NORDVIK

Haxthausens gate 6C

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Haxthausens gate 6C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Vedlegg
70	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.09.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk 3-roms på Frogner med vakre detaljer - Balkong mot rolig bakgård - Kjøkken fra 2023 - Peis - Flott beliggenhet!

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**204 010,-**
Totalpris	**8 321 692,-**
Fellesgjeld	**127 682,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 753,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1906**
Eierform	**Eierseksjon**

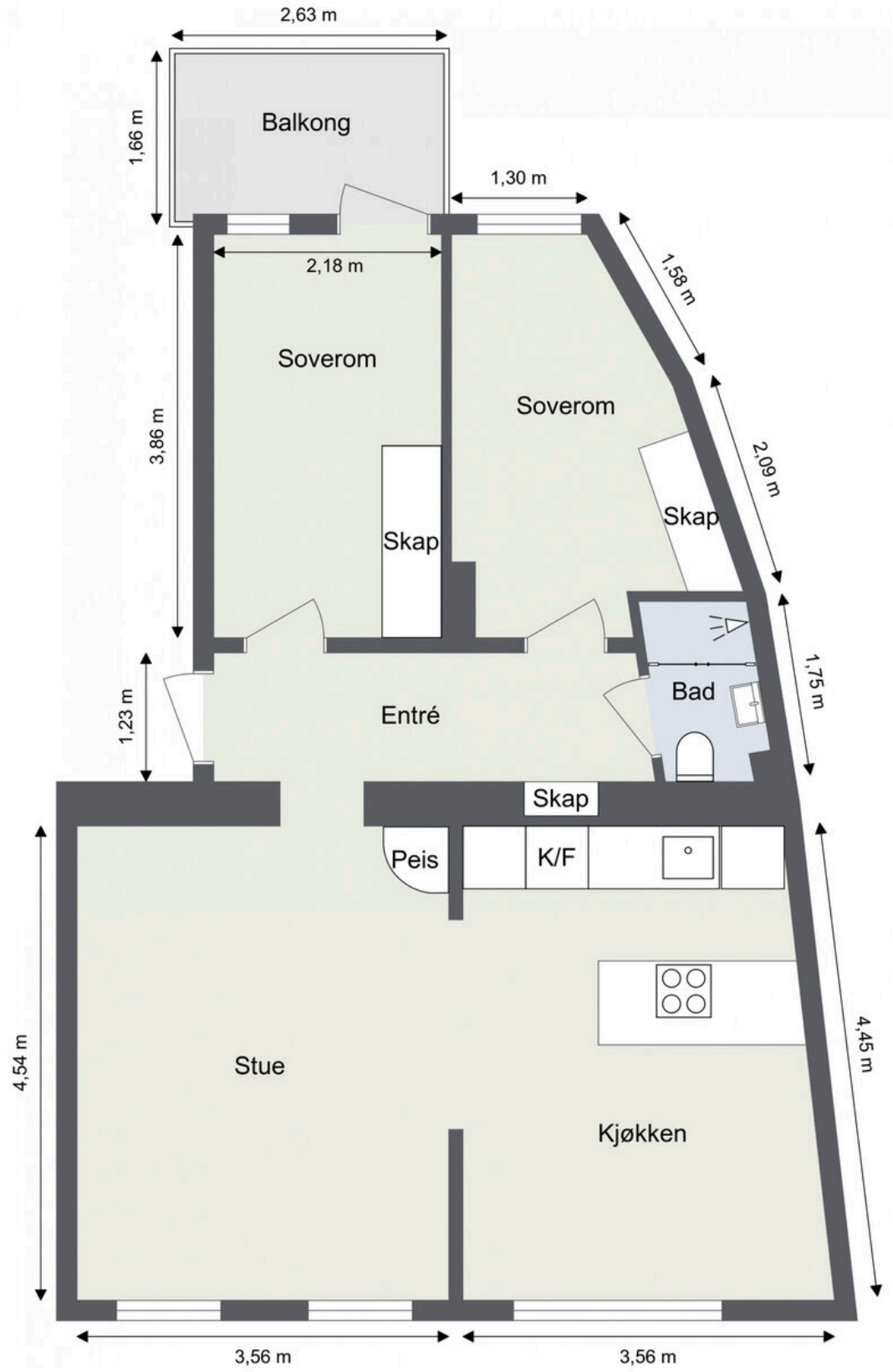
Kort fortalt

Velkommen til Haxthausens gate 6C - Presentert av Anders Myren Røste ved Nordvik Bygdøy Allé.

En flott 3-roms leilighet med klassiske detaljer som rosett, stukkatur og brystningspanel. Leiligheten har generøs takhøyde, godt lysinnslipp og gjennomgående planløsning. Her bor du i en rolig gate i ærverdige omgivelser, med en ettertraktet beliggenhet på Frogner. Området har et stort utvalg av serveringssteder og servicetilbud. Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Høydepunkter:
Balkong med ettermiddagssol
Flotte detaljer og god planløsning
Nytt kjøkken pusset opp i 2023
Gulvvarme på bad og i entré
Veldrevet sameie med god økonomi
Mye lagringsplass med totalt 13 kvm bodareal
Attraktive omgivelser

Tyder


2,63 m
Balkong
1,66 m
1,30 m
2,18 m
1,58 m
Soverom
Soverom
3,86 m
Skap
Skap
2,09 m
1,75 m
Bad
1,23 m
Entré
Skap
Peis
K/F
4,54 m
4,45 m
Stue
Kjøkken
3,56 m
3,56 m


LONDON
LOUIS VUITTON
PARIS
CLEOPATRA
FRANKENSTEIN
NEW YORK
DANCE ME TO THE END OF LOVE
Blue Sisters




PARIS
DANCE M
Blue Sisters









Koselig bakgård til felles bruk for beboerne i sameiet





Opparbeidet med sittegruppe og hyggelig beplantning

I umiddelbar nærhet ligger Frognerveien og Bygdøy Allé med tilhørende kaféer, populære restauranter, shoppingtilbud og spesialforretninger



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0224/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haxthausens gate 6C, 0263 OSLO
Gnr 213, bnr 154, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anouchka T Hager Pache

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
127 682,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 117 682,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
202 920,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
204 010,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
217 010,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 321 692,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 334 692,- (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
1906

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod (gulvareal på 4 kvm).
Total BRA: 2 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
Boligen ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Det er også en balkong på 4 kvm med utgang fra hovedsoverommet.

Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca. 9 kvm og en loftsbod på ca. 4 kvm (gulvareal).

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.

Standard
Stue med klassiske detaljer som god takhøyde, store vindusflater med dype karmer, rosett, stukkatur og brystningspanel. Det ble gjennomførte i sin helhet overflateoppussing av vegg- og himlingsoverflater i perioden 2023-2026.

Kjøkken: HTH Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter, ny benkeplate i keramikk fra 2026 og kjøkkenøy med enkelte glassfronter. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2013 og har flislagte overflater med varme i gulv. Innredningen består av vegghengt wc og ny dusj/servant fra 2026 med faste felt og dør i herdet. Videre er det innfliset speil på vegg over servant og ved siden av dusjen, i tillegg til hyller på vegg over servanten.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom som ligger ved siden av hverandre. Begge rommene har god plass til ønsket soveromsmøblement. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en 4 kvm vestvendt balkong. Selger opplyser om ettermiddagssol på balkongen fra ca. kl. 12–16.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Våtrom (bad og vaskerom): Dokumentasjon våtrom.
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.

- Våtrom (bad og vaskerom): Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger.
TG2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Våtrom (bad og vaskerom): Gulv i våtrom.
Skinne under dusjdør har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Dersom det skulle oppstå lekkasje fra klosett, servant, vaskemaskin eller lignende, vil ikke dette lekkasjevannet renne til sluket da det stopper i skinnen. Det må etableres åpning, slik at eventuelt lekkasjevann renner til sluket.

- Våtrom (bad og vaskerom): Sanitærutstyr bad - Klosett.
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Tekniske anlegg: Ventilasjon.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.

- Tekniske anlegg: Varmtvannsbereder.
Varmtvannsberederen er på 2000W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500W.

- Bygningsdeler generelt: Vindu - Hovedsoverom.
Vinduet er av eldre dato i forhold til forventet levetid og er slitt.

- Bygningsdeler generelt: Entrédør.
Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

- Skadedyr.
Om forholdet skulle gjenoppstå anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Tilleggsinformasjon: Det mangler slukkeutstyr i leiligheten. Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger:
- Flyttet og etablert ny HTH kjøkkeninnredning (2023).
- Benkeplate i kompositttstein (2026).
- Overflateoppussing av vegg- og himlingsoverflater (2023-2026).
- Ny dusj/servant på badet (2026).

Sammendrag selgers egenerklæring
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. På grunn av fuktighet i kjeller ble det gjort noen utbedringer av kjellerbod (ikke den tilknyttet denne leiligheten ettersom den ikke var berørt) og veggene rundt før min eiertid. Dette ble gjort i regi av styret av profesjonelle, dokumentasjon kan hentes hos styret.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Dette ble gjort i regi av styret av profesjonelle, dokumentasjon kan hentes hos styret.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. I slutten av 2022 ifm. oppussing, kjøkkenet og slutten av 2023 ifm. pålegg etter ELtilsyn og begge gangene av Elektriker Gruppen AS. Dette ble kontrollert i 2023 og det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, se rapport fra takstmann, september 2026.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Vet at det har vært rens av pipe i hele bygården da tidligere eier bodde der men synes selv at peisen trekker veldig sterkt, dvs. ved brenner raskt opp.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Under EL tilsyn ble det avdekket manglende komfyrvakt, dette ble ordnet i slutten av 2023 og saken ble avsluttet.

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

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. For noen år siden (2023) var det maur i leilighetene som er nærmeste fjellet, dvs. hos både meg og naboene over og under. Styret engasjerte skadedyrfirma og etter det har det ikke vært maur igjen. Sommer 2026 var det rotter i nabolaget på Frogner, etter at skadedyrfirma i regi av styret satt ut gift i bakgården har det ikke vært noen flere rotter.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport, desember 2020 Tilstandsrapport, september 2026.

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. Tilstandsrapport og arealmåling, desember 2020.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Forslag om rens av ventilasjonsrør og utbedring av vaskekjeller under behandling hos styret.
Engangskostnad på 2000 kr + mva per leilighet. Forslag til oppussing av trappegangene under behandling. Ikke noe konkret p.t, styret kommer tilbake dersom det er behov for å ta opp lån.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 15.06.2023, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre- og metallkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Sikringstavle med jordfeilautomater i entréen.
- Felles brannvarslingsanlegg.

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

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

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

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming.
Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet og i entréen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Det er ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 753,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett/fiber, nedbetaling av lån, diverse honorarer, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, rengjøring av trappeoppgang, bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter.

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

- Strøm/oppvarming
- Innboforsikring

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 696 675,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 786 699,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Internett/fiberbredbånd leveres av Global Connect og er inkl. i felleskostnadene (kr. 381,- for kollektiv 1000).

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Haxthaussensgate 6, orgnr. 983939872

Om sameiet
Sameiet Haxthausens gate 6 består av 22 seksjoner som benyttes til beboelse. Forretningsførsel utføres av Obos Eiendomsforvaltning.

Informasjon fra årsmøte 2026:
- Etter branntekniskkontroll i 2023 ble det gjort flere branntekniske utbedringer i loft, kjeller, enkelte trappeløp, leiligheter i 2024. De siste forbedringene, brannsikring av trappeboder, ble utført i 2025. Arbeidet er gjort etter pålegg fra Brann- og redningsetaten. De gjennomførte en etterkontroll i oktober 2025. Alle utbedringer ble godkjent og saken avsluttet.

- I budsjett gjennomgang i 2025 konstaterte styret at sameiet hadde mer likviditet enn hva som er anbefalt nødvendig med normal forventning til vedlikehold. For å minske renteutgifter for leilighetseiere besluttet styret å betale ned 500.000 Nok på sameiets lån. Dette ble effektuert i 2026.

- I gamle bygg med naturlig ventilasjon kan rens av ventilasjonsrør forbedre inneklima. Styret har innhentet et tilbud fra Aktiv Ventilasjon på rens av rørene samt utbedring av ventilasjon og avtrekk til tørketrommel i vaskekjelleren. Tilbudet forutsettes at alle leiligheter deltar, hvor kostnaden vil være 2000 Nok + mva per leilighet og ca. 5000 Nok for å utbedre vaskekjelleren. Arbeidet vil forutsette koordinering med alle beboere for å sikre tilgang, i samarbeid med Aktiv Ventilasjon. Aktiv Ventilasjon har gitt referanser som styret vil kontakte hvis årsmøtet er interesserte i dette vedlikeholdstiltaket. Forslaget ble vedtatt på årsmøte og tar saken videre hvor det ønskes innspill fra beboerne.

- Det ble vedtatt på årsmøte at styret får mandat/vil innhente flere tilbud og undersøker mulighet for å gjøre en gradvis eller behovsbasert oppussing av oppganger. Dersom man må ta opp lån: vil styret komme tilbake til et ekstraordinært årsmøte.

Informasjon fra styreleder:
- Bygget er eldre og sameiet ønsker å legge en vedlikeholdsplan hvor det planlegges vedlikehold for å få forutsigbarhet på 5-10 års sikt. På årsmøtet i mai 2026 ble det besluttet at sameiet skal pusse opp trappeoppgangene. Styret har innhentet tilbud og er i prosess på å velge. Dette vil være en kostnad for sameiet som vil finansieres gjennom bruk av vedlikeholdsmidler (i budsjettet) pluss noe lånefinansiering.

- Det foreligger ingen planer om å øke felleskostnadene i 2026. De justeres normalt årlig for å speile økte kommunale og andre kostnader, men grunnet god økonomi ble de ikke oppjustert i 2026.

- I 2024/2025 gjennomførte sameiet oppgradering av brannsikkerhet etter gjennomgang av Oslo Brannvesen.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 127 682,-pr. 24.08.2026

Sameiets samlede langsiktige gjeld per 01.12.20 er kr. 3 145 369,- fordelt på følgende lån:

Lånenr.: Sparebanken Øst 2223.83.68794
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 4,3% pa.
Det betales avdrag på lånet.
Planlagt innfrielse 28.02.2035

Til info er styreleder/forretningsfører kontaktet for oppdatert fellesgjeld. Per 04.01.2021 er det ikke kommet inn oppdatert tall.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 50 985,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende resultater:
Driftsresultat: 772 927,-
Årsresultat: 577 632,-
Sum egenkapital og gjeld: 1 249 746,-

Vedtekter og husordensregler
Kort utdrag fra vedlagte sameie-dokumenter:
- Vedtekter §8: Det skal være dugnad hver vår og høst. Alle har plikt til å delta. Den sameier som ikke deltar må betale en "bot" til sameiet.
- Husordensregler pkt. 3: Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Husordensregler pkt. 6: Personer/gjenstander kan ikke oppholde seg/ hensettes inntil fjellveggen. Beboerne gjøres oppmerksom på at det kan falle stein fra fjellveggen, og at det kan være farlig å oppholde seg på dette området.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere, iht. vedlagte Husordensregler punkt 3.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85761540

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 903 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

Skoler og barnehager
Uranienborg skole.

Offentlige forhold

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

Det foreligger ferdigattest for nye balkongen samt riving av gamle fra 2009 gjeldende for Haxthausens gate 6A-C.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkkenet er flyttet til opprinnelig spisestue og tidligere kjøkken er innredet i dag som soverom.

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

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:
- Haxthausens gate 4 - utskifting av vinduer - Saksnr: 202608945
- Haxthausens gate 2 - riving av deler av bygget - Saksnr: 202521090
- Haxthausens gate 5 - etablering av rømningsvei fra loft, innsetting av takvindu og endringer i brannkonsept - tilleggssøknad til henlagt sak 199500808 - Saksnr: 202508733
- Gyldenløves gate 8A - forhåndskonferanse - oppføring av nytt boligkompleks - Saksnr: 202607857
- Frognerveien 22 - bruksendring, fasadeendring og etablering av sprinkleranlegg mm. - Saksnr: 202518542

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:

1943/302749-1/105 13.10.1943 Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 213 Bnr: 154

983/512588-2/105 17.11.1983 Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/1985
Eiendommen er oppdelt i 22 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
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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 941,-
Grunnpakke leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 841,- 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 15. september 2026

Ansvarlig megler
Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Megler
Anders Myren Røste, Eiendomsmegler
Tlf. 91006031

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Haxthausens gate 6C

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	6 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	3 min 0.2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km

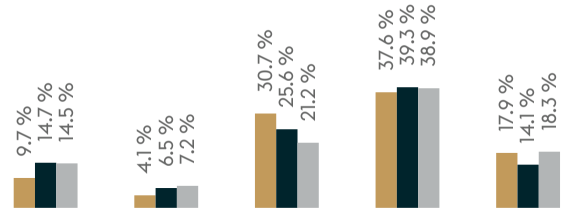
Offentlig transport

Niels Juels gate	Linje 12N	3 min 0.3 km
Niels Juels gate	Linje 12	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.4 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos...	97 barn	3 min 0.2 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	16 barn	5 min 0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Uranienborg skole	7 min
SATS Solli plass	7 min
EVO Oscarsgate	13 min

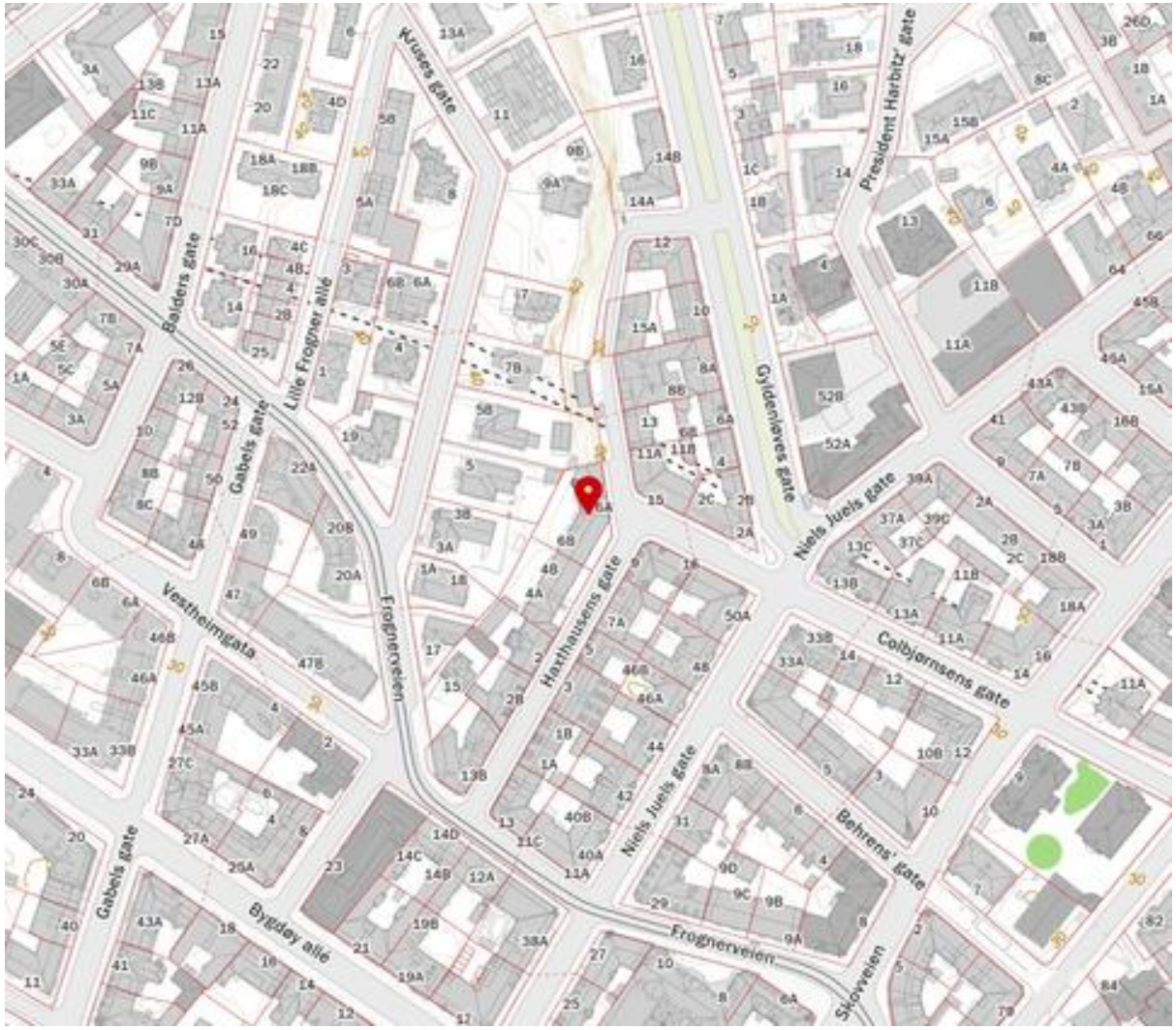
«Parker, butikker, restauranter, kollektivtilbud er fantastisk. Vakkert og historisk»

— 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

Tyder



Tilstandsrapport

Haxthausens gate 6C, 0263 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 31. august 2026
Utskriftsdato:	Mandag 7. september 2026
Referanse:	14124

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.	Side 11
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Skinne under dusjdør har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Dersom det skulle oppstå lekkasje fra klosett, servant, vaskemaskin eller lignende, vil ikke dette lekkasjevannet renne til sluket da det stopper i skinnen. Det må etableres åpnin...	Side 11
Sanitærutstyr bad - Klosett Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.	Side 12
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler...	Side 14
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Varmtvannsberederen er på 2000 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W.	Side 15
Vindu - Hovedsoverom Bygningsdeler generelt	Vinduet er av eldre dato i forhold til forventet levetid og er slitt.	Side 16
Entrédør Bygningsdeler generelt	Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Skadedyr	Om forholdet skulle gjenoppstå anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
Desember 2022	Flyttet og etablert ny HTH kjøkkeninnredning. (Benkeplate fra 2026).
2023-2026	Overflateoppussing av vegg- og himlingsoverflater.
2026	Ny dusj/servant på badet.

Konklusjon

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i klassisk bygård med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1906, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Anouchka Pache å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		9			
2. etasje	62			4	
Loft		2			4
Sum	**62**	**11**	**0**	**4**	**4**
Sum BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Anouchka Pache
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Anouchka Pache

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 213 Bnr: 154 Snr: 10
Tomteareal:	903.4 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Anouchka Pache
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	84 / 1985

Bygård

Bygård

Byggeår
1906

Bygård - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre- og metallkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2013.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*	TG 2
Beskrivelse:	Sluk i plast.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.
Konsekvens:	Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Skinne under dusjdør har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Dersom det skulle oppstå lekkasje fra klosett, servant, vaskemaskin eller lignende, vil ikke dette lekkasjevannet renne til sluket da det stopper i skinnen. Det må etableres åpning, slik at eventuelt lekkasjevann renner til sluket. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet.
Årsak:	Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet.
Konsekvens:	Lav slukhøyde medfører risiko for at vann kan trenge over membranen ved terskelen og forårsake vannskade i tilstøtende rom. Svakt fall medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, og servant.

Bad - *Sanitærutstyr bad - Klosett* TG 2

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Årsak:	Årsaken er feil utførelse under bygging av badet.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Innfliset speil over servant og ved siden av dusjen. Hyller på vegg over servanten.

Bad - *Ventilasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Elektrisk avtrekk med ventil på vegg.
Luftespalte i underkant av dørbladet.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da det var tilgang til veggen bak skapet, hvor list var fjernet.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entréen. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet og i entréen. Samsvarserklæring signert og datert 28.11.2023 er fremvist for følgende arbeider: Montert komfyrvakt. Samsvarserklæring signert og datert 08.12.2023 er fremvist for følgende arbeider: Diverse lys og stikk på kjøkkenet. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 15-.06.2023, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse:	Felles brannvarslingsanlegg. Det mangler slukkeutstyr i leiligheten.
Vurdering:	Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert over klosettet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte fra badet. Kullfilterventilator fra kjøkkenet. Tilluft via åpning av vinduer.
Vurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Boligen er basert på naturlig ventilasjon, og manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 110 liter, montert i kjøkkenbenk.
Vurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W.
Årsak:	Årsaken til avviket er manglende utførelse ved montering.
Konsekvens:	Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen.

Produksjonsår for berederen
2022

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Ja

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra hovedsoverommet. Tremmer på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 107 cm.
Vurdering:	Det er registrert deformasjon i hjørnet av håndløperen. TG 1 er gitt da håndløperen fremstår stabil og tilfredsstillende festet.

Antall kvadratmeter
4

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vindu - Hovedsoverom* TG 2

Beskrivelse:	Vindu i tre med enkelt glass i hovedsoverommet.
Vurdering:	Vinduet er av eldre dato i forhold til forventet levetid og er slitt.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og slitasje.
Konsekvens:	Vinduet har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass for øvrig.

Vinduer og ytterdører - *Balkongdør* TG 1

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass.

Vinduer og ytterdører - *Entrédør* TG 2

Beskrivelse:	Profilert entrédør.
Vurdering:	Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Døren har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter på kjøkkenøyen. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2022

Hvilken produsent er kjøkkenet
HTH

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulvoverflater er belagt med fliser i entré og enstavs parkett for øvrig.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Veggdekor, sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Stukkatur og rosett i stue og kjøkken.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.95 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Stue: Benkeskap med profilerte fronter og hyller.
Hovedsoverom: Garderobeskap med profilerte fronter.
Soverom 2: Garderobeskap med profilerte fronter.
Entré: Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse: Hjørnepeis i stue. Peisinnsats med glassdør på ildfast plate.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse: Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.

Vurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Skadedyr

TG 2

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring.
Eier informerer om at det i 2023 var maur i flere leiligheter i bygården. Styret engasjerte skadedyrfirma, og maur er ikke observert etter dette.

Vurdering: Om forholdet skulle gjenoppstå anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Endringer fra godkjent planløsning: - Kjøkkenet er flyttet til opprinnelig spisestue. - Opprinnelig kjøkken fremstår i dag som soverom.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:	Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering:	På generelt grunnlag anbefales radonmåling i alle boliger under 3. etasje. Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei, ikke annet enn entrédøren

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	31-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	02-09-2026	Mottatt	
Godkjente plantegninger		Mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anuschka T Hager-Thoresen	9578-5999-4-1693996	2026-09-02 11:03:21

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
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
13-0224/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haxthausens gate 6C, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Anouchka T Hager Pache

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. januar 2021

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: OBOS 130974
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bytte av dusjdør og bytte av vasken, egeninnsats.

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

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

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: Pga. fuktighet i kjeller ble det gjort noen utbedringer av kjellerbod (ikke den tilknyttet denne leiligheten ettersom den ikke var berørt) og veggene rundt før min eiertid. Dette ble gjort i regi av styret av profesjonelle, dokumentasjon kan hentes hos styret.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor spm. nr. 2.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Slutten av 2022 ifm. oppussing av kjøkkenet. Slutten av 2023 ifm. pålegg etter EL-tilsyn. Begge gangene av Elektriker Gruppen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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?

Nei

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ja, se rapport fra takstmann, september 2026

---

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

Ja

Beskriv: Vet at det har vært rens av pipe i hele bygården da tidligere eier bodde der men synes selv at peisen trekker veldig sterkt, dvs. ved brenner raskt opp.

---

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

Ja

Beskriv: Se ovenfor spm. nr. 2.

---

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: Under EL tilsyn ble det avdekket manglende komfyrvakt, dette ble ordnet i slutten av 2023 og saken ble avsluttet.

---

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

Ja

Beskriv: Sprekker i mur.

---

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: 1. For noen år siden (2023) var det maur i leilighetene som er nærmeste fjellet, dvs. hos både meg og naboene over og under. Styret engasjerte skadedyrfirma og etter det har det ikke vært maur igjen. 2. Sommer 2026 var det rotter i nabolaget på Frogner, etter at skadedyrfirma i regi av styret satt ut gift i bakgården har det ikke vært noen flere rotter.

---

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: Tilstandsrapport, desember 2020 Tilstandsrapport, september 2026

---

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? Tilstandsrapport og arealmåling, desember 2020

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Forslag om rens av ventilasjonsrør og utbedring av vaskekjeller under behandling hos styret. Engangskostnad på 2000 kr + mva per leilighet. Forslag til oppussing av trappegangene under behandling. Ikke noe konkret p.t, styret kommer tilbake dersom det er behov for å ta opp lån.

---

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: 13-0224/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anuschka T Hager-Thoresen	**2026-09-02**

Identifikasjon

Anuschka T Hager-Thoresen

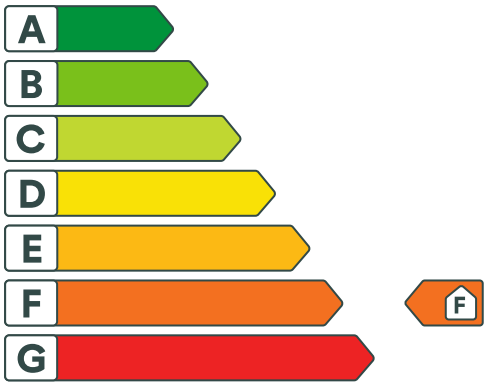
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Haxthausens gate 6C, 0263 OSLO**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343278**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80509669**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **154**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1906**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **271,67**

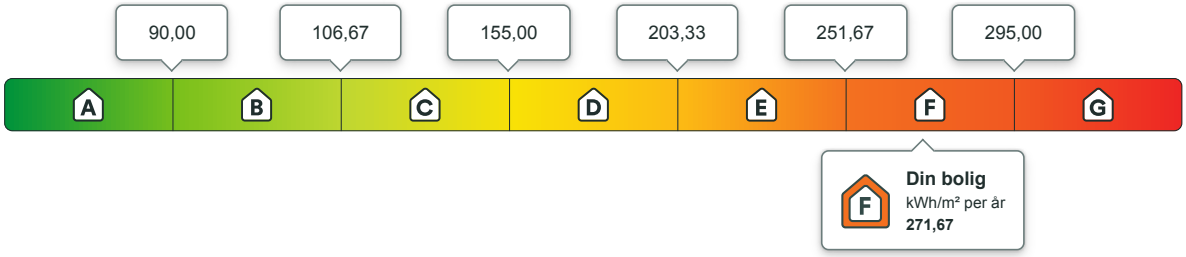
Haxthausens gate 6C, 0263 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 278,41	**271,67**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Haxthausens gate 6C, 0263 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Haxthausens gate 6C, 0263 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: 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.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HAXTHAUSENSGATE 6

I. FORMÅL

Husordensreglene tar sikte på å skape et best mulig bomiljø.

2. GENERELT

Beboerne må sørge for at leiligheten og gårdens felles areal brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Skal man ha større festivitas skal nabovarsel gis til de berørte innen rimelig tid. Det nevnes i denne forbindelse at nabovarselet i seg selv ikke er en hjemmel for fri utfoldelse. Det skal ellers være ro i gården etter kl. 23.00. Klesvask skal ikke henge ute på søndager og helligdager.

3. HUSDYR

Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere. Eier har ansvaret om skade eller ulempe oppstår, og skal sørge for at etterlatenskaper ikke blir liggende igjen. Dersom reglene for husdyrhold ikke blir fulgt, kan styret treffe tiltak med henblikk på å nekte den enkelte beboer å holde dyr.

4. ARBEID PÅ FELLESOMRÅDER!DUGNAD

Styret kan pålegge beboerne å delta i arbeid på fellesområder. Skriftlig innkalling til slikt arbeid må sendes ut minst to uker på forhånd. Styret kan pålegge beboerne gebyr for å unnlate å møte opp.

5. RENHOLD, ETC.

Søppel hører til i avfallsdunkene. Sigarettsneiper og søppel skal ikke kastes på bakken eller ut fra balkongene. Kartonger skal brettes og legges sammen før det legges i avfallsdunkene. Balkongene og oppgangene skal ikke brukes til lagringsplass for beboernes eiendeler. Dette av brannhensyn. Sykler skal, så vidt mulig, stå i sykkelstativene. Navnelappene på postkassene skal være i samme stil, farge og format som de er pr. dags dato. Bilde med eksempel på korrekt navnelapp fås hos styret.

6. UTEAREAL

Personer/gjenstander kan ikke oppholde seg/ hensettes inntil fjellveggen. Beboerne gjøres oppmerksom på at det kan falle stein fra fjellveggen, og at det kan være farlig å oppholde seg på dette området. Sameiet fraskriver seg ett hvert ansvar for skader som personer/gjenstander kan bli påført hvis de oppholder seg på dette området.

7. FORFØYNINGER

Styret skal påse at husordensreglene blir fulgt. Ved overtredelse har styret, etter at skriftlig advarsel er gitt, anledning til å pålegge gebyr.

8. ANKE

Klagen/gebyret kan ankes skriftlig til Sameieårsmøtet. Ankefristen er tre uker etter at kravet er fremsatt.

Vedtekter for SAMEIET HAXTHAUSENSGATE 6

Endret på årsmøtet 05.05.2011, 02.05.2012 og 18.04.2018, 09.01.2025.

§ 1. SAMEIETS FORMÅL.

Sameiets formål er ivaretagelse av seksjonseiernes felles interesser ved drift av eiendommen.

§ 2. EIERFORHOLD.

Den enkelte seksjonseier er eier av sin seksjon, samt en ideell andel av eiendommen i henhold av tomt for Haxthausensgate 6.

En seksjonseier kan ikke eie flere enn 2 seksjoner i sameiet.
Juridiske personer kan ikke være seksjonseier i sameiet.

I sameiet inngår nedenstående seksjoner:
(Seksjonene er nummerert fra

Seksjon	Beskrivelse	Brøk
nr. 1,2	1. etg.	149/1985
nr. 3	1. etg.	116/1985
nr. 4	1. etg.	56/1985
nr. 5	1. etg.	84/1985
nr. 6	2. etg.	80/1985
nr. 7	2. etg.	69/1985
nr. 8	2. etg.	89/1985
nr. 9	2. etg.	118/1985
nr. 10	2. etg.	84/1985
nr. 11	3. etg.	80/1985
nr. 12	3. etg.	69/1985
nr. 13	3. etg.	89/1985
nr. 14	3. etg.	118/1985
nr. 15	3. etg.	84/1985
nr. 16	4. etg.	80/1985
nr. 17	4. etg.	69/1985
nr. 18	4. etg.	89/1985
nr. 19	4. etg.	118/1985
nr. 20	4. etg.	84/1985
nr. 21	5. etg.	127/1985
nr. 22	5. etg.	133/1985

§ 3. BRUK AV SEKSJONER.

Seksjon nr. 1 -22 skal brukes til beboelse. Annen bruk er ikke tillatt.

§ 4. EIERRÅDIGHET.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Overdragelse til tredjemann ved arv/gave/salg kan finne sted uten at de øvrige seksjonseierne kan gjøre forkjøpsrett eller løsningsrett gjeldende. Den selgende seksjonseier har plikt til å foreta oppgjør av eventuelle skyldige fellesutgifter ved fraflytting. Overdragelse eller fremleie av seksjon skal skriftlig meddeles sameiets styre for registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting. Samtykke til utleie kan av styret ikke nektes uten saklig grunn.
Overdrager/ Utleier plikter å gjøre erverver fremleier kjent med disse vedtekter. Dersom en fremleier ikke følger reglene, kan styret kreve at fremleieforholdet bringes til opphør. Styrets vedtak kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5. ÅRSMØTET.

Årsmøtet er sameiets høyeste organ.
Samtlige seksjonseiere er medlemmer av årsmøtet, og hver seksjon har en stemme.
Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Årsrapport fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Gjennomgang og godkjenning av budsjett for inneværende driftsår.
4. Andre saker nevnt i innkallingen.
5. Valg av styre og revisor.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret innen 21 dager før møtet.
Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret eller 1/3 av seksjonseierne krever det for behandling aven særskilt oppgitt sak.
Dette møtet innkalles med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Det skal føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Protokollen er tilgjengelig for seksjonseierne hos forretningsfører. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder, eller 2 av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet.

§6. STYRET.

Sameiets styre skal bestå av 3-5 medlemmer inkludert leder, pluss eventuelt 1-2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.
Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styremedlem velges for 1 år ad gangen. Styremedlem kan gjenvelges.
Styremøtet innkalles av styreleder etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær av valgt møteleder.
Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Det påligger styret gjennom forretningsfører å foreta skikkelig regnskapsførsel. Styret ansetter forretningsfører. Styret må påse at vedtektene overholdes og slå kraftig ned på overtredelse av disse.

§ 7. HUSORDEN.

Fellesarealet skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes seksjonseieren, dennes husstand eller andre som er gitt adgang til fellesarealene, må vedkommende selv erstatte eller utbedre uten opphold. Slik utbedring kan foretas for seksjonseierens regning såfremt denne ikke foretar utbedringen til den tid som nevnt i forrige punktum. Det totalforbys biltilhengere å kjøres inn i gårdsrommet. Gårdsrommet er verken en p-plass for tilhengere eller en oppbevaringsplass for personlige eiendeler eller søppel. For fremtiden vil slike effekter fjernes for hensettende person sin risiko og regning.

§ 8. VEDLIKEHOLD.

Vedlikehold av den enkelte seksjonsenhet påhviler hver seksjonseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også vinduer med glass, rammer og karmer samt entre og verandadør, og seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som han måtte ønske. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio/TV-antenner, markiser m.v. er ikke tillatt uten styrets foregående samtykke.
Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader som forringer eiendommens verdi, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.
Det skal være dugnad hver vår og høst. Alle har plikt til å delta. Tidspunktet fastsettes av styret innenfor siste halvdel av april, og første halvdel av oktober. Den seksjonseier som ikke deltar må betale en "bot" til sameiet på kroner 200,-. Årsmøtet kan justere botens størrelse.
Eier av seksjon 21 og 22 (loftsleilighetene) plikter å rengjøre terrassen minst en gang i året. Dette innebærer å flytte trelemmene, og rengjøre under disse. De har også ansvaret for at sluket på terrassen alltid er åpent, for å forhindre vannlekkasje.
Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren også om sameiets forsikring gjelder.

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for dette arealet på lik linje med sin seksjonsenhet.

§ 9. FORSIKRING.

For bygningen skal sameiet ha tegnet felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden.
Seksjonseierne må selv holde forsikring for innbo og løsøre, samt vindusglass.

§ 10. FELLESUTGIFTER.

Hver seksjon er ansvarlig for fellesutgifter ved eiendommens drift i samme forhold som sameierbrøken.
Som ikke uttømmende eksempel på fellesutgifter kan nevnes:

-Utvendig vedlikehold og innvendig vedlikehold av fellesarealene.
-Elektrisk strøm til felles lys og vaskeri.
-Eiendomsskatt og kommunale avgifter.
-Forsikring, honorar til forretningsfører og revisor m.v.

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15. I forbindelse med erververlse av tilleggsarealet vil eier av seksjon 15 fra ervervelsestidspunktet faktureres et tillegg som representerer 50% av ordinært areal i sameiet utgjør. Tillegget vil faktureres sammen med ordinære fellesutgifter til samme forfall. Styret kan beslutte å øke tillegget sammen med økningen av øvrige felleskostnader med en måneds varsel.

I tvilstilfelle bestemmer sameiets styre (eventuelt årsmøtet) hva som skal regnes som fellesutgifter.

§ 11. BETALING AV FELLESUTGIFTER.

Tildekning av fellesutgifter betales et beløp som fastsettes av årsmøtet på grunnlag av de vedtatte budsjetter og tiltak etter forslag av styret og eventuelt forretningsfører. Styret kan også foreta regulering av fellesutgifter i tiden mellom ordinære årsmøter, hvis dette avstyret anses nødvendig. Den enkelte seksjonseiers andel skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Ved forsinket betaling løper morarenter med p.t. 18% p.a. Renteregulerес i samsvar med lovens morarente i forretningsforhold.
Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 12. SIKKERHET MV.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av forpliktelsene overfor sameiet forbeholder sameiet seg panterett for kr. 25.000,-kroner tjuefemtusen 00/100 i hver seksjon, og panteobligasjonen med sikkerhet innefor 90% av verditakst skal tinglyses på den enkelte seksjon. Styret har fullmakt til å undertegne panteobligasjon på vegne av alle seksjonseiere, og sørge for tinglysning.
Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang 2. januar 2000, å medvirke til regulering og tinglysning av ovennevnte panteforhold i samsvar med konsumprisindeksen, idet utgangspunktet er indeks pr. 1. november 1989.
Ved mislighold overfor fellesforpliktelsene er styret berettiget til å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter bestemmelsen ovenfor i denne paragraf.

§ 13. MISLIGHOLD.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 14. UTFYLLENDE BESTEMMELSER.

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 15. TVISTER.

Tvister om fortolkning av disse vedtekter og sameiebeslutningene skal løses med endelig og bindende virkning ved voldgift av en voldgiftsrett på 3 medlemmer. Voldgiftsrettens formann oppnevnes av Oslo husleierett. Hver av partene oppnevner ett medlem.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HAXTHAUSENSGATE 6

I. FORMÅL

Husordensreglene tar sikte på å skape et best mulig bomiljø.

2. GENERELT

Beboerne må sørge for at leiligheten og gårdens felles areal brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Skal man ha større festivitas skal nabovarsel gis til de berørte innen rimelig tid. Det nevnes i denne forbindelse at nabovarselet i seg selv ikke er en hjemmel for fri utfoldelse. Det skal ellers være ro i gården etter kl. 23.00. Klesvask skal ikke henge ute på søndager og helligdager.

3. HUSDYR

Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere. Eier har ansvaret om skade eller ulempe oppstår, og skal sørge for at etterlatenskaper ikke blir liggende igjen. Dersom reglene for husdyrhold ikke blir fulgt, kan styret treffe tiltak med henblikk på å nekte den enkelte beboer å holde dyr.

4. ARBEID PÅ FELLESOMRÅDER/DUGNAD

Styret kan pålegge beboerne å delta i arbeid på fellesområder. Skriftlig innkalling til slikt arbeid må sendes ut minst to uker på forhånd. Styret kan pålegge beboerne gebyr for å unnlate å møte opp.

5. RENHOLD, ETC.

Søppel hører til i avfallsdunkene. Sigarettsneiper og søppel skal ikke kastes på bakken eller ut fra balkongene. Kartonger skal brettes og legges sammen før det legges i avfallsdunkene.

Balkongene og oppgangene skal ikke brukes til lagringsplass for beboernes eiendeler. Dette av brannhensyn. Sykler skal, så vidt mulig, stå i sykkelstativene. Navnelappene på postkassene skal være i samme stil, farge og format som de er pr. dags dato. Bilde med eksempel på korrekt navnelapp fås hos styret.

6. UTEAREAL

Personer/gjenstander kan ikke oppholde seg/ hensettes inntil fjellveggen. Beboerne gjøres oppmerksom på at det kan falle stein fra fjellveggen, og at det kan være farlig å oppholde seg på dette området. Sameiet fraskriver seg ett hvert ansvar for skader som personer/gjenstander kan bli påført hvis de oppholder seg på dette området.

7. FORFØYNINGER

Styret skal påse at husordensreglene blir fulgt. Ved overtredelse har styret, etter at skriftlig advarsel er gitt, anledning til å pålegge gebyr.

8. ANKE

Klagen/gebyret kan ankes skriftlig til sameiets årsmøte. Ankefristen er tre uker etter at kravet er fremsatt.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Anders Myren Røste
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: a.roste@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0224/26 . Vår ref.: 1831-1-10 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Haxthaussensgate 6
Organisasjonsnr:	983939872
Seksjonseier:	Pache, Anouchka Teresa Hager
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Haxthausens gate 6 C, 0263 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	213
Bnr.	154

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85761540.
- 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.

Sameiet har lån i Sparebanken øst. Se regnskap og noter for ytterligere detaljer.
Innflyttingsgebyr til sameiet på kr. 2.000,-, inntas i meglers oppgjør. Det er ikke krav om styregodkjennelse av ny seksjonseier, men det bes om at selgers nye adresse, tidspunkt for eierskifte, samt e-post og kjøpers fulle navn og personnummer opplyses skriftlig. Styrets epost adresse: haxtgt6@styrerommet.no
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenr.:	22238836003
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	3 017 239,00
Innfrielsesdato:	08.07.2046
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: 4 752,53,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	985,54	
Fellesutgifter	3 766,99	

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:	2 067,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 683,-
Annen formue:	50 985,-
Gjeld:	150 615,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenummer:	22238836003
Restsaldo:	127 681,67
Kapitalkostnader:	971,52
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 681,67,-, 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.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon: 22 86 54 63.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eva Ann-Christine Moberg, e-post: haxtgt6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
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.

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.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1831
SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
13. mai 2026 kl. 18:00, Bakgården.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Rens av ventilasjonsrør
9. Oppussing av oppganger

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1831 Årsregnskap 2025.pdf
2. 1831 Sameiet Haxthaussensgate 6.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 Nok

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40.000 Nok

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret er innstilt på å fortsette i sine verv i ytterligere ett år hvis årsmøtet ønsker dette. Styret synes også at det er viktig og ønskelig at disse vervene deles på flere i sameiet og oppfordrer alle beboere til å melde sin interesse.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann-Christine Moberg

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvil Teige Stiegler
- Jesper Hjelm
- Olav Aarseth

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hedda Wahl

Sak 8
Rens av ventilasjonsrør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter initiativ fra en beboer i oppgang B som opplevde mye fukt på sitt bad, har vi hatt befaring av et selskap som heter Aktiv Ventilasjon. De hadde befaring i tre leiligheter + vaskekjeller, kjeller og loft. De konstaterte at leilighetene i vårt bygg enten har naturlig ventilasjon, eller små elektriske vifter som er montert på for eks bad. I gamle bygg med naturlig ventilasjon kan rens av ventilasjonsrør forbedre inneklima.

Aktiv Ventilasjon har levert et tilbud på rens av rørene samt utbedring av ventilasjon og avtrekk til tørketrommel i vaskekjelleren. Se vedlegg.

Oppsummert forutsetter tilbudet at alle leiligheter deltar, kostnaden vil være 2000 Nok + mva per leilighet og ca 5000 Nok for å utbedre vaskekjelleren. Arbeidet vil forutsette koordinering med alle beboere for å sikre tilgang, i samarbeid med Aktiv Ventilasjon. Aktiv Ventilasjon har gitt referanser som styret vil kontakte hvis årsmøtet er interesserte i dette vedlikeholdstiltaket.

Styrets innstilling
Styret ønsker innspill fra beboere på interesse for et slikt vedlikeholdstiltak og hvordan det bør finansieres.

Forslag til vedtak

Styret får innspill fra beboere og tar saken videre i henhold til dette.

Vedlegg

3. Tilbud - Sameiet Haxthaussensgate 6.pdf

Sak 9

Oppussing av oppganger

Forslag fremmet av:
Hilde-Merete Røhmer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Viser til tidligere diskusjoner. Det begynner og bli kritisk, spesielt trappene hvor det er gått hull gjennom og treverk skades. Anbud er også innhentet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppussing av oppganger
- Mot Oppussing av oppganger

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Planer for oppstart av planer for oppussing av oppganger vedtas
2. Styret innhenter flere tilbud og undersøker mulighet for å gjøre en gradvis eller behovsbasert oppussing.

Styrets årsrapport

Styret har siden forrige årsmøte bestått av Ann-Christine Moberg (leder), Jesper Hjelm, Olav Aarseth og Ingvil Stiegler, Hedda Wahl har vært vara.

Sameiet Haxthausens gate 6 har ingen ansatte.

Eierskifte

Det var ingen eierskifter i sameiet i kalenderåret 2025.

Fremleie

Tre leiligheter er fremleiet pr. utgangen av året.

Administrasjon

Styret har gjennomført fem styremøter, og har mellom møtene hatt stadig kontakt for å håndtere hendelser i sameiet.

Det er sendt ut ett informasjonsskriv i perioden og eller er informasjon gitt på Vibbo.

Brannvern

Etter brannteknisk kontroll i 2023 ble det gjort flere branntekniske utbedringer i loft, kjeller, enkelte trappeløp, leiligheter i 2024. De siste forbedringene, brannsikring av trappeboder, ble utført i 2025.

Arbeidet er gjort etter pålegg fra Brann- og redningsetaten. De gjennomførte en etterkontroll i oktober 2025. Alle utbedringer ble godkjent og saken avsluttet.

Styret gikk brannvernrunde i november i alle oppganger og fellesarealer. Beboere som ikke var hjemme, fikk informasjon og oppfordring til egenkontroll i postkassen.

Salg av trappeboder

Høsten 2024 gjorde styret alvor av flere års planer om å selge tre trappeboder i C-oppgangen, som gir sameiet bedre likviditet. Salgene ble godkjent i ekstraordinært årsmøte i januar 2025 og sluttført i 2025.

Vedlikehold og oppfølging

Lås i porten mot gaten måtte byttes i 2025, lås til kjeller og oppgangene har blitt reparert, forsikringsskader er fulgt opp og det er gjennomført årlig kontroll av brannalarmsystemet.

Nedbetaling av lån

I budsjett gjennomgang i 2025 konstaterte styret at sameiet hadde mer likviditet enn hva som er anbefalt nødvendig med normal forventning til vedlikehold. For å minske renteutgifter for leilighetseiere besluttet styret å betale ned 500.000 Nok på sameiets lån. Dette ble effektuert i 2026.

Dugnad

Vårens dugnad ble avholdt 5. mai med samling rundt grillen etterpå.

SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6
ORG.NR. 983939872, KLIENTNR. 1831

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 347 024	1 257 768	1 347 000	1 347 000
Andre inntekter	3	423 942	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 770 966**	**1 257 768**	**1 347 000**	**1 347 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-42 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-7 783	-8 132	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-60 650	-58 316	-61 000	-64 000
Konsulenthonorar		-17 428	-15 758	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-73 407	-295 191	-237 000	-131 000
Forsikringer		-220 933	-191 589	-233 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-323 993	-297 702	-331 516	-339 000
Energi/fyring	9	-11 668	-11 332	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 035	-94 776	-102 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-144 067	-118 215	-133 000	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-998 040**	**-1 132 087**	**-1 172 516**	**-1 093 000**
DRIFTSRESULTAT		**772 927**	**125 681**	**174 484**	**254 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 610	6 894	15 000	25 000
Finanskostnader	12	-243 905	-235 000	-249 000	-237 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-195 295**	**-228 107**	**-234 000**	**-212 000**
ÅRSRESULTAT		**577 632**	**-102 426**	**-59 516**	**42 000**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-102 426		
Reduksjon udekket tap:		577 632	0		

SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6
ORG.NR. 983939872, KLIENTNR. 1831

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 302	12 441
Forskuddsbetalte kostnader		72 895	60 419
Driftskonto OBOS-banken		340 684	825 895
Sparekonto OBOS-banken		803 866	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 249 746**	**898 755**
SUM EIENDELER		**1 249 746**	**898 755**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 369 601	-2 947 232
SUM EGENKAPITAL		**-2 369 601**	**-2 947 232**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 559 172	3 596 677
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 559 172**	**3 596 677**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 058	49 502
Leverandørgjeld		17 022	183 418
Påløpte renter		15 095	16 391
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 175**	**249 311**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 249 746**	**898 755**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i Sameiet Haxthaussensgate 6

Eva Ann-Christine Moberg/s/ Jesper Alexander Lennart Hjelm/s Olav Andreas Aarseth/s/

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

Fellesutgifter	980 136
Lån	366 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 347 024**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	73 939
Kjøp av bodareal	350 000
Ørekorreksjon	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**423 942**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 076**

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	-36 000
SUM STYREHONORAR	**-36 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 783
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 783**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 207
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 836
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 364
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-73 407**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-220 947
Feie- og tilsynsgebyr	-4 617
Renovasjonsgebyr	-98 429
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-323 993**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-11 668
SUM ENERGI / FYRING	**-11 668**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 078
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 740
Vaktmestertjenester	-70 605
Renhold ved firmaer	-38 747
Andre driftskostnader	-5 666
Andre kontorkostnader	-7 500
Bank- og kortgebyr	-2 653
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-1 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-144 067**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	40 243
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 796
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 866
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	220
Andre renteinntekter	1 485
SUM FINANSINNTEKTER	**48 610**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-243 905
SUM FINANSKOSTNADER	**-243 905**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Øst		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	3 323	
Nedbetalt i år	37 505	
		-3 559 172
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 559 172**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5VCTB-4GKPO-P5FET-N5CYK-QK78Q-63LY4

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-28 16:53:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5VCTB-4GKPO-P5FET-N5CYK-QK78Q-63LY4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Aktiv Ventilasjon AS
Mosseveien 60B, 1640 Råde
Avd. Oslo.
Stålfjæra 17, 0975 Oslo
Telefon: 46306958
Epost: post@aktivventilasjon.no
Org.nr: 917 990 387

Sameiet Haxthaussensgate 6
v/ Ann-Christine Moberg

e-post: haxtgt6@styrerommet.no

Råde: 17.03.2026

Tilbud på rens av ventilasjonskanaler ved Sameiet Haxthaussensgate 6

Vi henviser til hyggelig befaring hos dere den 10.03.2026. På bakgrunn av gjennomført befaring av ventilasjonssystemer og luftkanaler hos dere fremstår tilbud på ventilasjonsrens som følger: Ut fra mengder og tetthet i ventilasjonskanalene gjør vi dere oppmerksom på at det kan være direkte helsefarlig og skadelig for inne klimaet. Man må heller ikke glemme at ved påkoblet vifter/aggregat, er fare for spredning ved en evt. brann er større.

Se: **Forskrift om brannforebygging §9**

Vi oppholder oss store deler av dagen innendørs, og derfor må lufttilførsel og avtrekk fungere optimalt for å opprettholde en god balanse og gi gode vilkår for generelt opphold i leilighetene. Under luftgjennomstrømning i ventiler og kanaler avsettes forurensede partikler kontinuerlig. Her nevnes kjemikalier, bakterier, husstøvmidd og soppsporer i anlegget (se vedlagte bilder.)

Astma og Allergi forbundet anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (www.naaf.no)

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

- Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler kr: 2000,- pr. boenhet
- Rens kanal vaskeri kr: 2710,-
- Estimert pris deler til nytt rør fra tørketrommel kr: 1500,-
  Priser er ekskl. mva.

I prisen er det også inkludert:

- **Vi melder fra til alle beboere med dato og tidspunkt for rens.** Dette henger vi på dørene til hver enkelt leilighet, uken før arbeidet starter. Alle får tildelt **en tid** hver som vi må ha tilgang til leiligheten, så ingen trenger være hjemme hele dagen.
- Ved evt. spørsmål fra beboere har vi tlf. nr. til kontoret på varslingslappen.

- **Rapport pr. boenhet**
  Det vil etter rens bli overlevert rapport til styret på ferdig utført rens, med representative bilder før og etter. Rapporten vil også avdekke status på feilmontert kjøkkenvifte og ellers andre punkter Styret ønsker dokumentert.

OPPFØLGING AV PROSJEKT
Ved tilbakemelding fra styret etter rapport, følger vi opp etter nærmere avtale.

Informasjon:
Vi bruker roterende børster tilpasset kanaler fra: Dim Ø 80 mm til 600 mm og benytter støvsuger/avtrekksvifte ved behov. Vårt firma bestreber oss på at det skal være rent og i orden når vi er ferdig med rensingen slik at alle er fornøyde når oppdraget er fullført.
Vi må informeres hvis dere har brannvarslingsdetektorer som må tildekkes.
Arbeid som ønskes utført etter kl:16.00 blir pålagt 50% på gitt pris. Evt. bomavgift.
Hvis dere ikke har parkeringsplasser vi kan benytte under arbeid, kan P-avgift tilkomme.

Alle våre arbeidere snakker og skriver norsk, samt har HMS/ byggekort utstedt av Arbeidstilsynet.

Tilleggsopplysninger:
Hvis det er montert el-vifte kan vi rense kanalen bak for støv, hvis viften ikke er limt fast. Viften skal være montert med fire skruer og ledning lang nok for å kunne ta viften ut av kanal. Dette for å kunne utføre rengjøring av avtrekkskanalen.

Om dere ønsker, vil vi også gi tilbud på montering av avtrekksvifter på tak, med oppfølgende serviceavtale.

Vi sender gjerne referanser relevante for deres prosjekt.
Tilbudet gjelder i 3 måneder dersom ikke annet er avtalt og forutsetter samlet bestilling og fakturert: Sameie/Borettslaget.

Hvis det er noe dere lurer på, er det bare å ringe oss, tlf: 463 06 958 (08.00-15.00) eller kontakt oss på; post@aktivventilasjon.no.

Se gjerne også vår hjemmeside: http://aktivventilasjon.no/
Vi er godkjent lærebedrift og medlem av opplæringskontor.

Følg oss på Facebook

Med vennlig hilsen
AKTIV VENTILASJON AS
Anders Sandvig
Daglig leder

Registrert leverandør i
StartBANK

Våre samarbeidspartnere:

ÖSTBERG
FLEXIT REN OG FRISK LUFT
systemair
NORVA24 Gravco

Vi er totalleverandør og leverer alle tjenester vedrørende ventilasjon:
Rens, service, innregulering, feilsøk, rehabilitering, oppgradering, bytte av alle typer vifter, aggregat og kjøkkenventilatorer. Alt dokumenteres med rapport og bilder.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.05.26
Selskapsnummer: 1831 **Selskapsnavn:** SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

PROTOKOLL

Ekstraordinært Årsmøte for Haxthaussensgate 6

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. desember kl. 09:00 til 9. januar kl. 20:00.

Årsmøte var innkalt ved skriv av 22 desember 2024.
Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Sak 1: **Valg av møteleder**

Som møteleder ble valgt:

Ulf B. Karlsen fra OBOS

Sak 2: **Valg av protokollvitner**

Valgt ble: Olav Andreas Aarseth og Ann-Christine Moberg.

Sak 3: **Godkjenning av møteinnkalling**

Vedtak: Innkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes.

Sak 4: **Salg av bodareal med innlemming av areal til 2 seksjonseiere**

Bakgrunn: Eierne av seksjon 9 og 19 har uttrykt ønske om å innlemme tilliggende bodareal i sine respektive seksjoner. Bodene er på 2 kvm hver, og målingen er utført av en godkjent takstmann. Seksjonseierne har akseptert en pris på kr. 70.000,- pr. kvm.

Begrunnelse: Salg av bodarealet vil gi seksjonseierne av seksjon 9 og 19 muligheten til å utvide sine boarealer, noe som kan øke verdien av deres eiendommer. Prisen på kr. 70.000,- pr. kvm er akseptert av kjøperne og anses som markedsmessig. Reseksjoneringen vil sikre at det nye arealet blir en del av totalarealet for boligene, og felleskostnadene vil bli justert i henhold til den nye brøken.

Styrets innstilling:
Forslag til vedtak

1. Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseierne av seksjon 9 og 19.
2. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- pr. kvm, totalt kr. 140.000,- pr. bod.
3. For at eierne skal få rettsvern for sitt nye areal, må det foretas en reseksjonering. Dette arealet blir en del av totalarealet for disse boligene, og felleskostnadene endres i henhold til ny brøk.
4. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperne.
5. Branntiltak dekkes av kjøper.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

Transaction 09222115557537565288 Signed UK, OAA, AM

Sak 5: **Salg av bodareal som tilleggsdel til seksjon 15**

Bakgrunn: Eier av seksjon 15 ønsker å kjøpe boden hun bruker i dag, men som formelt er sameiets fellesareal, slik at boden blir en tilleggsdel til seksjonen. Boden er på 2 kvm, og målingen er utført av en godkjent takstmann. Seksjonseier har akseptert en pris på kr. 70.000,- for hele boden.

Begrunnelse: Salg av bodarealet vil gi seksjonseier av seksjon 15 muligheten til å formalisere bruken av boden som en tilleggsdel til sin seksjon. Prisen på kr. 70.000,- for hele boden er akseptert av kjøperen og anses som markedsmessig. Reseksjoneringen vil sikre at det nye arealet blir en tilleggsdel av seksjonen (seksjonseier får rettsvern), og felleskostnadene vil bli justert i henhold til den nye brøken.

Styrets innstilling:
Forslag til vedtak

1. Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseier av seksjon 15.
2. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- for hele boden.
3. For at eieren skal få rettsvern for sitt nye areal, må det foretas en reseksjonering. Dette arealet blir en tilleggsdel til seksjon 15, og felleskostnadene for tilleggsdelen fastsettes til 50% av brøkens verdi.
4. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperen.
5. Branntiltak dekkes av kjøper.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

Sak 6: **Endring av vedtektenes § 8 og 10**

Med bakgrunn i vedtak om salg av bodareal til seksjon 15 er det behov for en presisering av seksjonseiers vedlikeholdsplikt og dekning av felleskostnader. Styret foreslår et tillegg i § 8 og 10, slik at dette ivaretas. Styret foreslår å ta inn følgende tekst i vedtektene.

§ 8 Vedlikehold

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for dette arealet på lik linje med sin seksjonsenhet.

§ 10 Fellesutgifter

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15. I forbindelse med ervervelse av tilleggsarealet vil eier av seksjon 15 fra ervervelsestidspunktet faktureres et tillegg som representerer 50% av ordinært areal i sameiet utgjør. Tillegget vil faktureres sammen med ordinære fellesutgifter til samme forfall. Styret kan beslutte å øke tillegget sammen med økningen av øvrige felleskostnader med en måneds varsel.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1831
SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. desember kl. 09:00 og lukker 9. januar kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1831

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Salg av bodareal med innlemming av areal til 2 seksjonseiere
5. Salg av bodareal som tilleggsdel til seksjon 15
6. Endring av vedtektenes § 8 og 10

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ulf B. Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Olav Andreas og Ann-Christine Moberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Salg av bodareal med innlemming av areal til 2 seksjonseiere

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Eierne av seksjon 9 og 19 har uttrykt ønske om å innlemme tilliggende bodareal i sine respektive seksjoner. Bodene er på 2 kvm hver, og målingen er utført av en godkjent takstmann. Seksjonseierne har akseptert en pris på kr. 70.000,- pr. kvm.

Begrunnelse: Salg av bodarealet vil gi seksjonseierne av seksjon 9 og 19 muligheten til å utvide sine boarealer, noe som kan øke verdien av deres eiendommer. Prisen på kr. 70.000,- pr. kvm er akseptert av kjøperne og anses som markedsmessig. Reseksjoneringen vil sikre at det nye arealet blir en del av totalarealet for boligene, og felleskostnadene vil bli justert i henhold til den nye brøken.

Styrets innstilling

1. Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseierne av seksjon 9 og 19.
2. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- pr. kvm, totalt kr. 140.000,- pr. bod.

   For at eierne skal få rettsvern for sitt nye areal, må det foretas en reseksjonering. Dette arealet blir en del av totalarealet for disse boligene, og
3. felleskostnadene endres i henhold til ny brøk.
4. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperne.

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseierne av seksjon 9 og 19. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- pr. kvm, totalt kr. 140.000,- pr. bod. Det gjennomføres en reseksjonering for at eierne skal få rettsvern for sitt nye areal. Dette arealet blir en del av totalarealet for disse boligene, og felleskostnadene endres i henhold til ny brøk. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperne.

Sak 5

Salg av bodareal som tilleggsdel til seksjon 15

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Eier av seksjon 15 ønsker å kjøpe boden hun bruker i dag, men som formelt er sameiets fellesareal, slik at boden blir en tilleggsdel til seksjonen. Boden er på 2 kvm, og målingen er utført av en godkjent takstmann. Seksjonseier har akseptert en pris på kr. 70.000,- for hele boden.

Begrunnelse: Salg av bodarealet vil gi seksjonseier av seksjon 15 muligheten til å formalisere bruken av boden som en tilleggsdel til sin seksjon. Prisen på kr. 70.000,- for hele boden er akseptert av kjøperen og anses som markedsmessig. Reseksjoneringen vil sikre at det nye arealet blir en tilleggsdel av seksjonen (seksjonseier får rettsvern), og felleskostnadene vil bli justert i henhold til den nye brøken.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:

1. Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseier av seksjon 15.
2. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- for hele boden.

For at eieren skal få rettsvern for sitt nye areal, må det foretas en reseksjonering. Dette arealet blir en tilleggsdel til seksjon 15, og

3. felleskostnadene for tilleggsdelen fastsettes til 50% av brøkens verdi.
4. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperen.

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseier av seksjon 15. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- for hele boden. Det gjennomføres en reseksjonering, som gir seksjonseier rettsvern for arealet. Arealet blir en tilleggsdel til seksjon 15, og felleskostnadene for tilleggsdelen fastsettes til 50% av brøkens verdi. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperen.

Sak 6

Endring av vedtektenes § 8 og 10

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Med bakgrunn i vedtak om salg av bodareal til seksjon 15 er det behov for en presisering av seksjonseiers vedlikeholdsplikt og dekning av felleskostnader. Styret foreslår et tillegg i § 8 og 10, slik at dette ivaretas. Styret foreslår å ta inn følgende tekst i vedtektene.

§ 8 Vedlikehold

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for dette arealet på lik linje med sin seksjonsenhet.

§ 10 Fellesutgifter

På ekstraordinært årsmøte 09.01.2025 ble det vedtatt gjennomføring av salg av bodareal til seksjon 15. I forbindelse med erververlse av tilleggsarealet vil eier av seksjon 15 fra erververlsestidspunktet faktureres et tillegg som representerer 50% av ordinært areal i sameiet utgjør. Tillegget vil faktureres sammen med ordinære fellesutgifter til samme forfall. Styret kan beslutte å øke tillegget sammen med økningen av øvrige felleskostnader med en måneds varsel.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtektsendringer godkjennes.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.12.24 og er åpent for avstemning i 11 dager
Siste dato for avstemning er 9.01.25
Selskapsnummer: 1831 **Selskapsnavn:** SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ulf B. Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Olav Andreas og Ann-Christine Moberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Salg av bodareal med innlemming av areal til 2 seksjonseiere

Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseierne av seksjon 9 og 19. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- pr. kvm, totalt kr. 140.000,- pr. bod. Det gjennomføres en reseksjonering for at eierne skal få rettsvern for sitt nye areal. Dette arealet blir en del av totalarealet for disse boligene, og felleskostnadene endres i henhold til ny brøk. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperne.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Salg av bodareal som tilleggsdel til seksjon 15

Sameiet godkjenner salg av bodareal på 2 kvm til seksjonseier av seksjon 15. Prisen for bodarealet settes til kr. 70.000,- for hele boden. Det gjennomføres en reseksjonering, som gir seksjonseier rettsvern for arealet. Arealet blir en tilleggsdel til seksjon 15, og felleskostnadene for tilleggsdelen fastsettes til 50% av brøkens verdi. Kostnadene for reseksjoneringen bekostes av kjøperen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektenes § 8 og 10

Styrets forslag til vedtektsendringer godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET HAXTHAUSSENSGATE 6

Organisasjonsnummer: 983939872
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Atle Gulpinar er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jesper Alexander Lennart Hjelm er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 Nok

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 40.000 Nok
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret er innstilt på å fortsette i sine verv i ytterligere ett år hvis årsmøtet ønsker dette. Styret synes også at det er viktig og ønskelig at disse vervene deles på flere i sameiet og oppfordrer alle beboere til å melde sin interesse.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ann-Christine Moberg

Følgende stilte til valg:
Ann-Christine Moberg

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jesper Hjelm
Ingvil Teige Stiegler
Olav Aarseth

Følgende stilte til valg:
Jesper Hjelm
Ingvil Teige Stiegler
Olav Aarseth

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hedda Wahl

Følgende stilte til valg:
Hedda Wahl

8. Rens av ventilasjonsrør

Etter initiativ fra en beboer i oppgang B som opplevde mye fukt på sitt bad, har vi hatt befaring av et selskap som heter Aktiv Ventilasjon. De hadde befaring i tre leiligheter + vaskekjeller, kjeller og loft. De konstaterte at leilighetene i vårt bygg enten har naturlig ventilasjon, eller små elektriske vifter som er montert på for eks bad. I gamle bygg med naturlig ventilasjon kan rens av ventilasjonsrør forbedre inneklima.

Aktiv Ventilasjon har levert et tilbud på rens av rørene samt utbedring av ventilasjon og avtrekk til tørketrommel i vaskekjelleren. Se vedlegg.

Oppsummert forutsetter tilbudet at alle leiligheter deltar, kostnaden vil være 2000 Nok + mva per leilighet og ca 5000 Nok for å utbedre vaskekjelleren. Arbeidet vil forutsette koordinering med alle beboere for å sikre tilgang, i samarbeid med Aktiv Ventilasjon. Aktiv Ventilasjon har gitt referanser som styret vil kontakte hvis årsmøtet er interesserte i dette vedlikeholdstiltaket.

Styrets innstilling
Styret ønsker innspill fra beboere på interesse for et slikt vedlikeholdstiltak og hvordan det bør finansieres.

Forslag til vedtak:
Styret får innspill fra beboere og tar saken videre i henhold til dette.

✓ **Vedtatt.**

9. Oppussing av oppganger

Fremmet av: Hilde-Merete Røhmer

Viser til tidligere diskusjoner. Det begynner og bli kritisk, spesielt trappene hvor det er gått hull gjennom og treverk skades. Anbud er også innhentet.

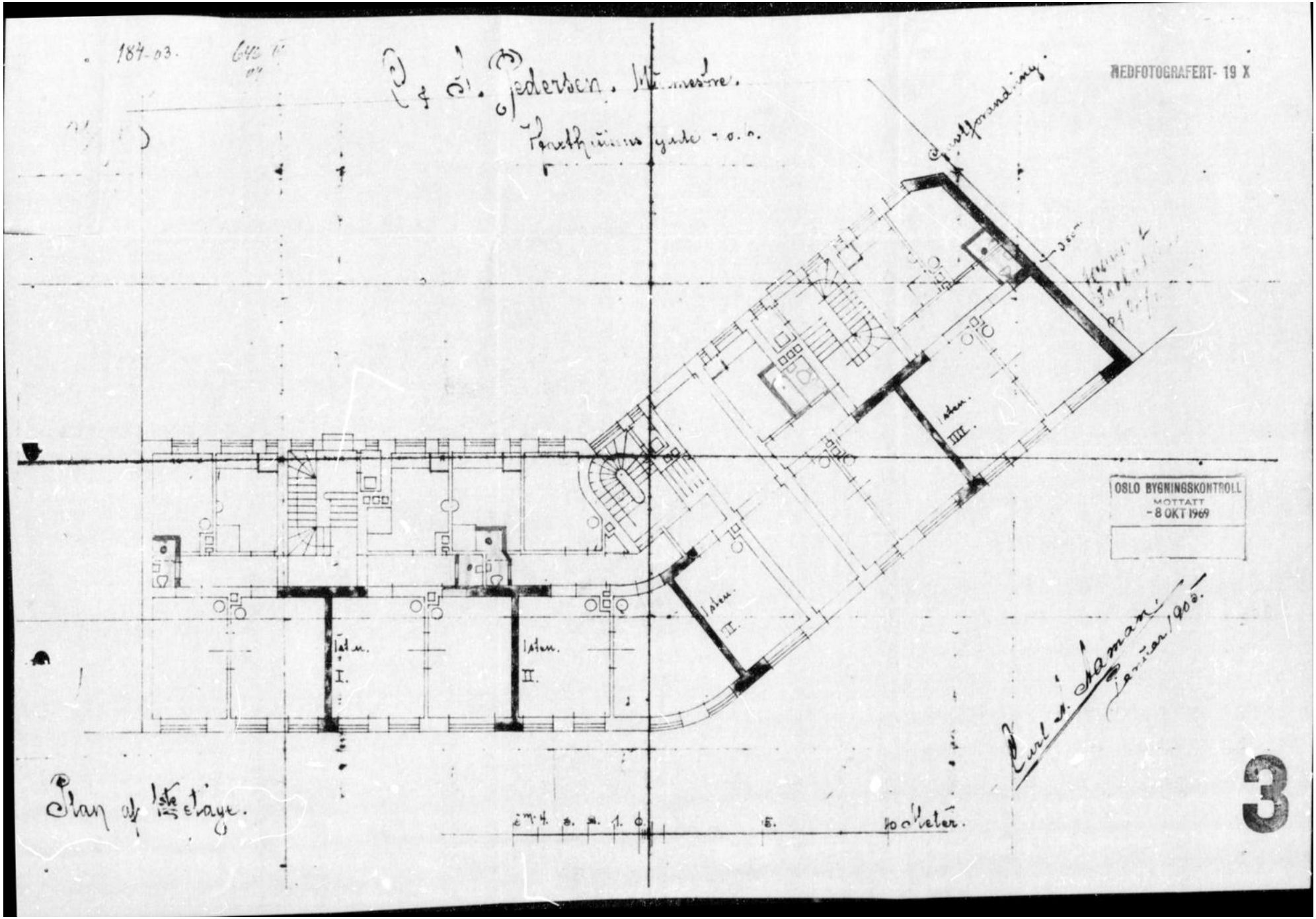
Følgende forslag var til avstemning:

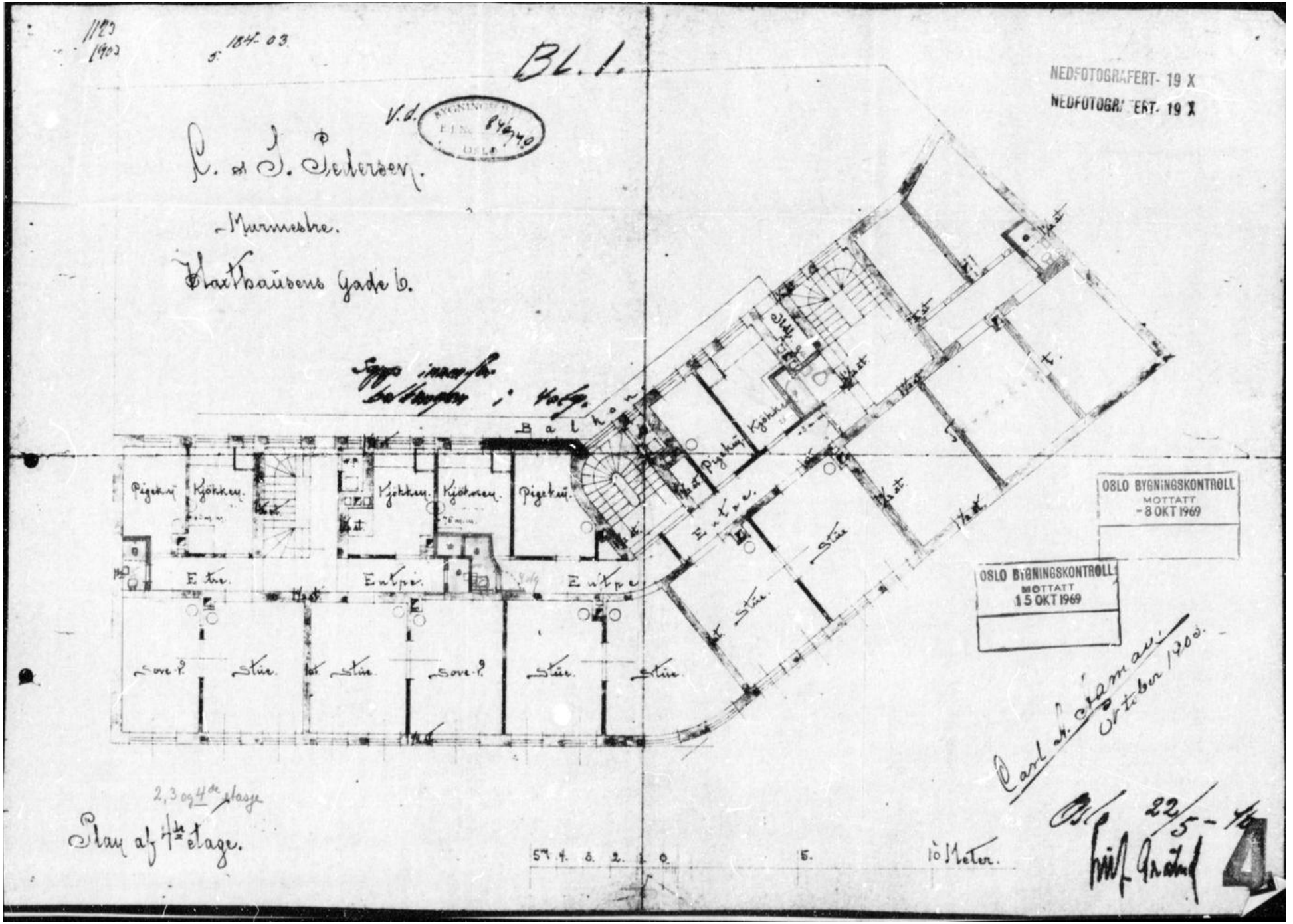
Forslag til vedtak 1:
Planer for oppstart av planer for oppussing av oppganger vedtas

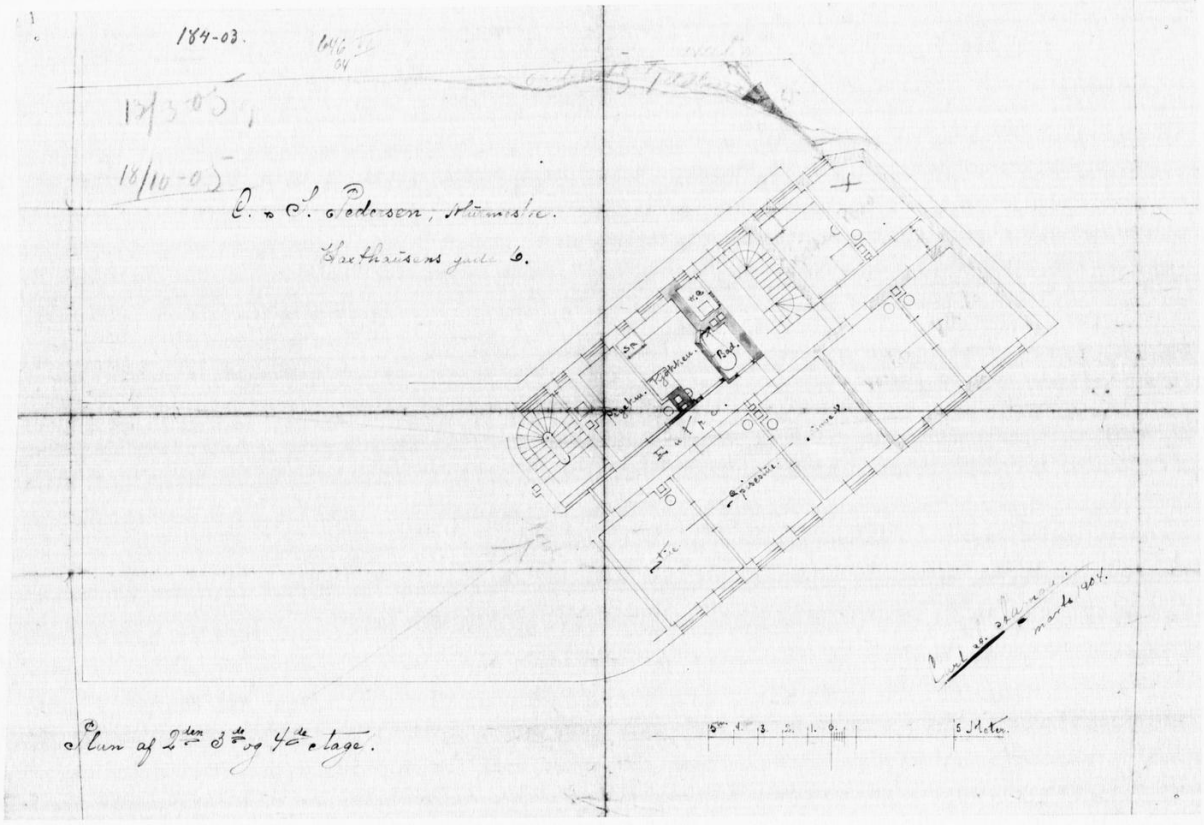
✗ **Ikke vedtatt.**

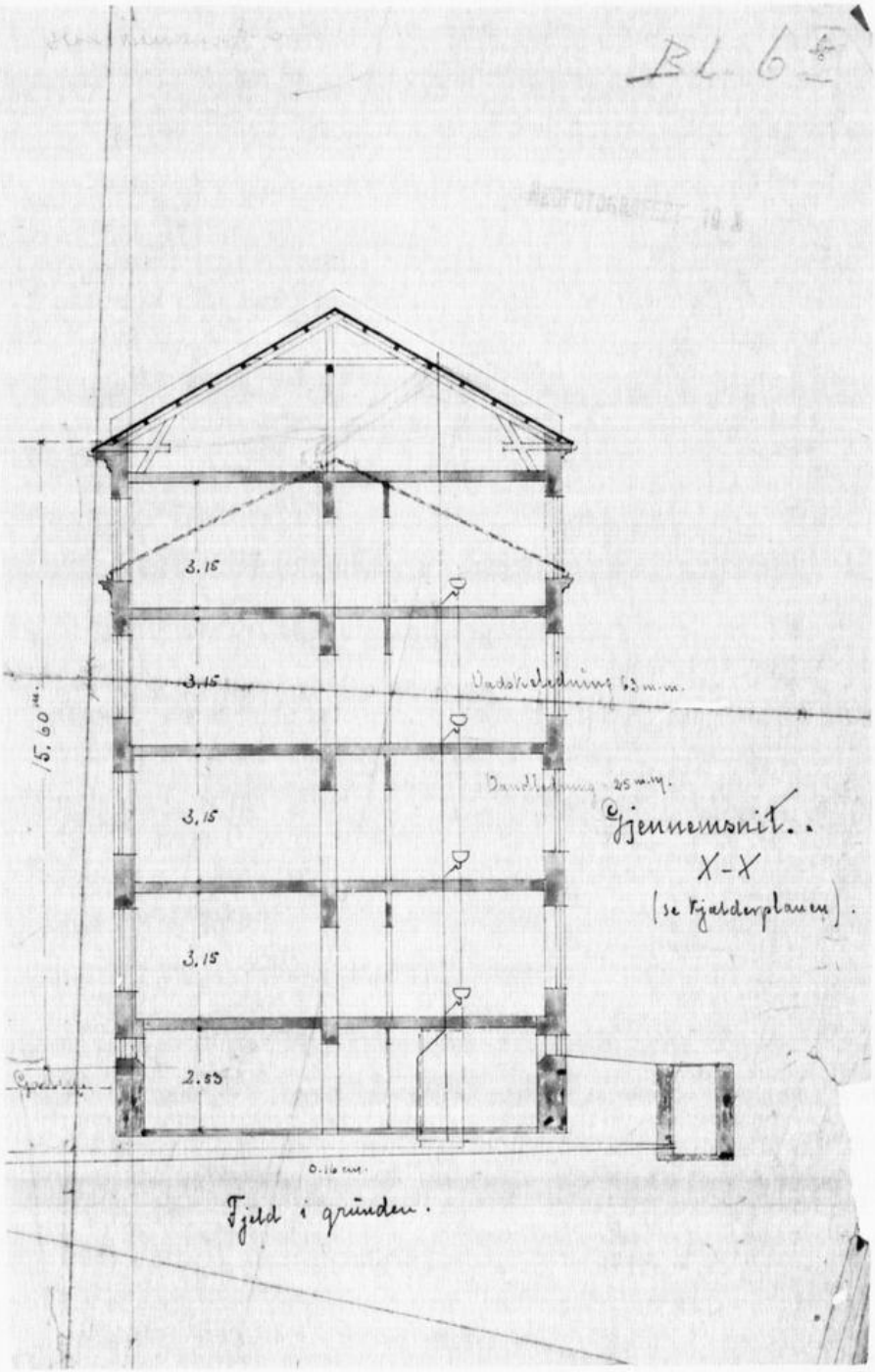
Forslag til vedtak 2:
Styret innhenter flere tilbud og undersøker mulighet for å gjøre en gradvis eller behovsbasert oppussing.

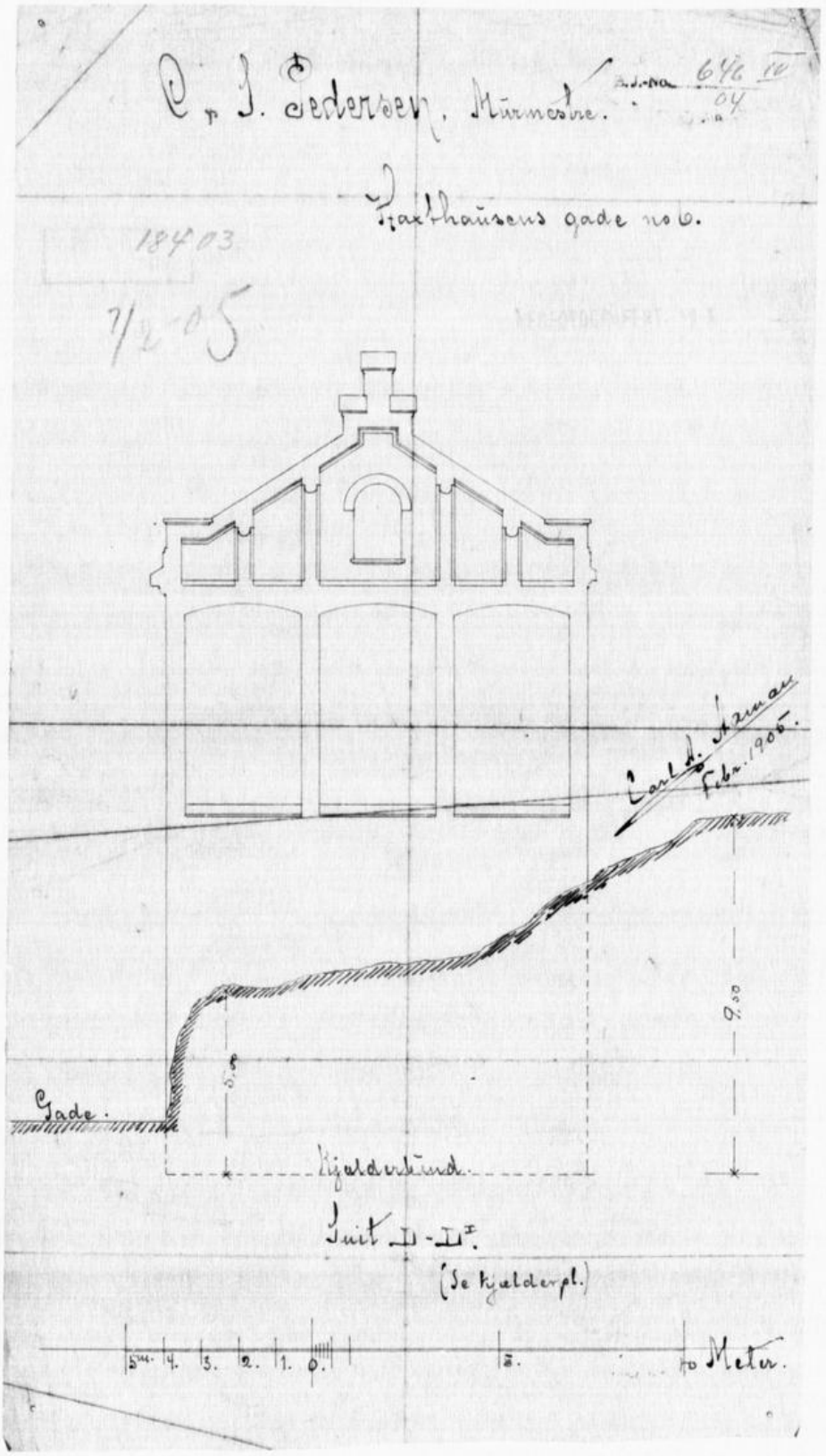
✓ **Vedtatt. Styret får mandat til å iverksette. Dersom man må ta opp lån, vil styret komme tilbake til et ekstraordinært årsmøte.**


187-03.
Gjedersen.
Parkkjennes gate
MEDFOTOGRAFERT- 19 X
Gjentforandring
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 OKT 1969
Istem.
I.
Istem.
II.
Istem.
III.
Plan af 1ste etage.
3


1883
1903
s. 184-03
Bl. 1.
V.d.
84/40
L. & J. Pedersen.
Murmesbr.
Haxthausens Gade 6.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-8 OKT 1969
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 OKT 1969
Balkon
Pigekv.
Kjøkken.
Kjøkken.
Kjøkken.
Pigekv.
Entre.
Entre.
Entre.
Sove-v.
Stue.
Stue.
Sove-v.
Stue.
Stue.
Entre.
Kjøkken.
Pigekv.
Stue.
Stue.
2, 3 og 4de etage
Plan af 1ste etage.
5. 4. 3. 2. 1. 0. 5. 10 Meter.
Carl H. Stram arc.
Oktober 1903.
Oslo 22/5-14
Fritz Grøtvik
4


184-03.
C. & S. Pedersen, Murermstr.
Bethaniens gade 6.
Plan af 2den 3die og 4de etage.
5 Meter


Bl. 6
3.15
3.15
3.15
3.15
2.85
15.60 m.
Gjennemsnit.
X-X
(se Fjelderplanen).
Fjeld i grunden.


C. P. Pedersen, Murermstr.
Axelhausens gade no 6.
18403
7/2 05
Gade.
Kjældervæggen
Snit I-II.
(Se kjælderpl.)
Meter.

1123
1903

5

367
1903

Expeditions-Dokument N°2.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 6. Haxthausens Gade

Indleveret Attesteret

at Bygningshøiden bleve at beregne efter Bygningsloven § 30 pas 4 istedetfor efter § 30. 2
I Henhold hertil foreslaaes saaledes Bestemmelse
Som strider mod Bygningsloven § 30 pas 4.
kan Bygningen ikke tillades opført med den angivne Bygningshøide.

Kristiania den 25de November 1903.

Bch 25/11 1903. GBull

1123
1903.

HHaulbraus

Overmester Hr Reguleringschefen i det Byggningskommissionen har udsat Sagen til Forelæggelse for Reguleringskommissionen

Kristiania 26de November 1903.

GBull

148
B.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av to stk. dusj (1.-2.-3. og 4. etg.)

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Haxthausens gate 6		69/2861

Byggherre

Herr Gunnar Rabbe
Drammensveien 91 B

OSLO 2

Ansvarshavende

Murmester Arne Killand jr.
Drammensveien 91 B

OSLO 2

HG/AMB

Dato
3. juni 1970.

Det meddelest at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsletbsgate 19[illegible] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning leiligheter på loft

Meldt GAB F 4/1-89

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Haxthausens gate 6		83/3326

Byggherre

Jo Heier
Terje Odden
Haxthausens gt. 6
0263 OSLO 2

Ansvarshavende

Tømmerm. Arvid Hopen
Bjerget 19
1500 MOSS

THE/tfn
Dato 30.desember 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de **bygningsmessige forhold**.

For bygningssjefen

Hermund Danielsen

fung. bygningssjefen
Hermund Danielsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt sparearbeidelse av isenten og gjelder ikke for **installasjon av sanitæranlegg**, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

[illegible] Anbringen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ark. MNAL Inger Skybakk Eggesvik
Mogens Thorsens gt. 4 A
0264 OSLO

Dato: 19 AUG. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200009426-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAXTHAUSENS GATE 6	Eiendom:	213/154/0/0
Tiltakshaver:	Stine Kaarsberg	Adresse:	Haxthausensgt. 6, 0263 OSLO
Søker:	Siv.ark. MNAL Inger Skybakk Eggesvik	Adresse:	Mogens Thorsens gt. 4 A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HAXTHAUSENS GATE 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Brigitte Muthirsch

Sven Sandberg

Sver Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Stine Kaarsberg, Haxthausens gate 6, 0263 OSLO

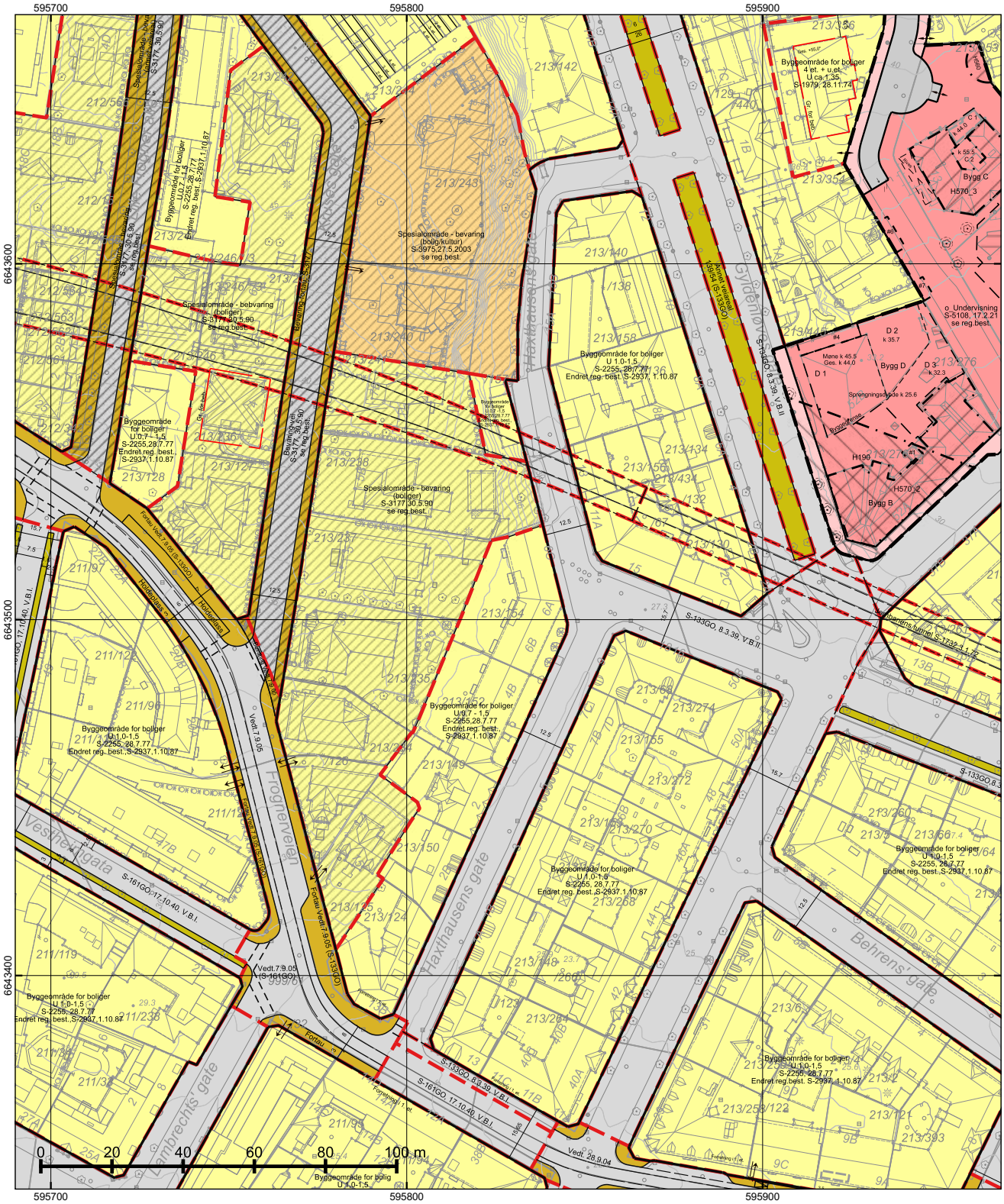
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

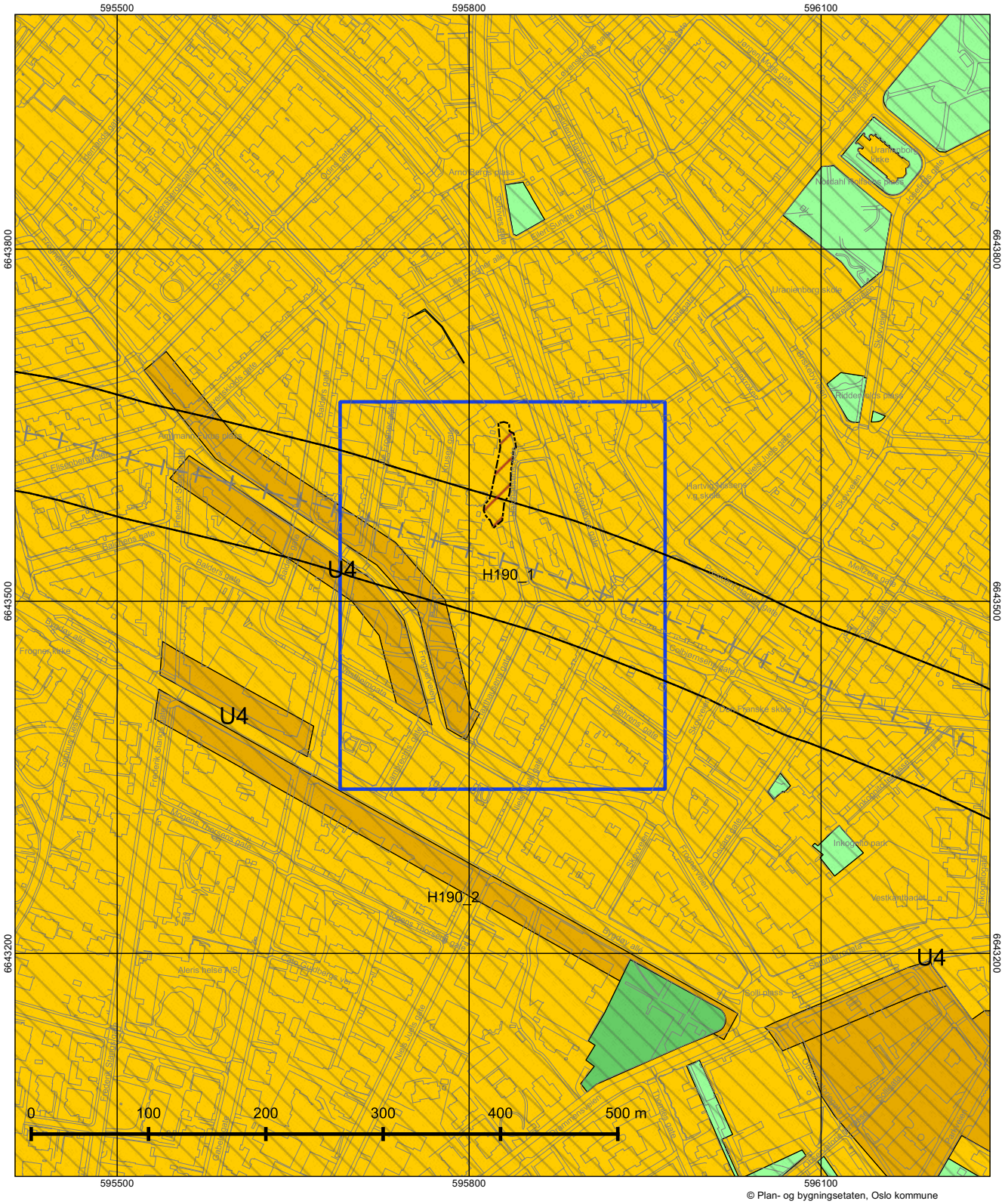
PlottID/Best.nr: 162042/ 86538492
Deres ref.:
Adresse: Haxthausens gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/154

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162042/86538492
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-3177

Endret reguleringsplan med reg. best. for Kruses gt./ Lille Frogner som omreguleres til spesialområde/bevaring (boliger) og offentlig trafikkområde (vei).

Vedtaksdato: 30.05.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199006590

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V070905

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Kruses gate/Lille Frogner.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde/bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde vei)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde fortau)
- spesialområde/bevaring (annet veiareal)
- spesialområde/bevaring (mur)

§ 3. Bruksendring fra bolig tillates bare i den utstrekning det i samråd med byantikvaren dokumenteres at bruksendringen er en nødvendig betingelse for opprettholdelse av verneverdiene. Bruk som kan virke sjenerende eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 4. Eksisterende bygninger, murer, gjerder, lyktestolper, brolegning og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke fjernet med mindre fraværet av verneinteresser bekreftes av byantikvaren.
Ved brann eller av andre årsaker skal eventuell ny bebyggelse planlegges slik at den m.h.t. dimensjonering, artikulering og materialvalg harmonerer med nabobebyggelsen. Dette skal dokumenteres ved fasadeoppriss. Før byggemelding approberes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Ved politisk behandling skal uttalelsen vedlegges.
Byggemelder må redegjøre for tiltak som skal forhindre skade på eksisterende bygninger eller tilstøtende bygningsmiljø.

§ 5. Bygningsmessige endringer skal tilpasses stil, former, materialer, utførelse, farver o.a., eller tilbakeføres til en mer opprinnelig utførelse.
Forandringer av husets vesentlig bærende konstruksjon tillates ikke.
Generelt skal man se til at autentiske elementer beholdes i sin sammenheng.

§ 6. Det tillates oppført ny bebyggelse på Kruses gate 4 og 9 og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Bebyggelsen skal være maksimalt i 4 etasjer inkludert loft. Mønehøyden eksklusiv piper, spir, antenner etc. skal tilpasses den eksisterende byggehøyde og ikke overstige 15 m målt i gatens senterlinje. Flate tak tillates ikke. Terrassert bebyggelse tillates ikke. Det tillates en maks. utnyttelse på TU=62%.

§ 7. For ny bebyggelse skal det anlegges eller på annen måte dokumenteres biloppstillingsplasser etter gjeldende normer. Kruses gt. 4 gis kjøreatkomst til garasjer i underetasje.

§ 8. Havene skal bevare mest mulig av sin opprinnelige stil. Varige endringer skal skje i samråd med byantikvaren og park- og idrettsvesenet. Ved skade eller elde er det ønskelig at busker og trær fornyes. Parkering, nedkjørsler o.l. i forhaver tillates ikke.

§ 9. Ved nybygging eller restaurering som har karakter av hovedombygging skal kravene til støybeskyttelse gitt i Miljøverndepartementets rundskrivT-8/79 tilfredsstilles.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538492
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 154.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 213, bnr. 154.

GNR. 213 BNR. 154

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.05.1904.

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

896 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

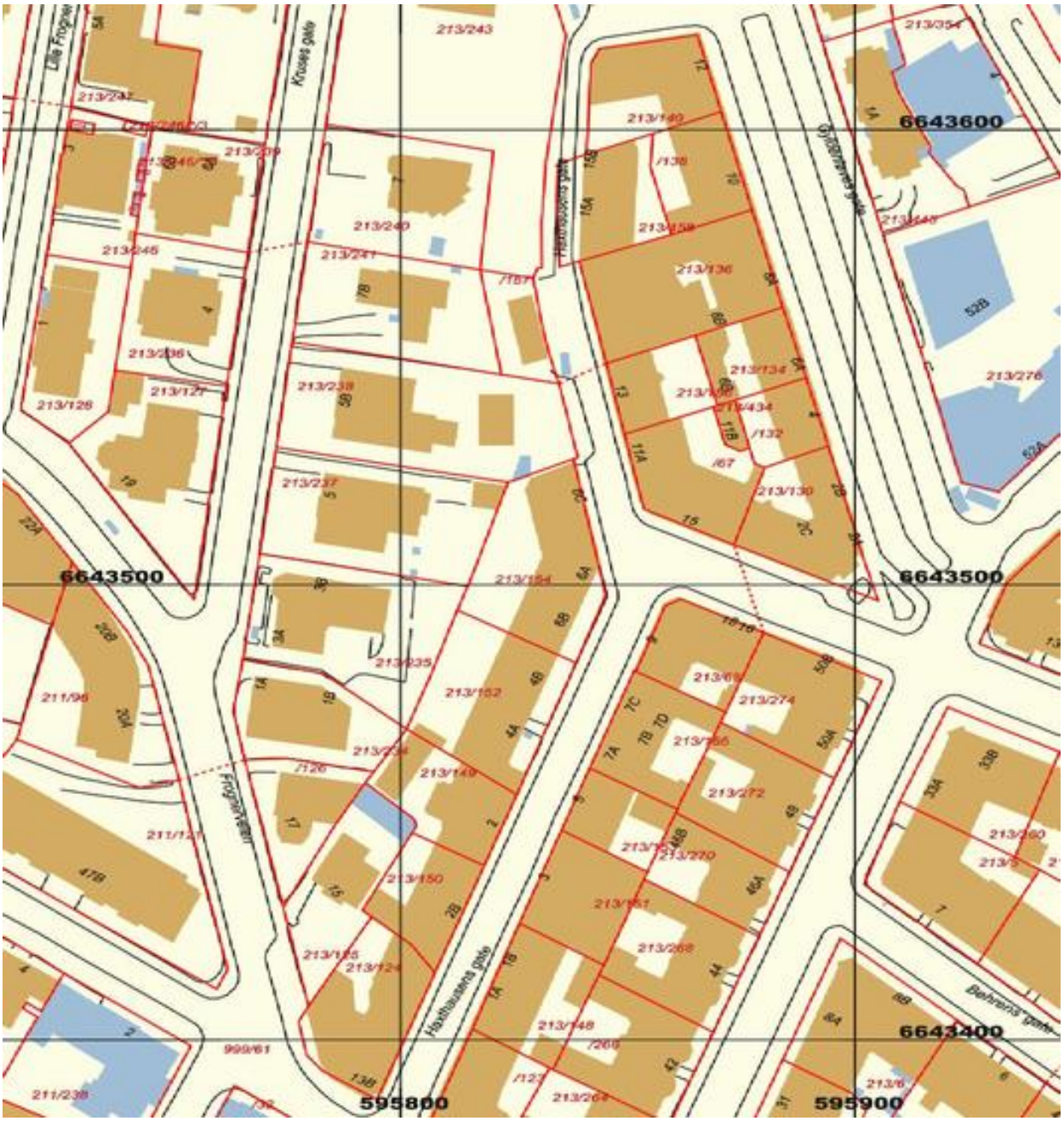
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

TINGLYSINGSDOMMER

17.NOV.83 012588

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 154	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Tore Diskerud, Andenæs & Co.			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	80/1985	21	B	127/1985
2	B	69/1985	22	B	133/1985
3	B	116/1985	23		
4	B	56/1985	24		
5	B	84/1985	24		
6	B	80/1985	26		
7	B	69/1985	27		
8	B	89/1985	28		
9	B	118/1985	29		
10	B	84/1985	30		
11	B	80/1985	31		
12	B	69/1985	32		
13	B	89/1985	33		
14	B	118/1985	34		
15	B	84/1985	35		
16	B	80/1985	36		
17	B	69/1985	37		
18	B	89/1985	38		
19	B	118/1985	39		
20	B	84/1985	40		
Sum teller skal stemme med nevner		forts	Sum teller skal stemme med nevner		1985/1985

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: 19. sept. 1983

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Tore Diskerud, Andenæs & Co

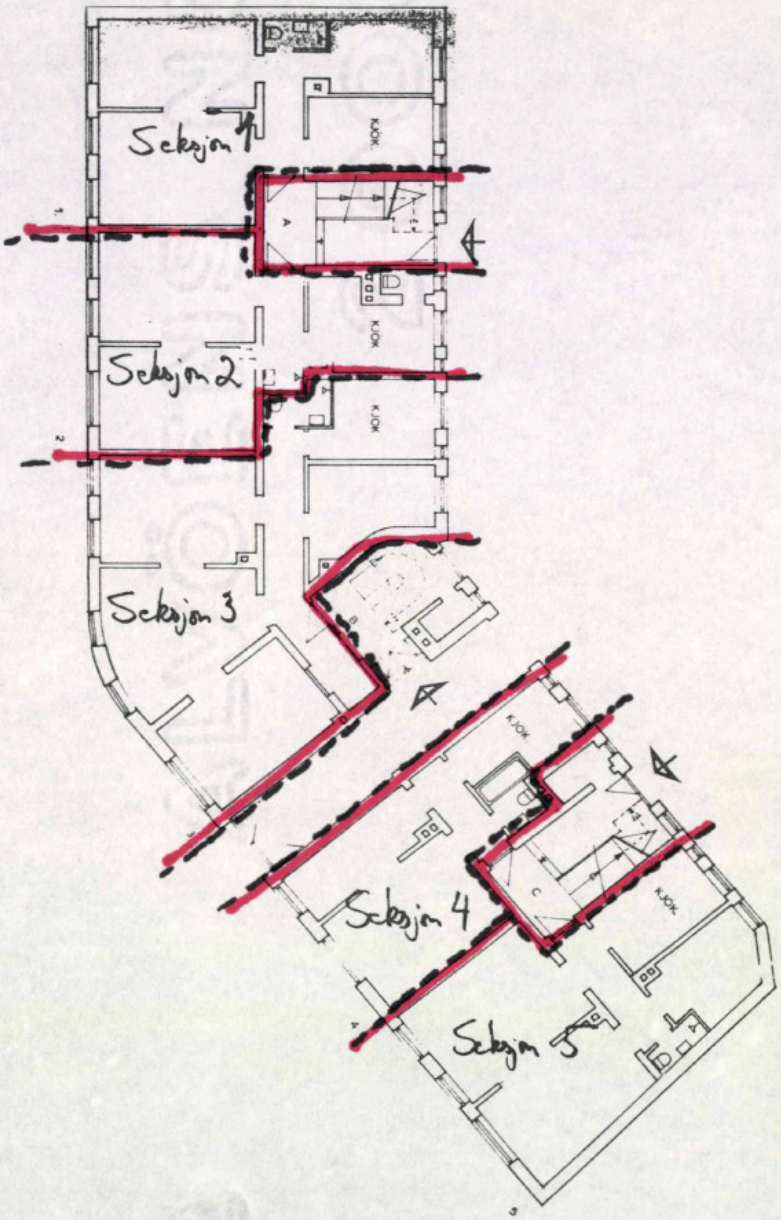
Tore Chr. Diskerud Kjell Andenæs

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Andenæs Eiendomsforvaltning A/S	Strandvn. 4 1324 Lysaker	120420

GNR. 213. BNR. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
1. ETASJE

Side 1

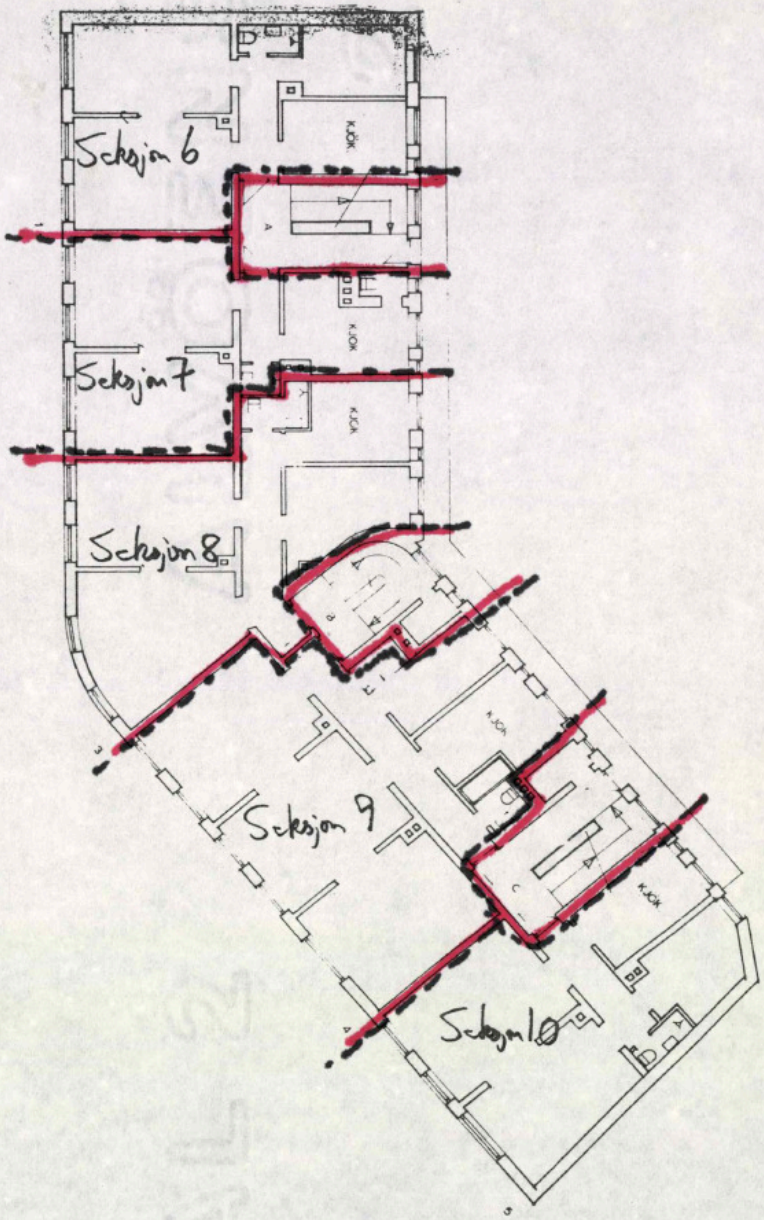


Oslo, 19. september 1983

Tore Diskerud Andenæs & Co.

Tore Chr. Diskerud Kjell Andenæs

GNR. 213. BNR. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
2. ETASJE



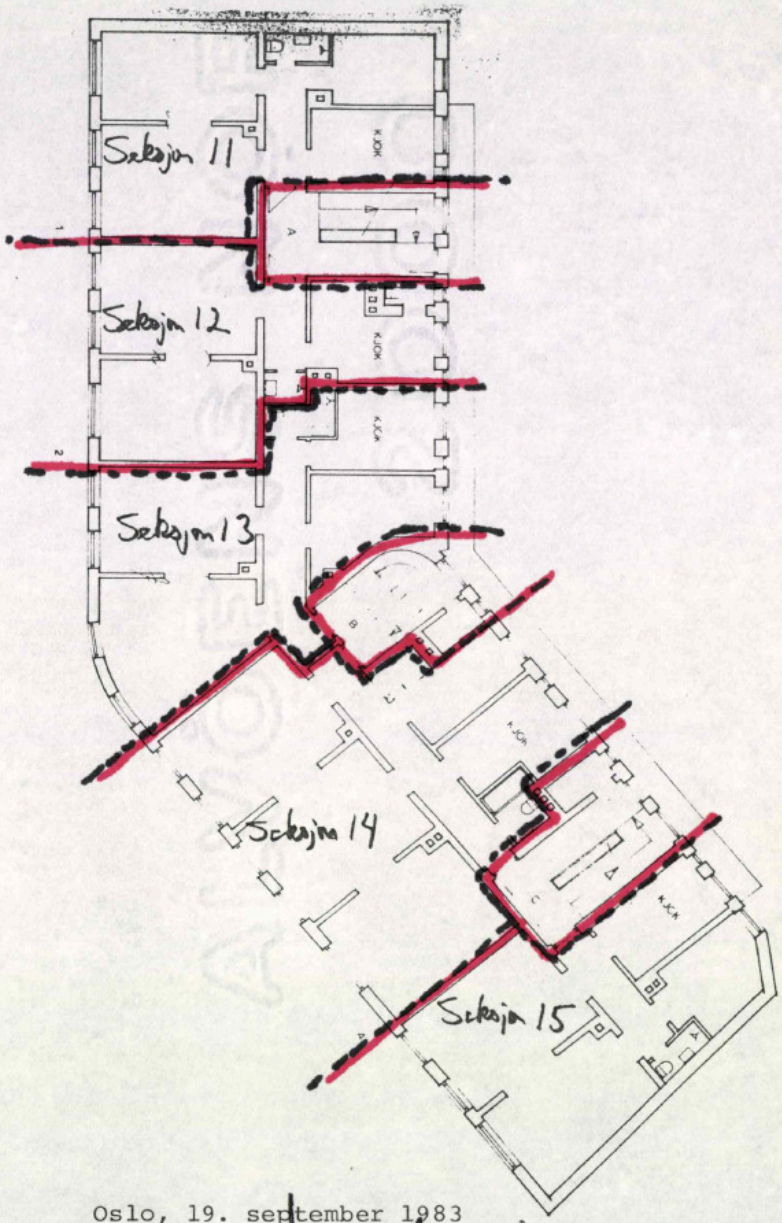
Oslo, 19. september 1983

Tore Diskerud & Andenæs & Co.

Tore Chr. Diskerud Kjell Andenæs

GNR. 213 BNR. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
Side 3

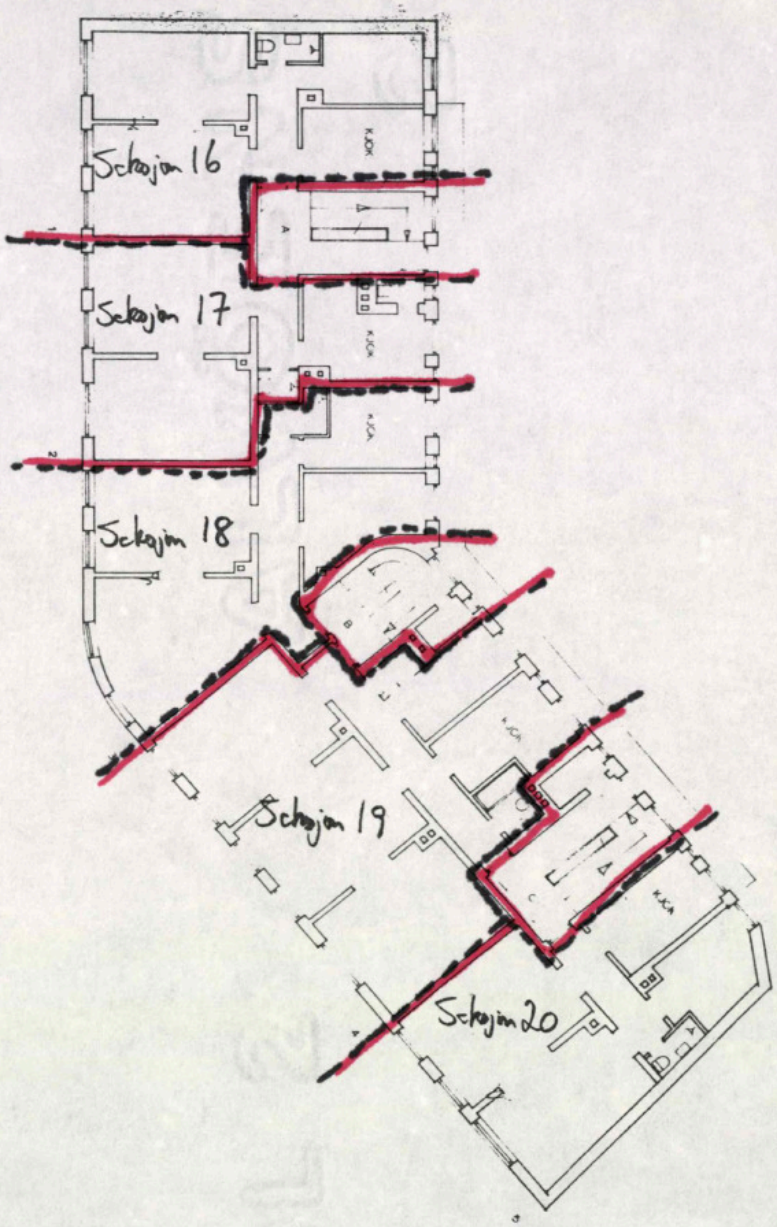
3. ETASJE



Oslo, 19. september 1983
Tore Diskerud, Andenæs & Co.

Tore Chr. Diskerud Kjell Andenæs

GNR. 213 BNR. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
4. ETASJE



Oslo 19. september 1983

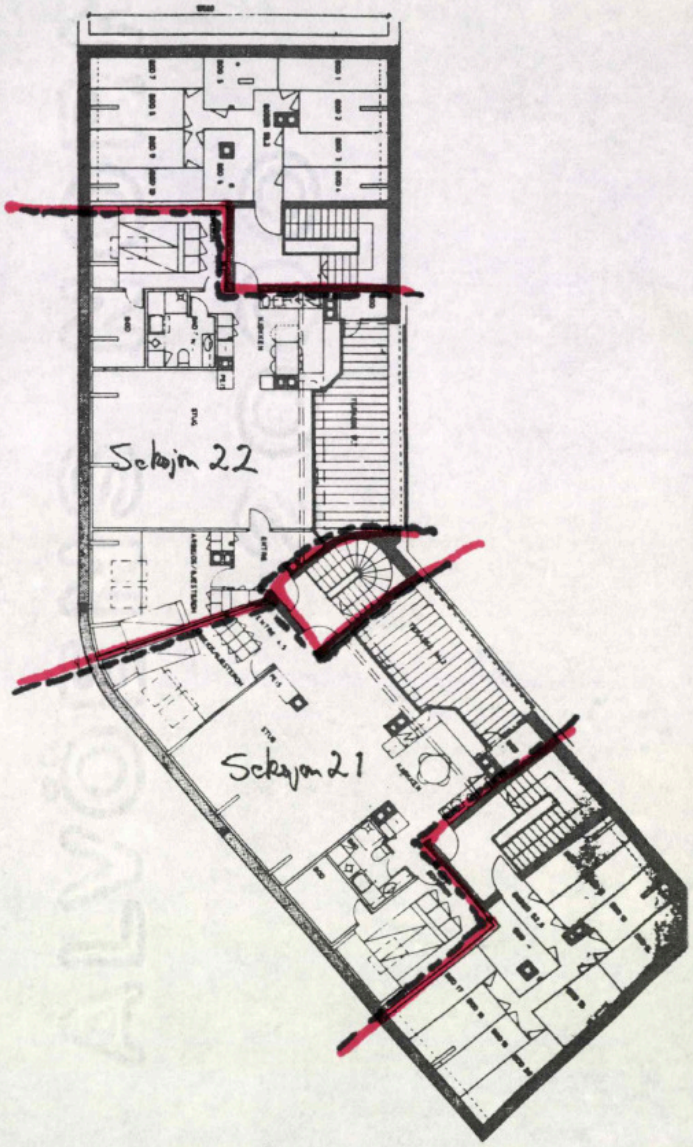
Tore Diskerud, Andenæs & Co.

Tore Chr. Diskerud

Kjell Andenæs

GNR. 213 BRN. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
5. ETASJE

Side 5

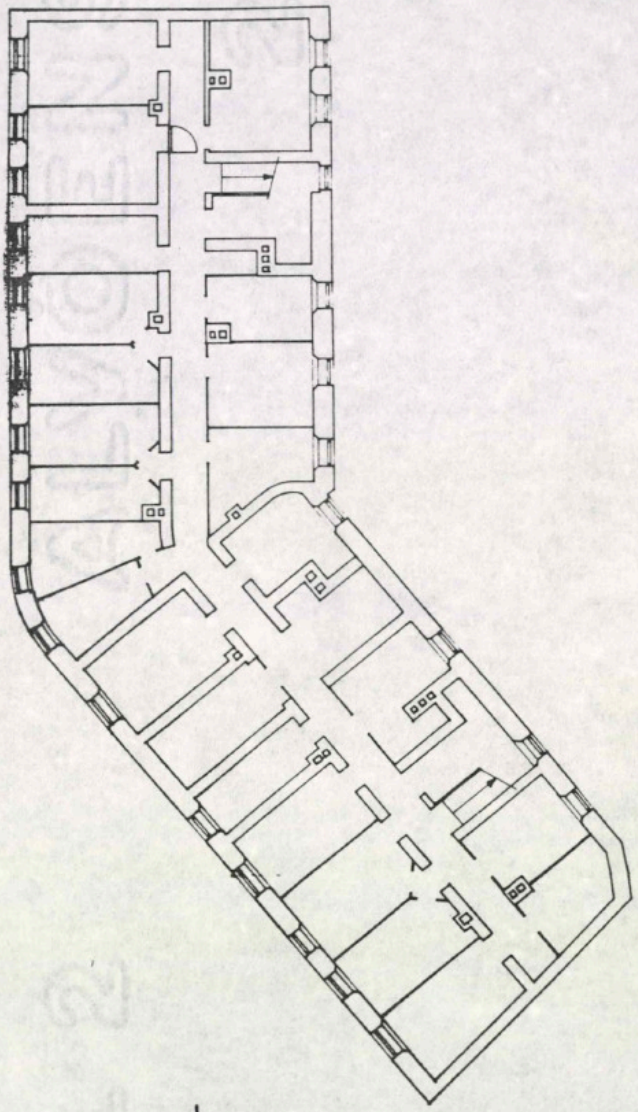


Oslo, 19. september 1983

Tore Diskerud, Andenæs & Co

Tore Chr. Diskerud Kjell Andenæs

GNR. 213 BRN. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
KJELLER



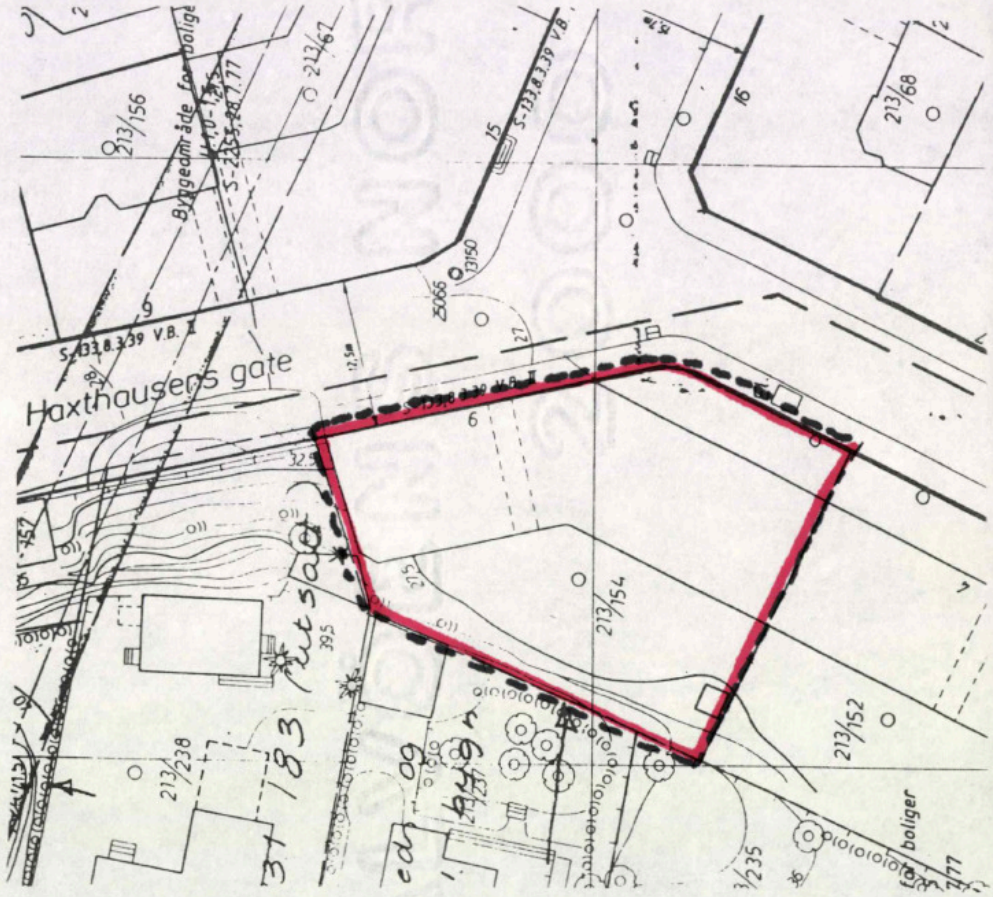
Oslo, 19. september 1983

Tore Diskerud, Andenæs & Co.

Tore Chr. Diskerud Kjell Andenæs

GNR. 213 BNR. 154 I OSLO
HAXTHAUSENSGT. 6
SITUASJONSKART

Side 7



Oslo, 19. september 1983

Tore Diskerud, Andenæs & Co.

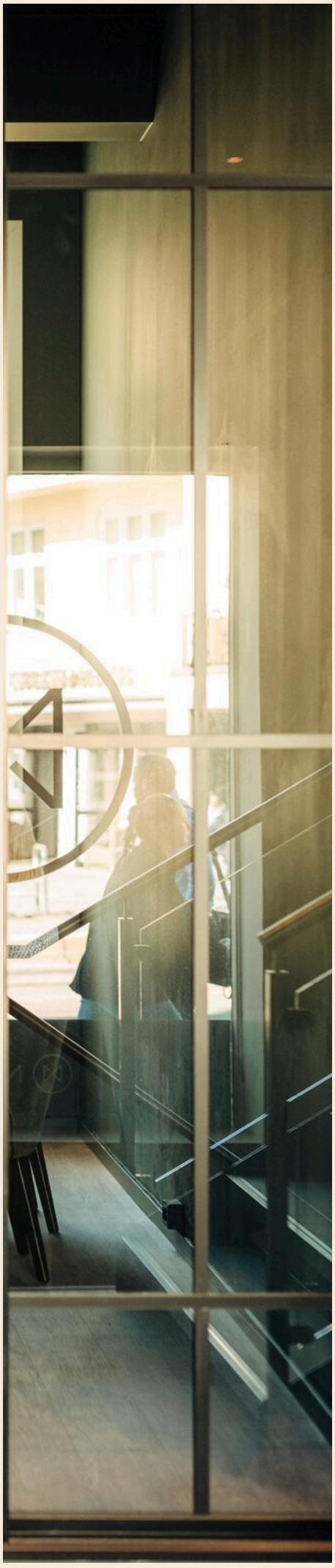
Tore Chr Diskerud Kjell Andenæs

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0224/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haxthausens gate 6C 0263 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 154, snr 10 (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)

Denne boligen er presentert av:



Anders Myren Røste

Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031



Marthe Skabo

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.skabo@nordvikbolig.no
991 04 502

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