder rommet sikringsskap, rørfordelerskap, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert i mellomgulv.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer to boder i kjelleren, begge merket med «seksjon 9». Bodene er på henholdsvis ca. 8 m² og ca. 9,3 m², og gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås.
Vinduer: Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Balkongdøren er fra 2005, takvinduene ble skiftet i 2022.
Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Omluftsfilter på kjøkkenet og naturlig oppdrift på baderom.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming.
Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på ca. 200 L fra 2025 er plassert i mellomgulv hems og vaskerom.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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
2025: Varmtvannsbereder ble skiftet ut
2020: Alle Velux-takvinduer ble byttet, samt installasjon av nye gardiner
2019: Nye fliser og varmekabler i kjøkken og gang
2017: Montering av glassrekkverk på hems

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vet jeg ikke, utført av tidligere eier. Henviser til takstrapport fra 14.06.2917

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vet jeg ikke, utført av tidligere eier Henviser til takstrapport fra 14.06.2917

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Utført av tidligere eier, henviser til takstrapport fra 14.06.2017.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført reparasjon av tak, i forbindelse med utskiftning av takvinduer. Reparasjonen er utført i regi av Sameiet, utførende var Gepard AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ny varmekabel i entre / kjøkken i forbindelse med nye fliser

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? El-tilsyn i 2024, utbedring utført av Norsk El-Entreprenør AS Tilsynsrapport 5399131.

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: Utskiftning av varmtvannsbereder. Utført av Vinderenrør AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidene er utført i 1986. Loftsleiligheten ble bygget og seksjonert i 1986. Har ikke noen ytterligere informasjon

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: Det er utført normal vedlikehold på Sameiet. Det er utbedret lekkasjer fra takterrasse i den andre loftsleiligheten - utført av Murpartneren.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt for en loftsleilighet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke ilsted i leiligheten. Det er utført inspeksjon av piper i eiendommen.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv: El-tilsyn utført i 2024, feil og mangler er utbedret i 2024.

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.
- Ja
Beskriv: Det har vært rotter i kjeller - men der er gjort tiltak med tetting og det er etablert feller og overvåkning. Det har ikke vært observert rotter de siste årene.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger skaderapporter fra lekkasjer, både fra terrassen og avløp i vaskerom (2018). Begge er utbedret

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? Det foreligger takstrapport fra 2017, når vi kjøpte leiligheten

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: Haxthausen gata 10 skal rives, likeretter stasjonen til Sporveien skal rives og det skal bygges ny

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja
Beskriv: Nærmeste nabo er Samson bakeri, det er utkjøring av varer fra kl 6:00 på virke dager.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Fellesutgifter stiger med 10% fra juni 2026.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Moderne loftsleilighet med tilgang via trappoppgang. Grunnmuren er oppført i betong med sparestein. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og murstein og er utvendig kledd med malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lag isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting: Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Takkonstruksjon og loft: Taket ble lagt om i 1986.
Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør: Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannledninger: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Baderom. - Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Baderom. - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vinkjøler, kombi vaskemaskin/tørketrommel medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper i stuen

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. Overdragelsen/utleien må meldes til styret og forretningsfører straks avtale er inngått, med angivelse av nye eiers/leiers navn og telefonnummer

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 530 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 3 559,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 3 559,00,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet bygningsforsikring, internett (fiber), kommunale avgifter, renovasjon, ned betaling av fellesgjeld, forretningsfører og generell drift av sameiet.

Fellesutgiftene øker med 10 % fra juni 2026 og vil da utgjøre kr 3 915 per måned.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 739 013,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 956 052,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett (GlobalConnect) er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET HAXTHAUSENGATE 15, orgnr. 987 008 121

Om sameiet
Haxthausens gate 15 ligger i en liten, stille enveiskjørt gate mellom Gyldenløvesgate og Colbjørnsens gate. Sameiet består av 11 boenheter.

Utbedring av terrasse
I 2024 ble vi nødt til å gjøre en større renovering av den ene terrassen, som var utett. Forsikringen vår dekket ikkeskaden. Ettersom omfanget av skaden var vanskelig å anslå, foretok styret en ekstra innbetaling på kr. 13 000,- pr. enhet for å dekke de første kostnadene. Arbeidene ble mer omfattende enn vi håpet da det det ble funnet råte i bjelkelaget. Sameiet tok derfor opp et lån i Obos på kr 300 000 med fem års løpetid, (fra 26. mars 2025), for å dekke kostnadene. Utførende entreprenør var Murpartnern AS.

Utført eller planlagt vedlikehold og rehabilitering:
2012/2013: Installasjon av felles brannvarslingssystem
2014: Etablering av nye balkonger mot bakgård
2014: Feiing av pipeløp
2015: Brannsikring av loft og kjeller, samt montering av nye branndører
2015: Spyling av soilrør
2016/2017: Oppstart av arbeid med utbedring av rør og kraner i bygget
2016/2017: Arbeid vedrørende eventuell riving av gjerde i bakgård igangsatt i samarbeid med prosjektgruppe fra tilstøtende gårder
2017: Utført sanitærarbeider i kjeller, inkludert utskifting av rør og kraner
2018: Rehabilitering av tak og fasade etter omfattende frostskader
2020: Renovering av port og portrom
2021: Oppgradering fra bredbånd via Telia til fiber fra Homenet
2022: Installasjon av Defigo porttelefonanlegg
2023: Ny belysning installert i inngangsparti i oppgang A samt på loft
2023: Utbedring av løs mur ved hjørnet nærmest Gyldenløves gate
2024: Utbedring etter frostsprengte rør, inkludert plombering av dødt rør
2024: Arbeid igangsatt for kartlegging og utbedring av fuktproblemer i tredje etasje
2024/2025: Omfattende rehabilitering av terrasse i 4. etasje grunnet råteskader i bjelkelag. Arbeidene ble utført av Murpartnern AS og ferdigstilt i februar 2025
2025: Nye utemøbler anskaffet til bakgården, samt rengjøring og oppgradering av uteområdet
2026: Planlagt oppussing av oppgang
2027: Vurdering av oppussing og maling av port

Forretningsfører
Sidsel Eide

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 18 977,-pr. 28.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208509993
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 243 810,00
Innfrielsesdato: 30.03.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 18 977,06

Kapitalkostnader: 466,39
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 433,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024:
Inntekter:
Inntektene (felleskostnader) i 2024 var til sammen kr. 462 318 (kr. 442 656).
Kostnader:
Driftskostnadene i 2024 var på kr. - 564 169 (kr. - 436 393).
Resultat:
Årets resultat er på kr. 42 470 (kr. 7 470).

Sameiets budsjett for 2025 viser budsjetterte driftsinntekter på kr 485 434 og totale driftskostnader på kr 495 230.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr i sameiet. Hold av husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere både med hensyn til støy og etterlatenskaper som hår og avføring i fellesarealene inne og ute.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP4811634

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 510 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Haxthausens gate 15A ligger innerst i en lite trafikkert gate i selve hjerte av Frogner. Fra inngangsdøren er det kort gangavstand til treningssentre, dagligvarebutikker, hyggelige parker og et bredt kulturtilbud. Handlegatene Bygdøy Allé, Niels Juels gate og Skovveien byr på eksklusive butikker og spesialforretninger, og nærområdet frister med et rikt utvalg av restauranter, gourmetbutikker, kaféer og barer. Her finner du også vinmonopol, postkontor og flere grøntområder som innbyr til en pause fra bylivet. Solli Plass og Aker Brygge/Tjuvholmen er innen rekkevidde og tilbyr et yrende folkeliv med mengder av spisesteder, utesteder og kafeer. På Tjuvholmen kan du også nyte deilige sommerdager med bading og strandliv.

I nærområdet ligger Frognerparken med Vigelands skulpturanlegg, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion - alle sammen favoritter for både store og små. Det idylliske parkområdet Frøyas Have inviterer til avslapning, mens Bygdøy med sine turstier, strender og vinterløype er perfekt for søndagsutflukter. Vestkanttorvet gir en sjarmerende opplevelse med sine markeder og yrende liv, og både Gimle Kino og Frogner Kino gir en hyggelig kinoopplevelse i kort avstand. Dagligvarehandel blir enkel med butikker som Kiwi, Extra og Meny kun få minutter unna. I Bygdøy allé finner du også Frogner Special, en delikatessebutikk kjent for sitt utsøkte ostesortiment, kjøttvarer og alt til tapasbordet. Rett ved siden av ligger Fjeldberg, en tradisjonsrik fisk- og viltforhandler med sesongens beste råvarer.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med trikkestopp "Niels Juels gate" like ved, og kort vei til Solli Plass hvor trikk nr. 13 også går fra, samt buss 21 til Tjuvholmen samt 30 og 31. Nationaltheatret ligger også i nærheten, med gode togforbindelser og Flytoget som tar deg til Oslo lufthavn på rundt 20 minutter.

Her bor du med alt du trenger, fra spennende matopplevelser til naturskjønne turmuligheter og enkel adkomst til byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument (attestert) for vaaningshus, datert 1901. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og kan være attestert eller uattestert. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges som bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument

forekommer i hovedsak på bygninger fra 1800-tallet og frem til rundt 1950.

Videre foreligger det:
- Haxthausens gate 15 - Oppføring av balkonger - Ferdigattest, datert 2025
- Haxthausens gate 15 - Oppdeling leilighet 3 etg + nytt bad - Plan 3 etg - Ferdigattest, datert 2010
- Haxthausens gate 15 - Installasjon av stålpipe - Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest), datert 2013

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 byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77. 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:
Haxthausens gate - frogner - Dispensasjon utenom byggesak - Oppføring av likeretterstasjon
Saksnummer: 202507527

Kruses gate 9 - bruksendring av uthus til garasje og boder, fasadeendringer og bruksendring av kjeller på hovedhus til bolig
Saksnummer: 202516328

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/213/158/9:

28.06.1984 - Dokumentnr: 533166 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15.000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE OVERDRAGELSESSUM
OVERFØRT FRA SEKSJONSNR. 1 - 8
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1986 - Dokumentnr: 21725 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2026 - Dokumentnr: 580594 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.04.1986 - Dokumentnr: 21725 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/822
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/822
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

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

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

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.

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 487,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Interiørveiledning kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 174 262,- 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 1. juni 2026

Megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Haxthausens gate 15A

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	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	4 min 0.3 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km

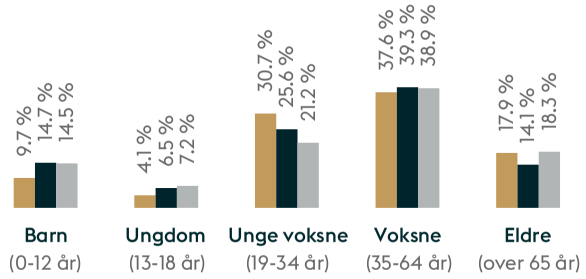
Offentlig transport

Niels Juels gate	Linje 12N	4 min 0.3 km
Niels Juels gate	Linje 12	4 min 0.3 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 4.5 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	14 barn	5 min 0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	70 barn	6 min 0.5 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år)	39 barn	8 min 0.6 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	8 min
Fresh Fitness Majorstuen	13 min

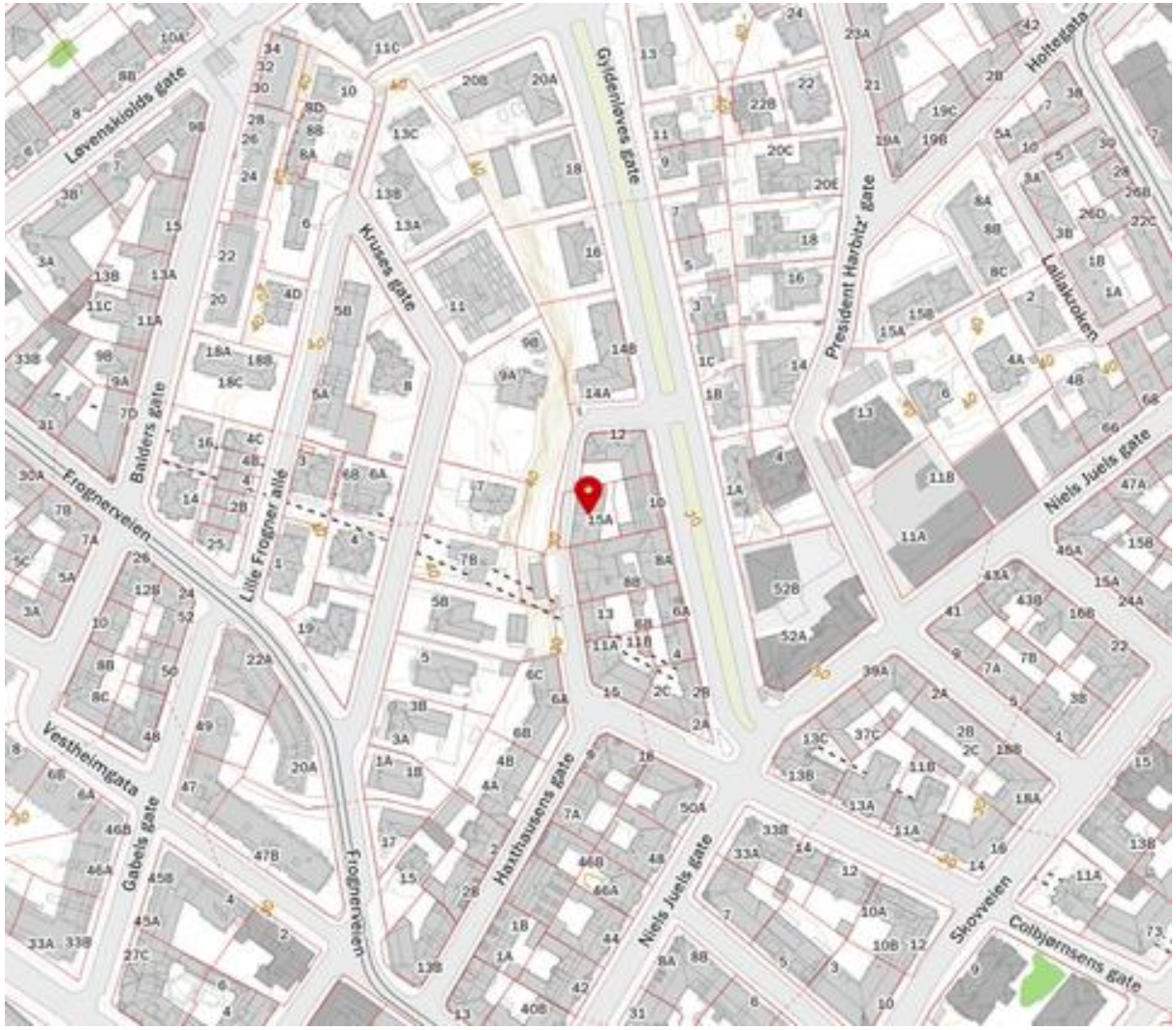
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— 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

Haxthausens gate 15 A 0263 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	76 m^2
BRA-i:	59 m^2
Rapportdato:	30.5.2026 (Gyldig til 30.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	5	7	0	0

Supertakst

GNR: 213 BNR: 158 SNR: 9

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Haxthausens gate 15 A
0263 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43268

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Takkonstruksjon og loft	Taket ble lagt om i 1986.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannledninger	Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Baderom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Baderom. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mot hems er for smal, bratt og mangler rekkverk. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Trappen må benyttes med stor forsiktighet.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp er målt til ca. 100 cm og har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav (120 cm for balkonger som er over 10 meter fra bakkenivå). Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.5.2026	**30.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Einar Helgason**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Elin Arndis Gunnarsdottir**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Leiligheten er en loftsleilighet med en del skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Haxthausens gate 15 A, 0263 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**213**	Bruksnr:	**158**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**9**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**L0401**		
Byggeår:	**1896** - Bygård oppført i 1896, loftsleiligheten ble bygget og seksjonert i 1986.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Moderne loftsleilighet med tilgang via trappoppgang. Grunnmuren er oppført i betong med sparestein. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og murstein og er utvendig kledd med malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lag isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2017	Byttet rekkrverk i hems til herdet glass.	Ja
2018	Kjøkken er fra 2010, følgende oppgraderinger de senere år: Ny stekeovn, ny ventilator, deler av kjøkkenbenk, vinkjøler og kjøleskap samt fliser over benkeplate i 2018. Platetopp fra 2015.	Ja
2025	Selskapet Norsk El-entreprenør AS utbedret avvik fra el-tilsyn.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**59**	**59** Romfordeling: Entré/gang, baderom, 2 soverom, stue, kjøkken og vaskerom/bod. Hems.	**0**	**0**	**5**
Hems	**0**	**0**	**0** Romfordeling: Hems med lav takhøyde.	**0**	**0**
Kjeller	**17**	**0**	**17** Romfordeling: 2 kjellerboder.	**0**	**0**
Totalt m²	**76**	**59**	**17**	**0**	**5**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	69	59	10
Hems	22	0	22
Totalt m²	**91**	**59**	**32**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren, begge merket med "seksjon 9". Disse er henholdsvis på ca. 8,0 m2 og 9,3 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerbodene siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Hems med gulvareal på ca. 22 m2. Vestvendt takterrasse på ca. 4,9 m2 m2. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/
Deler av arealet i leiligheten er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en vestvendt takterrasse med tilgang fra stue på ca. 4,9 m2. Gulvet er med impregnerte terrassebord. Det er installert motorisert markise.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i 1986 og er blitt renovert etter det, men ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er et sluk plassert ca. på midten mot yttervegg, den bør renses ofte - helst to ganger i året - spesielt ettersom det er høye trær i området. Utbedring av ovennevnte forhold med ny tettesjikt bør påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdøren er fra 2005, takvinduene ble skiftet i 2022.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**

Taket blir av sameie vedlikeholdt etter behov. Ved utskiftning av takvindu på kjøkkenet i 2022 ble det oppdaget lekkasje fra taket som ble utbedret. Taket ble lagt om i 1986.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2010 (IKEA) med hvite glatte fronter. Eieren opplyser om følgende tiltak som er blitt gjennomført etter 2010: Ny stekeovn, ny ventilator, deler av kjøkkenbenk, vinkjøler og kjøleskap samt fliser over benkeplate i 2018. Platetopp i 2015.
Innredningen består av høyskap og underskap. Fliser over benkeplate. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Kullfilter fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk som fører luften ut av rommet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet / HMS



Innvendig trapp mot hems.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mot hems er for smal, bratt og mangler rekkverk. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Trappen må benyttes med stor forsiktighet.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp er målt til ca. 100 cm og har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav (120 cm for balkonger som er over 10 meter fra bakkenivå). Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderomsrenovering i 2010.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2010.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei



Hovedstoppekran plassert på vaskerom, lett tilgjengelig bak inspeksjonsluke.

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret (1986) og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger i kobber anbefales skiftet ut i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn ELVIA. avvik ble utbedret og saken ble avsluttet 16 mars 2025.



Kursfortegnelse sikringsskap.

6.9 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i mellomgulv hems og vaskerom.

Plassering bereder	
Berederen er plassert i mellomgulv mellom bod og hems.	
Fundament	
Skap med understøttelse som henger på kjettinger.	
Årstall	
2025	
Størrelse	
Ca. 120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Omluftsfilter på kjøkkenet og naturlig oppdrift på baderom. Det er ikke påvist avvik i ventilasjons løsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Dog oppfyller ikke løsningen dagens krav til ventilasjon av rom/boliger. Det anbefales å montere klaffventiler på yttervegger for å sikre bedre inneklima. En slik gjennomføring må avklares med sameie i forkant.

6.11 Våtrom: Baderom.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt oppgradert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.
c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales, slik at man ikke belaster gulvet med bruksvann ved dusjing.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass og innebygd badekar. Varmekabler i gulv og nedsenket skråhimling med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra boden ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Pipeløp

Beskrivelse
Det er installert pipeløp i leiligheten, uten montert ildsted. Årsaken til det skal være at pipeløpet ikke kan brukes og trenger rehabilitering, ukjent for takstmannen om det er lagt fyringsforbudt i bygget.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

Loft



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elin Arndis Gunnarsdottir	9578-5997-4-3358753	2026-05-15 15:06:34
Einar Helgason	9578-5998-4-2721110	2026-05-15 09:35:30

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. mai 2026

Oppdragsnummer
20-0333/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haxthausens gate 15A, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Einar Helgason, Elin Arndis Gunnarsdottir

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. oktober 2017

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: SP0004811634
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vet jeg ikke, utført av tidligere eier. Henviser til takstrapport fra 14.06.2917

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vet jeg ikke, utført av tidligere eier Henviser til takstrapport fra 14.06.2917

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført av tidligere eier, henviser til takstrapport fra 14.06.2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført reparasjon av tak, i forbindelse med utskiftning av takvinduer. Reparasjonen er utført i regi av Sameiet, utførende var Gepard AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ny varmekabel i entre / kjøkken i forbindelse med nye fliser

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn i 2024, utbedring utført av Norsk El-Entreprenør AS Tilsynsrapport 5399131

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: Utskiftning av varmtvannsbereder. Utført av Vinderenrør AS

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidene er utført i 1986. Loftsleiligheten ble bygget og seksjonert i 1986. Har ikke noen ytterligere informasjon

---

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: Det er utført normal vedlikehold på Sameiet. Det er utbedret lekkasjer fra takterrasse i den andre loftsleiligheten - utført av Murpartneren.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt for en loftsleilighet

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke ilsted i leiligheten. Det er utført inspeksjon av piper i eiendommen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: El-tilsyn utført i 2024, feil og mangler er utbedret i 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært rotter i kjeller - men der er gjort tiltak med tetting og det er etablert feller og overvåkning. Det har ikke vært observert rotter de siste årene.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger skaderapporter fra lekkasjer, både fra terrassen og avløp i vaskerom (2018). Begge er utbedret

---

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? Det foreligger takstrapport fra 2017, når vi kjøpte leiligheten

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Haxthausen gata 10 skal rives, likeretter stasjonen til Sporveien skal rives og det skal bygges ny

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nærmeste nabo er Samson bakeri, det er utkjøring av varer fra kl 6:00 på virke dager.

---

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?

Ja

Beskriv: Fellesutgifter stiger med 10% fra juni 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 20-0333/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Einar Helgason	**2026-05-15**	**Elin Arndis Gunnarsdottir**	**2026-05-15**

Identifikasjon

Einar Helgason

Identifikasjon

Elin Arndis Gunnarsdottir

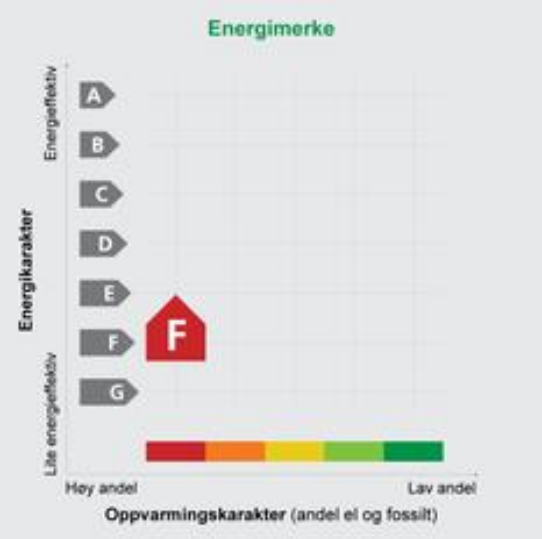
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Haxthausens Gate 15 A
Postnr	0263
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	158
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-790462
Dato	26.06.2017



Eier	Pål Karsten Fevang
Innmeldt av	Pål Asbjørn Fevang

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 15 426 kWh pr. år

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

15 426 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haxthausens Gate 15 A
Postnr/Sted: 0263 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 26.06.2017 12:12:11
Energimerkenummer: A2017-790462
Ansvarlig for energiattesten: Pål Karsten Fevang
Energimerking er utført av: Pål Asbjørn Fevang

Gnr: 213
Bnr: 158
Seksjonsnr: 9
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0333/26 . Vår ref.: 4400-1-09 Dato: 28.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Haxthausengate 15
Organisasjonsnr:	987008121
Seksjonseier:	Helgason, Einar
Medeier:	Gunnarsdottir, Elin Arndis
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Haxthausensgt. 15, 0263 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	213
Bnr.	153

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP4811634.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208509993
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	243 810,00
Innfrielsesdato:	30.03.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 559,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	3 559,00	3 915,00 fra 01.07.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	80,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 419,-
Annen formue:	7 433,-
Gjeld:	20 370,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208509993
Restsaldo:	18 977,06
Kapitalkostnader:	466,39
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 18 977,06,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: haxthausengate15@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

Vi innkaller til årsmøte 2025 i Sameiet Haxthausens gate 15, 20. mai, kl. 18.00 på Teams.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Opptak av navnefortegnelse
   C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
   D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. **BUDSJETT 2025**

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

6. **INNKOMNE FORSLAG**
   Forslag må sendes styret haxthausengate15@styrerommet.no innen 18. mai.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Leder: Sidsel Eide (på valg 2026)
   Einar Helgason (på valg i 2026) rettelse
   Tore Melgaard (på valg i år)

Oslo, 13. mai 2025

Styret i Sameiet Haxthausens gate 15



Sidsel Eide



Einar Helgason



Tore Melgaard

Årsberetning for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Sidsel Eide	Haxthausens gate 15
Styremedlem	Einar Helgason	Haxthausens gate 15
Styremedlem	Tore Melgaard	Solveien 72 c

Styrets medlemmer består i dag av én kvinne og to menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet
Sameiet består av 11 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987008121, ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og har adresse Haxthausens gate 15 A og B. Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 213 | 158

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.
Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av HBRI AS.

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på telefon 932 10 844 (Sidsel Eide, sidsel.eide@virke.no), og e-post haxthausengate15@styrerommet.no. Se Sameiet Haxthausengate 15s side på Vibbo for ytterligere informasjon. Vi har også en Facebook-side, som ligger litt brakk, men det er bare å be om tilgang.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Der finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid i 2024
Styret har i perioden bestått av Sidsel Eide (leder), Einar Helgason og Tore Melgaard.

Det ble gjennomført én dugnad i 2024. Det er dugnadsplikt i sameiet og om du ikke har anledning til å delta på gitt dato, vil styret sende en oppfordring til at de gjenstående oppgavene løses med frist for gjennomføring 16. mai.

Vi har ikke gjennomført formelle styremøter, men saker blir behandlet når de oppstår.

Utbedring av terrasse
I 2024 ble vi nødt til å gjøre en større renovering av den ene terrassen, som var utett. Forsikringen vår dekket ikke skaden. Ettersom omfanget av skaden var vanskelig å anslå, foretok styret en ekstra innbetaling på kr. 13 000,- pr. enhet for å dekke de første kostnadene. Arbeidene ble mer omfattende enn vi håpet da det det ble funnet råte i bjelkelaget. Sameiet tok derfor opp et lån i Obos på kr 300 000 med fem års løpetid, (fra 26. mars 2025), for å dekke kostnadene. Utførende entreprenør var Murpartnern AS.

Årsmøtet i 2024 ble avholdt 21. mai 2024, på Teams.

Eiere og leieboere i 2024
Det er ingen nye eiere i 2024.

Skadedyrbekjempelse
Vi har avtale med Skadedyrbekjemperen.no og det er satt ut feller med GPS på strategiske steder i kjelleren.

Intern vaktmestertjeneste
Vi har ingen ekstern vaktmestertjeneste. Styret (les: Einar) har gjort vaktmesterjobben også i 2024.
Dette betyr at jobber som skifting av lyspærer, feiing og snømåking faller på oss alle. Gi beskjed til styret når det er tomt for lyspærer eller kjøp inn selv og send kvittering for refusjon.

Huseierne
Styret har meldt sameiet inn i Huseierne.

Dugnad 2025
Årets dugnad ble avholdt 6. mai, kl. 18.00.

Systemnøkkel
Du må henvende deg til styret for å få fullmakt til å kopiere systemnøkler til felles inngangsdører.

Forsikring
Vi er forsikret i If skadeforsikring. Selv om sameiets forsikring brukes kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar eller har opptrådt uaktsomt. Skader til forsikringsselskap meldes av styret, ikke den enkelte seksjonseier.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.
I sameiet er det installert Prodex brannsentral.

Forsøpling
Vi skiller på papir (to avfallsdunker) og restavfall (to avfallsdunker). Vi oppfordrer *alle* til å sortere i matavfall i grønne poser og plast i lilla poser, som i tillegg til restavfallet skal i samme avfallsdunker.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kontaktinformasjon styret
Styret har postkasse i A-oppgangen eller kan kontaktes på telefon 932 10 844 (Sidsel Eide), og e-post haxthausengate15@styrerommet.no eller direkte til sidsel.eide@virke.no.

Se gjerne Sameiet Haxthausengate 15s side på Vibbo for ytterligere informasjon.
Vi har også en Facebook-side, som har ligget brakk noen år. Det er bare å be om tilgang.

Tidligere og fremtidig vedlikehold

Vedlikeholdsplanen er utløpt, men vedlikehold bør settes på agendaen i 2025.

Utført eller planlagt vedlikehold og rehabilitering

2012/13:	Installert felles brannvarslingssystem
2014:	Nye balkonger mot bakgård
2014:	Pipeløp feiet
2015:	Brannsikring av loft og kjeller, samt nye branndører
2015:	Spylt soilrør
2016/17:	Arbeidet med å finne entreprenør/rørlegger til utbedring av rør/kraner – annet i bygget fortsetter.
2016/17:	Arbeidet med en eventuell riving av gjerdet i bakgården ble igangsatt og en prosjektgruppe med deltakere fra gjeldende bakgårder jobber med saken.
2017:	Sanitærarbeider i kjeller. Byttet rør/kraner etc.
2018:	Tak og fasade rehabiliteres etter omfattende frostskader i vinter.
2020:	Renovering av port og portrom
2021:	Fra bredbånd (Telia) til Fiber (Homenet) (NY)
2022:	Defigo porttelefon
2023:	Ny belysning installert i inngangsparti oppgang A og ny belysning på loft.
2023:	Løs mur på hjørnet nærmest Gyldenløves gate utbedret.
2024:	Frosne rør sprakk i kulden og rørlegger plomberte et dødt rør.
2024:	Det er fortsatt fuktproblemer i tredje etasje og vi har satt i gang arbeid for å finne ut hvor fukten/vannet kommer fra. Vi starter i første omgang med terrassen på loftet.
2024/25:	Igangsatt utbedring av terrasse i 4. etasje primo 2024 (terrasse nærmest Gyldenløves gate). Det var råte ned i bjelkelaget og arbeidene ble mer omfattende enn vi hadde håpet. Murpartnern AS utførte arbeidet. Arbeidene ble avsluttet i februar 2025.
2025	Sameiet har kjøpt nye utemøbler til bakgården, da de gamle var råtne og måtte kastes i fjor. Shirin Lindseth i A-oppgangen tok på seg oppgaven med å finne et rimelig og godt alternativ og har brukt noen dager på å male møblene. Hun leide også en høytrykksspyler og fjernet grønske fra flisene og vasket veggen mot Gyldenløves gate.
2026	Oppussing av oppgangen. Shirin har meldt seg som fargekonsulent.
2027?	Vurdere oppussing av porten. Forslag om å male den grønn kom på årsmøtet i 2025.

Årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Inntektene (felleskostnader) i 2024 var til sammen **kr. 462 318** (kr. 442 656).

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var på **kr. - 564 169** (kr. - 436 393).

Resultat
Årets resultat er på **kr. 42 470** (kr. 7 470).

Ellers vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Kommentarer til budsjettet for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 36 % for vann- og avløp og en liten økning for feieravgift (ca. kr. 1600). Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Statkraft-sjefen gjetter at prisene blir lavere i 2025 enn de siste årene, men advarer om at de kan øke om det ikke bygges ut nok raft. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med omtrent samme energikostnader som for året før.

Forsikring
Vi er forsikret i If skadeforsikring. Forsikringen omfatter ansvarsforsikring i tillegg til advokatforsikring og styreansvar for borettslag/boligselskap. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Haxthausens gate 15.

Lån
Sameiet Haxthausengate 15 tok opp lån i OBOS i 2025.

Felleskostnader
Det blir en økning i felleskostnadene fra 1. juli 2025 på 5 % for å dekke økte kostnader. Nedbetaling av lån kommer i tillegg og første nedbetaling kommer på husleien i juli. I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13. mai 2025
Styret i Sameiet Haxthausens gate 15

Sidsel Eide | Einar Helgason | Tore Melgaard

Sameiet Haxthausens gate 15

Org.nr. 987 008 121, kunde nr. 4400

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	462 318	442 656	482 495	485 434
Andre inntekter	3	143 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**605 318**	**442 656**	**482 495**	**485 434**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	- 4 230	- 4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	- 30 000	- 30 000
Regnskapsførerhonorar		- 28 808	-27 358	- 32 000	- 30 000
Konsulenthonorar	6	- 1 500	-1 425	- 1 500	- 1 500
Drift og vedlikehold	7	- 160 476	-62 923	- 90 000	- 60 000
Forsikringer		- 79 035	-68 672	- 72 500	- 82 500
Kommunale avgifter	8	- 133 689	-114 386	- 130 800	-165 000
Energi/fyring		- 16 767	-15 419	- 16 000	- 17 000
TV-anlegg/bredbånd		- 58 039	-54 863	- 55 000	- 60 000
Andre driftskostnader	9	- 51 627	-57 118	- 50 000	- 45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**- 564 169**	**-436 393**	- 482 300	- 495 230
DRIFTSRESULTAT		**41 149**	**6 263**		
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 321	1 207		
RES. FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		**1 321**	**1 207**		
		0			
ÅRSRESULTAT		**42 470**	**7 470**		
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		42 470	7 470		

Vi har budsjettert med en husleieøkning på 5 % for å møte de økte kostnadene.

Sameiet Haxthausens gate 15

Org.nr. 987 008 121, kunde nr. 4400

Balanse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 705	117
Forskuddsbetalte kostnader		19 302	10 492
Driftskonto OBOS-banken		367 111	197 405
SUM OMLØPSMIDLER		**390 118**	**208 013**
SUM EIENDELER		**390 118**	**208 013**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		242 407	199 937
SUM EGENKAPITAL		**242 407**	**199 937**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 573	4 365
Leverandørgjeld		144 711	3 711
SUM KORTSIKTIG GJELD		**147 711**	**8 076**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**390 118**	**208 013**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13. mai 2025

Styret i Sameiet Haxthausens gate 15

Sidsel Eide | Einar Helgason | Tore Melgaard

Noter

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	456 546
Vaskeripenger	2 472
Bodleie	2 064
Tillegg	1 236
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**462 318**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innkreving ekstra kapital	143 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**143 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025, og er på kr 30 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 500**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-137 356
Drift/vedlikehold VVS	-10 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 925
Kostnader dugnader	-3 482
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-160 476**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-55 066
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-133 689**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-2 278
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
Lyspærer og sikringer	-720
Renhold ved firmaer	-31 776
Andre fremmede tjenester	-7 112
Bank- og kortgebyr	-2 241
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-51 627**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 014
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	307
SUM FINANSINNTEKTER	**1 321**

6. INNKOMNE FORSLAG

Hei,

Jeg ønsker å komme med et forslag til vedlikeholdstiltak som jeg tror vil være positivt både for byggets inntrykk og for nærmiljøet.

Hoveddøren kunne hatt godt av en utbedring, og jeg ser for meg to mulige løsninger:

Pussing og maling i en passende grønnfarge (kanskje et knepp friskere), i stil med vinduene, for et helhetlig og pent uttrykk. Se vedlagt eks. fra Gyldenløves gate.

Bevaring av treverket, men at døren pusses ned og lakkeres for å fremheve det naturlige treverket og samtidig beskytte det.

Uansett hvilken løsning som vurderes best, tror jeg det vil bidra til et mer gjennomført og ivaretatt inntrykk av eiendommen vår. Det kan også være et viktig signal utad – at dette ikke er en bakgate uten oppmerksomhet, men et sted som tas vare på. Jeg tror det kan bidra til å redusere uønsket aktivitet i området, særlig i lys av at det dessverre har vært tilfeller av narkotikasalg i bakgaten.

Takk for at dere tar det med i vurderingen til tross for at det sendes inn en dag for sent - gjerne beskjed dersom det er behov for dugnadsinnsats rundt dette.

Hilsen
Shirin





7. VALG AV TILLITSVALGTE

Leder: Sidsel Eide (på valg 2026)
Einar Helgason (på valg i år)
Tore Melgaard (på valg i år)

Husordensregler

(sist endret på sameiermøte 28.05.2020)

1. Generelt skal den enkelte vise hensyn overfor de øvrige beboere, og bidra til et godt bomiljø.

2. Mellom klokken 2300 og 0700 skal det være stille. Dette gjelder både ute- og inneareal. Musikk må dempes, og bruk av vaskemaskin/tørketrommel unngås.

3. Ved sosiale sammenkomster som varer utover ovenstående tidsrom er det god naboånd å gi varsel på forhånd, samt begrense sjenerende støy så mye som mulig.

4. Det er ikke tillatt å sette fra seg større eller mindre gjenstander ved søppelkassene eller i sameiets fellesareal.

5. Det er ikke tillatt med motorferdsel eller parkering i bakgården.

6. Det er seksjonseier(es) ansvar at det stiller en representant fra leiligheten på sameiets dugnad(er). Hvis man ikke kan, er det alltids mulig å ta på seg konkrete oppgaver på et senere tidspunkt etter avtale.

7. Alle beboere i Haxthausensgate 15 oppfordres til å påse at dører er lukket og låst (inngangsdører samt kjeller- og loftdører).

8. Det er tillatt med husdyr i sameiet. Hold av husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere både med hensyn til støy og etterlatenskaper som hår og avføring i fellesarealene inne og ute.

9. Det skal ikke settes søppelposer ut i oppgangen.

10. Porten skal til enhver tid være låst.

Vedtekter for eierseksjonssameiet Haxthausensgate 15

Vedtatt i årsmøte 29. april 2002,
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Endret 10. juni 2008
Endret 18. juni 2011
Endret 16. februar 2018

---

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMAL
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) Haxthausensgate 15 består av 11 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 25. juni 1984, samt tilleggsbegjæring for loftsetasjens 2 seksjoner og reseksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 213, bnr 153 i Oslo med fellesanliggender av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT
Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Dessuten har sameieren bruksrett til de ytre arealer (boder og lignende) som er tildelt vedkommende seksjon ved særskilt avtale. Sameieren har også rett til å benytte fellesrom og utvendige fellesarealer til det de er beregnet til eller er vanlig brukt til, og i samsvar med de til enhver tid gjeldende husordensregler for Sameiet. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik Sameiet til enhver tid treffer beslutning om og slik disse vedtektene bestemmer.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Ytterligere seksjonering som endrer sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Årsmøtet vedtar husordensregler.

§3 FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Ekstraordinære innbetalinger til dekning av fellesutgiftene kan innkreves med 30 dagers varsel dersom det er vedtatt av årsmøtet med 2/3 flertall.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Panteretten skal tilsvare Folketrygdens grunnbeløp, og kan også sikres ved obligasjon tinglyst på seksjonen.

Panteretten kan også gjøres gjeldende av styret.

§4 VEDLIKEHOLD
Innvendig vedlikehold av egen seksjon inkludert vinduer og entrédører samt andre rom, herunder balkong/terrasse, som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Utskifting av vinduer og entrédører krever styrets samtykke. Sameier er til enhver tid ansvarlig for at enhetene er i bygningsmessig forsvarlig stand.

Innenfor en enhet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som svekker bygningens bærende konstruksjoner, eller arbeider som berører byggets tekniske fellesanlegg, herunder også tak og fasader m.m. uten at arbeidene på forhånd er forelagt og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller tilgjengelige fra boligdelen av seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Samt varmtvannsbereder og rør til disse uavhengig av berederens plassering.

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

§5 VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Innbetaling kan besluttes utført kvartalsvis. Ved for sen betaling kan morarenter kreves.

Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av et ev. vedlikeholdsfond med mindre den nye eier skyter inn et tilsvarende beløp.

§6 GODKJENNELSE OG REGISTRERING AV SAMEIERE OG FREMLEIERE
Både erverver og leier av seksjon må godkjennes av styret, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Overdragelsen/utleien må meldes til styret og forretningsfører straks avtale er inngått, med angivelse av nye eiers/leiers navn og telefonnummer

Ved overdragelse må det dessuten gis skriftlig melding til forretningsfører med angivelse av ny eiers navn og fødselsnummer.

Ved gjentatt korttidsleie har styret rett til å nekte godkjenning av leieforholdet.

§7 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder som velges særskilt og to andre medlemmer. Styret kan ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Et styreflertall kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Ett styremedlem som er uenig i flertallets avgjørelser kan i saker av betydning forlange av styret innkaller til ekstraordinært årsmøte for endelig avgjørelse.

I felles anliggender utad og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne etter godkjenning av årsmøtet i den enkelte sak. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§9 OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Ett styremedlem som er uenig i flertallets avgjørelser kan i saker av betydning forlange at styret innkaller til ekstraordinært årsmøte for endelig avgjørelse.

§ 10 OM ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiet har hver seksjon en stemme for hver seksjon de eier.
Minst tre sameiere må være representert for at det skal kunne treffes gyldig vedtak.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags- tale- og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet, og har rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver, men dette skal i så fall alle sameierne varsles om i god tid på forhånd. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom sameiet tillater dette.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes i årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og under- skrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hoved-innholdet være angitt i innkallingen, eller i vedlegg til denne.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PA ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Fastsetting av styrehonorar
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning.
- Budsjett for kommende år, samt fastsettelse av månedlige kostnadsbidrag til dekning av fellesutgiftene.
- Valg av styrets leder og styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

SE GH.

§ 13 MØTELEDELSE OG VEDTAK
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av to av de tilstedeværende sameiere valgt av møtet.

På årsmøtet behandles bare de saker som er bestemt angitt i innkallingen til møtet. Dog kan det besluttes innkalt til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag fremsatt på møtet, med mindre dette er saker som styret har myndighet til å avgjøre.

Avgjørelser tas ved beslutning fra alle sameierne med mindre annet er bestemt i lov om Eierseksjoner.

Med vanlig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet kan det gjøres vedtak om vanlig drift og vedlikehold av eiendommen

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet og at tiltaket ikke fører til vesentlig ulempe for noen sameier for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- vedtektsbestemmelser etter Eierseksjonslovens § 19 femte ledd

§14 REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15 FORRETNINGSFØRER OG ANSATTE.
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører, og evt. velge og lønnsfastsette en forretningsfører på årsmøtet.

For øvrig vil det være styrets ansvar å ansette forretningsfører.

Styret kan også ansette andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16 MISLIGHOLD
En sameier som tross advarsel i vesentlig grad handler i strid med loven, nærværende vedtekter eller årsmøtets vedtak, eller til tross for skriftlig advarsel overtrer husordensreglene eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til Sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret pålegges å selge seksjonen, jfr Eierseksjonsloven § 26. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonslovens § 27.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17 FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og ytterdører - også mot felles gang, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal fortrinnsvis skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. For øvrig gjelder at approbasjon fra de berørte kommunale etater og senere ferdigattest forutsettes innhentet av sameieren selv, og at finansieringen er vedkommende sameiers eget ansvar.

§19 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§21 FORHOLDET TIL LOV OMEIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Til seksjonseiere i Sameiet Haxthausengate 15

Vi ønsker deg velkommen til årsmøte, 21. mai 2024, kl. 1800 på Teams.
Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023.

Vi ønsker at du leser nøye igjennom og møter på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret du ønsker skal forvalte din eiendom i det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Stiller du på vegne av andre må du ha med fullmakt.

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Vi innkaller til årsmøte 2024 i Sameiet Haxthausens gate 15, 21. mai kl. 1800 på Teams.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Opptak av navnefortegnelse
   C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
   D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. **BUDSJETT 2024**

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

6. **INNKOMNE FORSLAG**
   Forslag må sendes styret haxthausengate15@styrerommet.no innen 14. mai.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Leder: Sidsel Eide (på valg)
   Einar Helgason (på valg)
   Tore Melgaard (på valg i 2025)

Oslo, 7. mai 2024

Styret i Sameiet Haxthausens gate 15

Sidsel Eide | Einar Helgason | Tore Melgaard

Årsberetning for 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Sidsel Eide	Haxthausens gate 15
Styremedlem	Einar Helgason	Haxthausens gate 15
Styremedlem	Tore Melgaard	Solveien 72 c

Styrets medlemmer består i dag av én kvinne og to menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet
Sameiet består av 11 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987008121, ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og har adresse Haxthausens gate 15 A og B. Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 213 | 158

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.
Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av HBRI AS.

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på telefon 932 10 844 (Sidsel Eide), og e-post haxthausengate15@styrerommet.no.
Se Sameiet Haxthausengate 15s side på Vibbo for ytterligere informasjon. Vi har også en Facebook-side, som har ligget brakk noen år. Det er bare å be om tilgang.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Årsregnskapet for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Inntektene (felleskostnader) i 2023 var til sammen **kr 442 656** (kr 433 808).

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var på kr **- 436 393** (kr - 474 415).

Resultat
Årets resultat er på **kr 7 470** (kr -30 273).
Ellers vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Budsjett for 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med omtrent samme energikostnader som for året før.

Forsikring
Vi er forsikret i If skadeforsikring. Forsikringen omfatter ansvarsforsikring i tillegg til advokatforsikring og styreansvar for borettslag/boligselskap. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Haxthausens gate 15.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Lån
Sameiet har p.t. ikke lån.

Felleskostnader
Det blir en økning i felleskostnadene fra 1. juli 2023 på 9 % (konjunkturjustert). I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 7. mai 2024
Styret i Sameiet Haxthausens gate 15

Sidsel Eide | Einar Helgason | Tore Melgaard

Sameiet Haxthausens gate 15
Org.nr. 987 008 121, kundenr. 4400

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	442 656	433 808	461 630	482 495
SUM DRIFTSINNTEKTER		**442 656**	**433 808**	**461 630**	**482 495**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	- 4 500	- 4 500
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	- 30 000	- 30 000
Regnskapsførerhonorar		-27 358	-26 305	- 27 000	- 32 000
Konsulenthonorar	5	-1 425	-1 350	- 1 500	- 1 500
Drift og vedlikehold	6	-62 923	-98 102	- 90 000	- 90 000
Forsikringer		-68 672	-86 835	- 65 000	- 72 500
Kommunale avgifter	7	-114 386	-107 122	- 115 000	- 130 800
Energi/fyring		-15 419	-13 287	- 15 000	- 16 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 863	-62 057	- 65 000	- 55 000
Andre driftskostnader	8	-57 118	-45 127	- 50 000	- 50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-436 393**	**-474 415**	- 463 000	- 482 300
DRIFTSRESULTAT		**6 263**	**-40 607**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 207	10 334	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 207**	**10 334**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**7 470**	**-30 273**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 470	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-30 273		

Sameiet Haxthausens gate 15
Org.nr. 987 008 121, kundenr. 4400

Balanse

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		117	8 292
Forskuddsbetalte kostnader		10 492	66 742
Driftskonto OBOS-banken		197 405	123 426
SUM OMLØPSMIDLER		**208 013**	**198 460**
SUM EIENDELER		**208 013**	**198 460**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		199 937	192 467
SUM EGENKAPITAL		**199 937**	**192 467**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 365	0
Leverandørgjeld		3 711	5 993
SUM KORTSIKTIG GJELD		**8 076**	**5 993**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**208 013**	**198 460**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7. mai 2024
Styret i Sameiet Haxthausens gate 15

Sidsel Eide | Einar Helgason | Tore Melgaard

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	436 884
Vaskeripenger	2 472
Bodleie	2 064
Tørketrommel	1 236
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**442 656**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 425
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 425**

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-7 622
Drift/vedlikehold VVS	-9 880
Drift/vedlikehold elektro	-15 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 325
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 385
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-518
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-62 923**

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-41 979
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-71 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-114 386**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
Renhold ved firmaer	-30 324
Andre fremmede tjenester	-17 058
Bank- og kortgebyr	-2 236
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-57 118**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	738
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
Andre renteinntekter	103
SUM FINANSINNTEKTER	**1 207**

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid i 2023
Styret har i perioden bestått av Sidsel Eide (leder), Einar Helgason og Tore Melgaard.

Det ble gjennomført én individuell dugnadsinnsats i 2023. Det fungerte ikke like godt som året før og i 2024 inviteres derfor seksjonseierne til felles oppmøte.

Vi har ikke gjennomført formelle styremøter, men saker blir behandlet når de oppstår.

Årsmøtet ble avholdt 3. mai 2023, på Teams.

Eiere og leieboere i 2023
Det er ingen nye eiere i 2023.

Skadedyrbekjempelse
Vi har avtale med Skadedyrbekjemperen.no og det er satt ut feller med GPS på strategiske steder i kjelleren.

Intern vaktmestertjeneste
Vi har ingen ekstern vaktmestertjeneste. Styret (les: Einar) har gjort vaktmesterjobben i 2023.
Dette betyr at jobber som skifting av lyspærer, feiing og snømåking faller på oss alle. Gi beskjed til styret når det er tomt for lyspærer eller kjøp inn selv og send kvittering for refusjon.

Dugnad
Det er innkalt til dugnad 14. mai.

Kontaktinformasjon styret
Styret har postkasse i A-oppgangen eller kan kontaktes på telefon 932 10 844 (Sidsel Eide), og e-post haxthausengate15@styrerommet.no eller direkte til sidsel.eide@virke.no.

Se gjerne Sameiet Haxthausengate 15s side på Vibbo for ytterligere informasjon.
Vi har også en Facebook-side, som har ligget brakk noen år. Det er bare å be om tilgang.

Systemnøkkel
Du må henvende deg til styret for å få fullmakt til å kopiere systemnøkler til felles inngangsdører.

Forsikring
Vi er forsikret i If skadeforsikring. Selv om sameiets forsikring brukes kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar eller har opptrådt uaktsomt. Skader til forsikringsselskap meldes av styret, ikke den enkelte seksjonseier.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.
I sameiet er det installert Prodex brannsentral.

Forsøpling
Vi skiller på papir (to avfallsdunker) og restavfall (to avfallsdunker). Vi oppfordrer *alle* til å sortere i grønne og blå poser.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Fremtidig vedlikehold

Vedlikeholdsplanen er utløpt, men vedlikehold bør settes på agendaen i 2024.

Utført eller planlagt vedlikehold og rehabilitering

2012/13:	Installert felles brannvarslingssystem
2014:	Nye balkonger mot bakgård
2014:	Pipeløp feiet
2015:	Brannsikring av loft og kjeller, samt nye branndører
2015:	Spylt soilrør
2016/17:	Arbeidet med å finne entreprenør/rørlegger til utbedring av rør/kraner – annet i bygget fortsetter.
2016/17:	Arbeidet med en eventuell riving av gjerdet i bakgården ble igangsatt og en prosjektgruppe med deltakere fra gjeldende bakgårder jobber med saken.
2017:	Sanitærarbeider i kjeller. Byttet rør/kraner etc.
2018:	Tak og fasade rehabiliteres etter omfattende frostskader i vinter.
2020:	Renovering av port og portrom
2021:	Fra bredbånd (Telia) til Fiber (Homenet) (NY)
2022:	Defigo porttelefon
2023:	Ny belysning installert i inngangsparti oppgang A og ny belysning på loft.
2023:	Løs mur på hjørnet nærmest Gyldenløves gate utbedret.
2024:	Frosne rør sprakk i kulden og rørlegger plomberte et dødt rør.
2024:	Det er fortsatt fuktproblemer i tredje etasje og vi har satt i gang arbeid for å finne ut hvor fukten/vannet kommer fra. Vi starter i første omgang med terrassen på loftet.

Husordensregler

(sist endret på sameiermøte 28.05.2020)

1. Generelt skal den enkelte vise hensyn overfor de øvrige beboere, og bidra til et godt bomiljø.

2. Mellom klokken 2300 og 0700 skal det være stille. Dette gjelder både ute- og inneareal. Musikk må dempes, og bruk av vaskemaskin/tørketrommel unngås.

3. Ved sosiale sammenkomster som varer utover ovenstående tidsrom er det god naboånd å gi varsel på forhånd, samt begrense sjenerende støy så mye som mulig.

4. Det er ikke tillatt å sette fra seg større eller mindre gjenstander ved søppelkassene eller i sameiets fellesareal.

5. Det er ikke tillatt med motorferdsel eller parkering i bakgården.

6. Det er seksjonseier(es) ansvar at det stiller en representant fra leiligheten på sameiets dugnad(er). Hvis man ikke kan, er det alltids mulig å ta på seg konkrete oppgaver på et senere tidspunkt etter avtale.

7. Alle beboere i Haxthausensgate 15 oppfordres til å påse at dører er lukket og låst (inngangsdører samt kjeller- og loftdører).

8. Det er tillatt med husdyr i sameiet. Hold av husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere både med hensyn til støy og etterlatenskaper som hår og avføring i fellesarealene inne og ute.

9. Det skal ikke settes søppelposer ut i oppgangen.

10. Porten skal til enhver tid være låst.

Protokoll sameiermøte Sameiet Haxthausens gate 15

21. mai 2024, kl. 18.00 – på Teams

Til stede:
Einar Helgason, Tore Melgaard, Kristian A. Borstad, Marianne Hognestad og Sidsel Eide,

1. **Konstituering**
   Valg av møteleder og referent: Sidsel Eide
   Valg av signatur: Einar Helgason og Sidsel Eide
   Møtet er lovlig kalt inn.

2. **Årsberetning for 2023**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
   Vedtak: Årsberetning for 2023 og styrets forslag til overføring av resultat til egenkapital er godkjent og vedtatt.

3. **Årsregnskap for 2023**
   Vedtak: Årsregnskap for 2023 godkjent og vedtatt.

4. **Budsjett 2024**
   Vedtak: Budsjett for 2024 godkjent og vedtatt med en økning i felleskostnadene fra 1. juli 2024 på 9 % (konjunkturjustert).

5. **Godtgjørelse til styret**
   Vedtak: Styrehonorar er fastsatt til kr 30.000,- og fordeles til styreleder Sidsel Eide, kr 15 000,-, Einar Helgason kr 7 500,- og Tore Melgaard 7 500,-.

6. **Innkomne forslag**
   Det var ingen innkomne forslag.

7. **Valg av tillitsvalgte**
   Sidsel Eide (styreleder) (valgt – på valg i 2026)
   Einar Helgason (valgt – på valg i 2026)
   Tore Melgaard (på valg 2025)

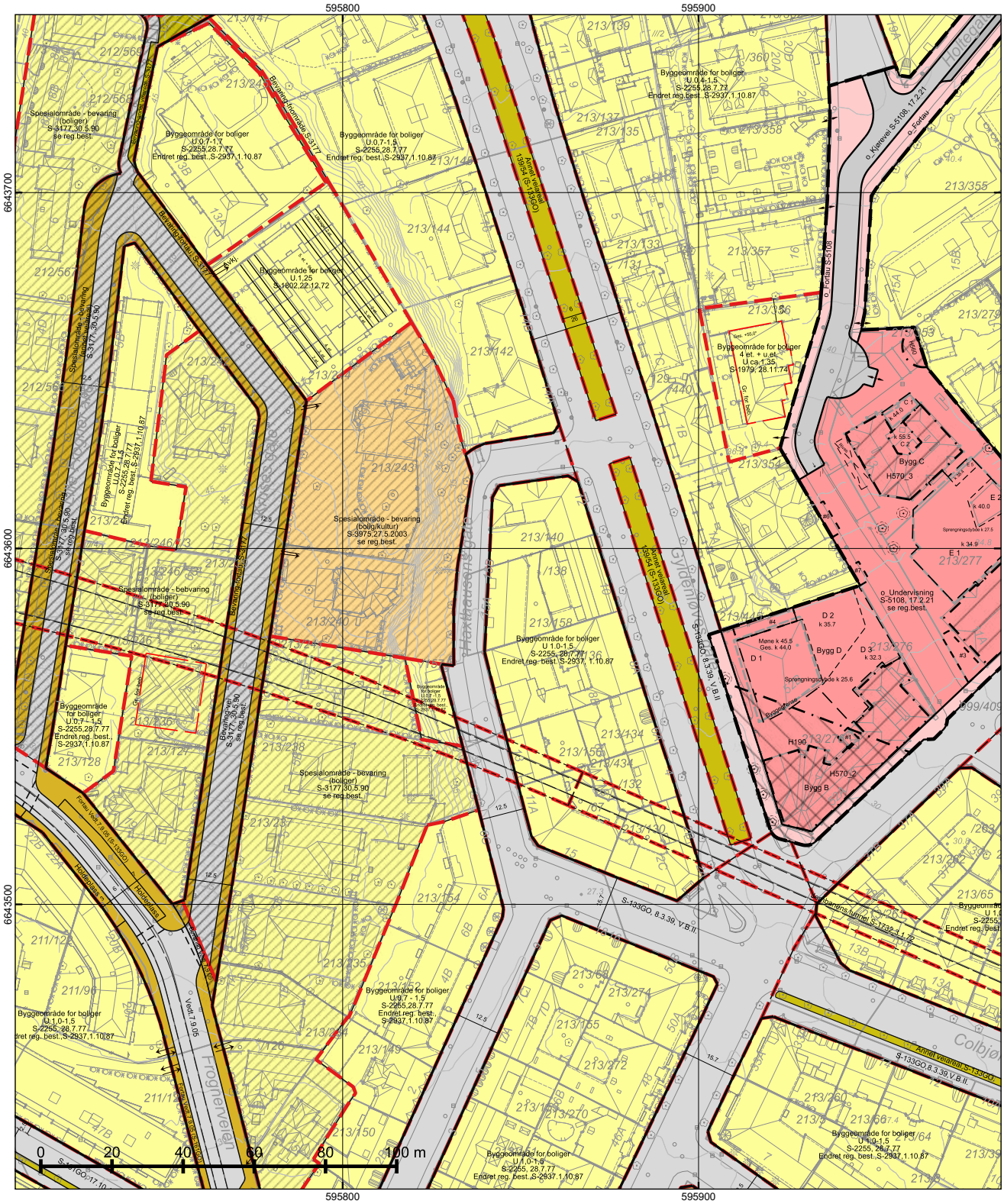
Oslo, 21. mai 2024



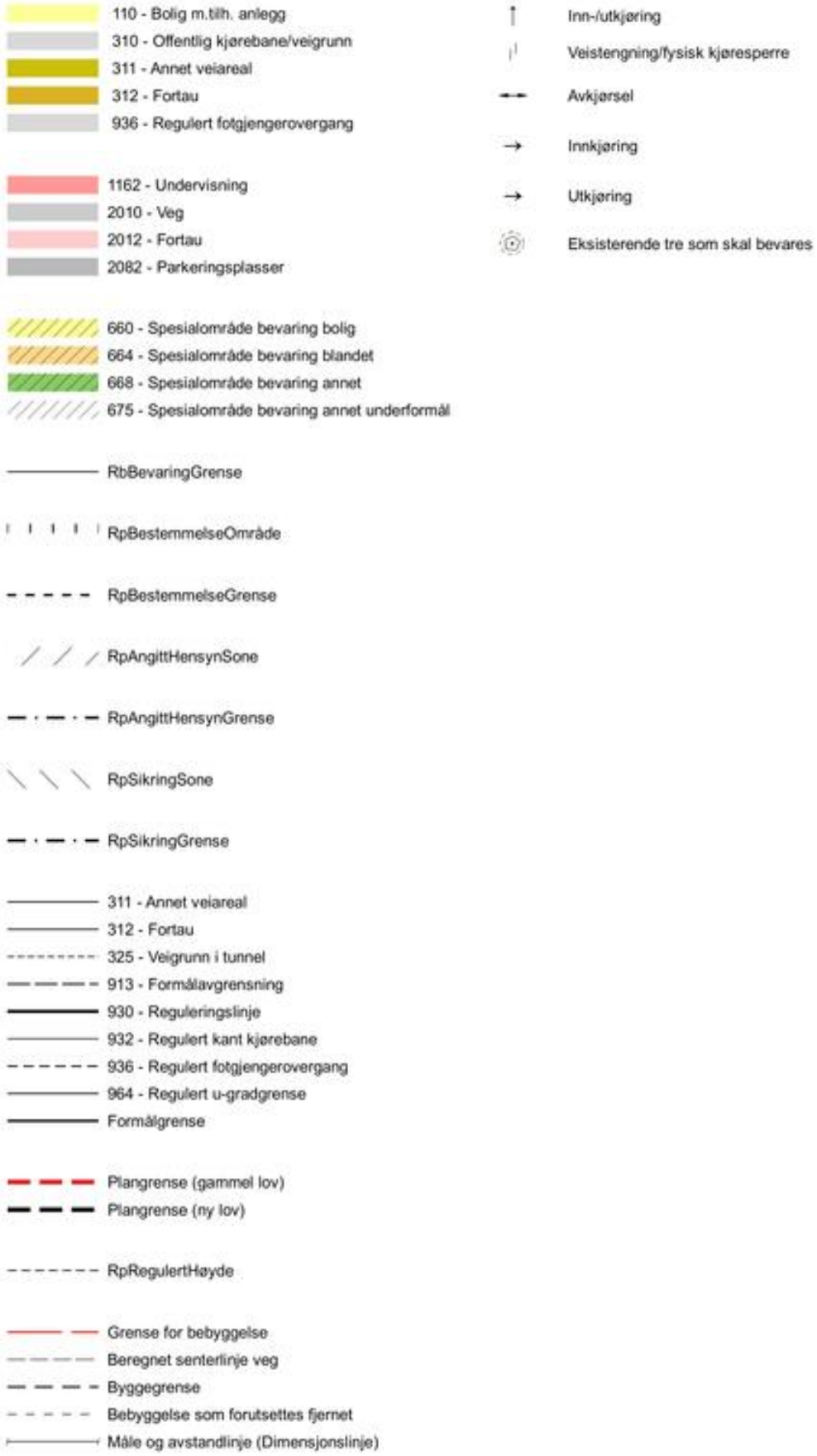
Sidsel Eide (styreleder)

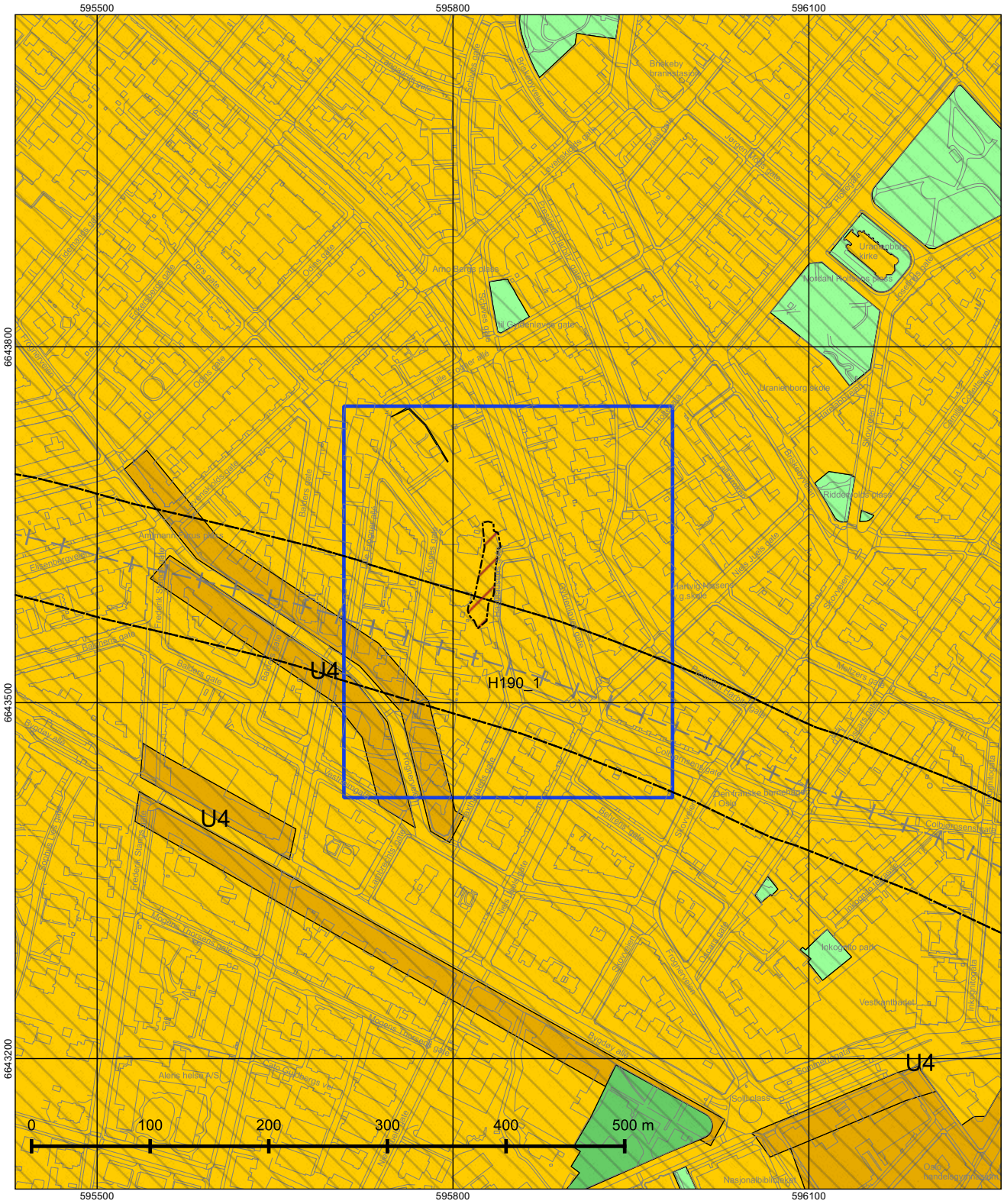


Einar Helgason


595800
595900
6643700
6643600
6643500
Haxthausens gate
Gyldenløves gate
Frognerveien
Holtegata
Holtegata
Rolfbergata
Forbi Vett. 7.9.05 (S-1332G)
Vedt. 7.9.05
Byggeområde for boliger U.0.7-1.7 S-2255.28.7.77 Endret reg. best..S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.7-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg. best.S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.4-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best..S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.25 S-1602.22.12.72
Byggeområde for boliger 4 et. + u.et. U.ca.1.35 S-1979. 28.11.74
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255. 28.7.77 Endret reg. best.S-2937. 1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.7 - 1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg. best. S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255. 28.7.77 Endret reg. best..S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255. 28.7.77 Endret reg. best..S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255. 28.7.77 Endret reg. best..S-2937.1.10.87
Spesialområde - bevaring (bolig/kultur) S-3975.27.5.2003 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (boliger) S-3177.30.5.90 se reg.best.
Bygg B
Bygg C
Bygg D
H570_2
H570_3
H190
D 1
D 2
D 3
Mene k 45.5 Ges. k 44.0
k 35.7
k 32.3
k 44.0
k 55.5
k 40.0
k 34.9
Sprengningsgrense k 25.6
Sprengningsgrense k 27.5
o Undervisning S-5108, 17.2.21 se reg.best.
o Klarevei S-5108, 17.2.21
o Fortau
o Fortau S-5108
Annet veianlegg 15/04 (S-133GO)
S-133GO, 8.3.39, V.B.II
Jernbanens Hovedlinje S-3177
Jernbanens Hovedlinje S-3177
Jernbanens Hovedlinje S-3177

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158414/86533535
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT
HENNING NIELSEN
Vestre Kanalgate 6
1516 MOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.09.2025
	201400468 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marthe Næss Heggertveit	

Adresse:	HAXTHAUSENS GATE 15 A OG B	Eiendom:	213/158/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HAXTHAUSENGATE 15	Søker:	GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Haxthausens gate 15 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 30.06.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201400468			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-100	15.12.2013	1/12
Plan 2. og 3. etasje	A-111	15.12.2013	1/16
Snitt	A-131	15.12.2013	1/17
Fasade	A-121	15.12.2013	1/18

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Perspektiver	A-150	15.12.2013	1/19
Fasade mot gårdsrom	A-121	12.02.2014	5/5

Klagefristen er tre uker

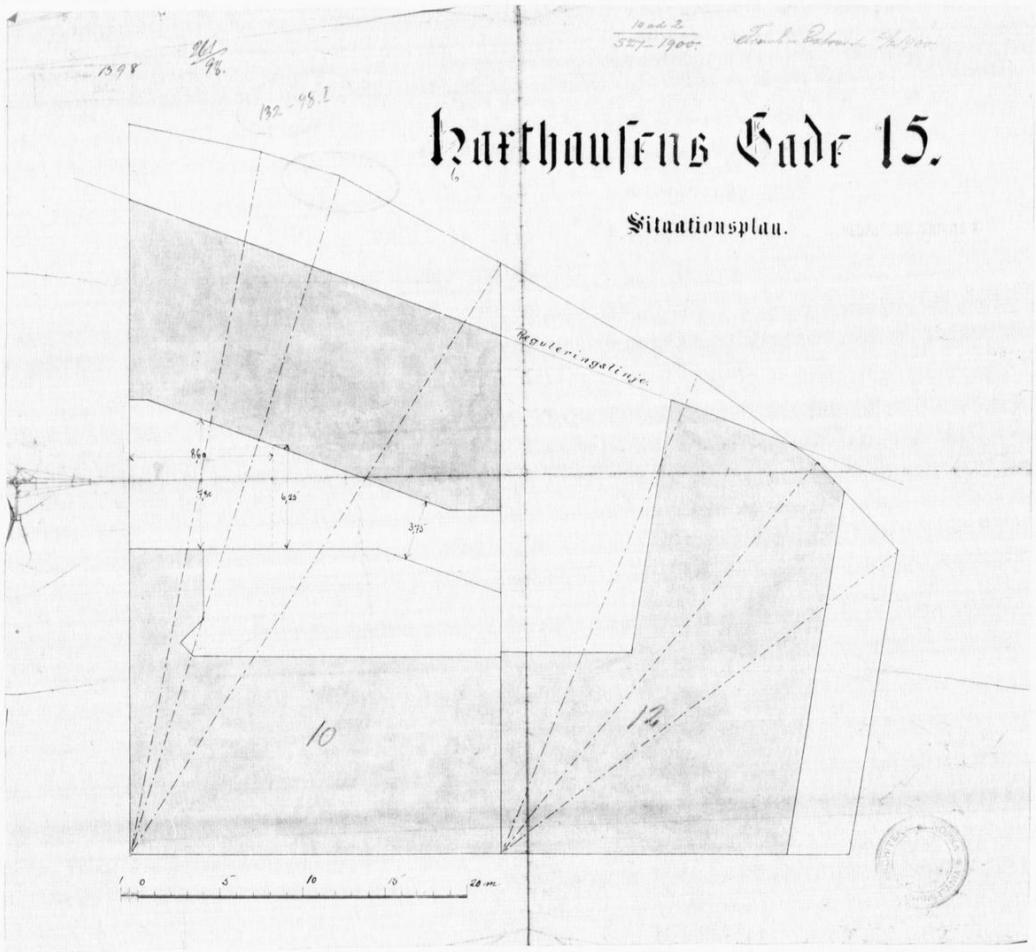
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

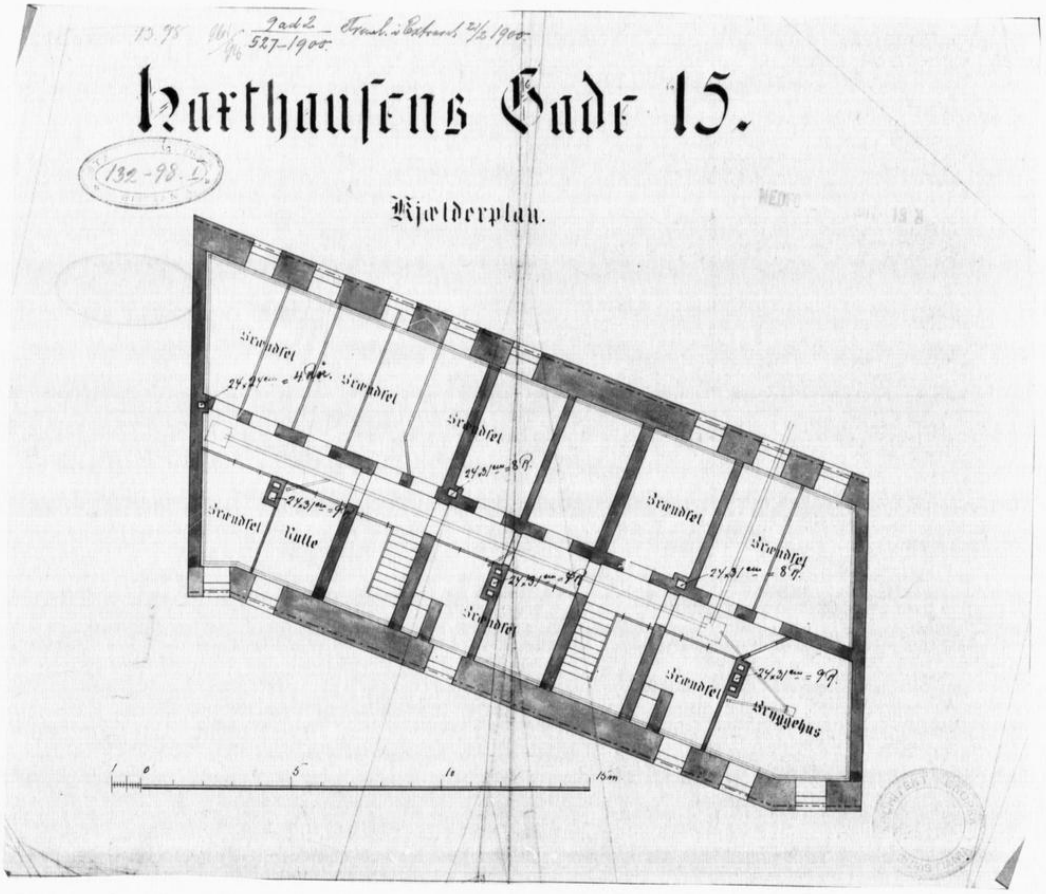
Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
SAMEIET HAXTHAUSENGATE 15, v/HBRI AS S4400 Sameiet Haxthausens, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO


Harthausens Gade 15.
Situationsplan.
Reguleringslinie.
10
12
0
5
10
15
20 m

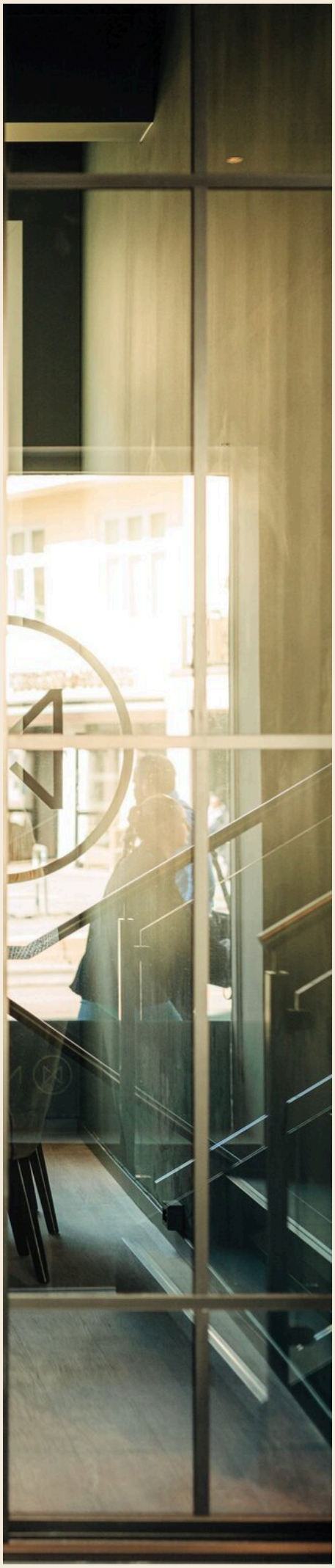

Harthausens Gade 15.
Kjælderplan.
Brandfel
Kulle
Bryggehus
0
5
10
15m

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0333/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haxthausens gate 15A 0263 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 158, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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:

Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712