NORDVIK

Haxthausens gate 2B

2 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Haxthausens gate 2B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
13 Om boligen
22 Nabolagsprofil
23 Tilstandsrapport
36 Egenerklæringsskjema
43 Andre vedlegg
87 Kontaktinfo
90 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93 Forbrukerinformasjon om budgivning
94 Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.03.2026

Nøkkelinformasjon



Flott og gjennomført 3-roms med klassiske detaljer - Generøs takhøyde - Vestvendt balkong - Store vinduer - Sentralt

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**158 880,-**
Totalpris	**6 458 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 550,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1910**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Haxthausens gate 2B.

En flott og klassisk 3-roms med gode kvaliteter. Leiligheten har en fin balkong på 5 kvm vendt mot rolig bakgård. De store vindusflatene slipper inn rikelig med lys. Boligen ble totalrenovert i 2022 og holder en god standard. Her kan du flytte rett inn!

Leiligheten ligger i et meget populært, urbant og sentralt boligområde på Frogner i Oslo. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og flotte ærverdige bygårder. I dag ligger de fleste ambassadene og ambassaderesidensene i denne bydelen.

Kort fortalt:

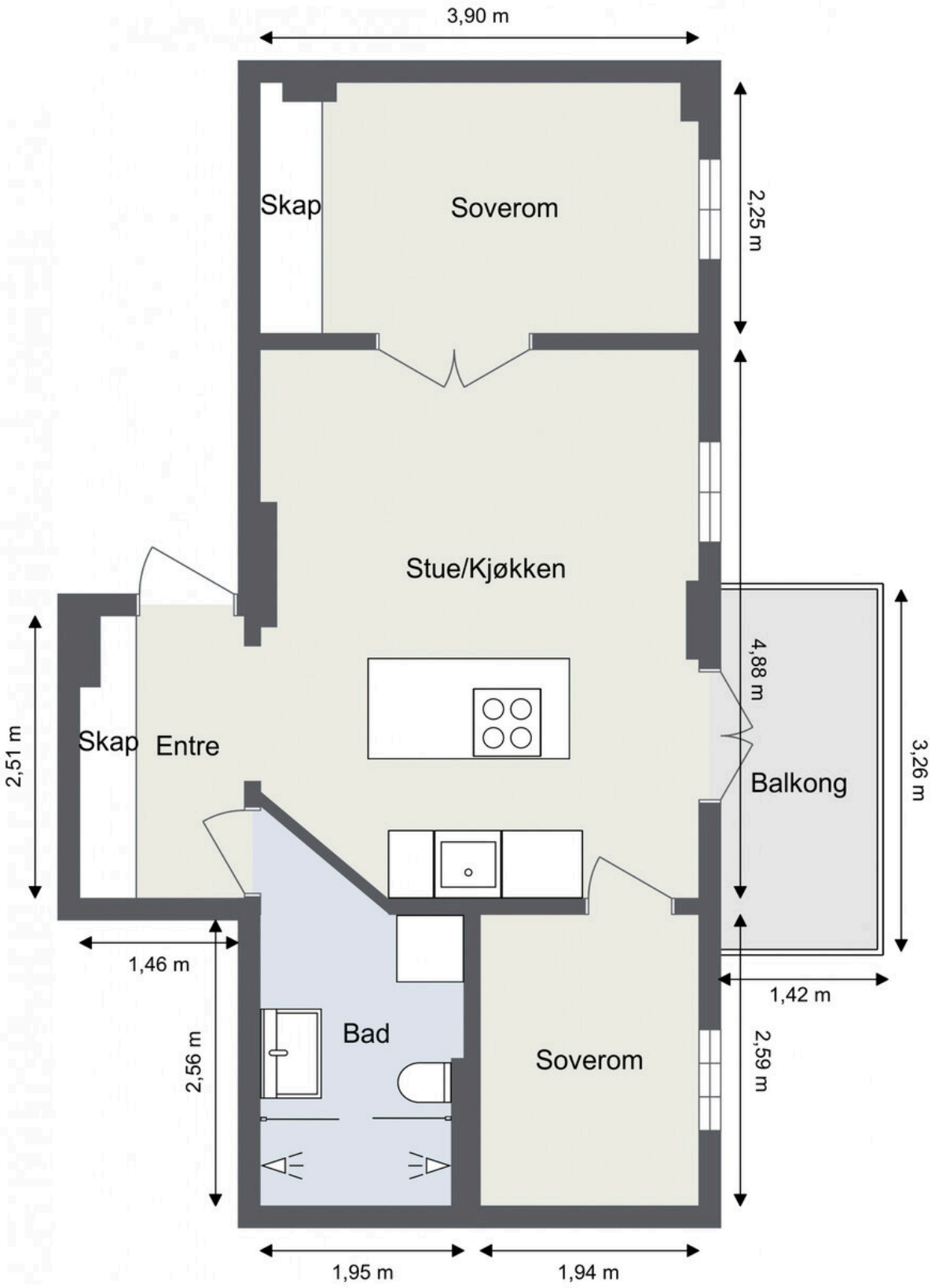
- Leiligheten ligger i sin helhet mot bakgård
- Solrik og romslig balkong på 5 kvm
- Flotte klassiske detaljer som rosett og stukkatur
- Korte avstander til buss, trikk og "alle" servicefasiliteter

Velkommen til visning!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 49 kvm

Tyder



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0117/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO
Gnr 213, bnr 150, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Johanne Onarheim Moger
Henrik Nielsen

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 471 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1910

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og ett bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4 kvm.

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
Entré:
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til garderobeskap og praktiske knagger for oppheng av yttertøy.

Stue/kjøkken:
Et fantastisk rom som i dag er innredet som kjøkken og spisestue. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys. Generøs takhøyde gir en god romfølelse, mens de klassiske detaljene tilfører et elegant preg. Det er god plass til et spisebord. Et perfekt sted å nyte hyggelig måltider med venner og familie. Herfra er det utgang til en solrik balkong på 5 kvm vendt mot bakgård, med plass til utemøbler og beplantning.

Pent kjøkken fra 2022 med kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i Nerostein med underlimt kum i rustfritt stål. En praktisk kjøkkenøy i tilsvarende utførelse gir gode rammer for matlaging og ekstra lagring. Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er også montert.

Soverom 1/I dag innredet som stue:
Soverommet er i dag innredet som en stue. Rommet har plass til sofa. Her er det også plass til garderobeskap. Perfekt for oppbevaring av klær og diverse artikler. Det er i tillegg plass til dobbeltseng om man ønsker å ta rommet i bruk som soverom.

Soverom 2:
Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng med 180cm bredde. Det er mulighet for plassbygging av seng langs kortveggen av rommet. Rommet har en bredde på ca 195cm.

Bad:
Et flott og romslig bad med en praktisk utforming. Badet er utstyrt med dobbel dusj med faste felt i herdet glass og innebygde hyller, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble totalrenovert i 2022 utenom vinduer.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrenovert baderom i 2022/23.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrenovert baderom i 2022/23.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrenovert baderom i 2022/23.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert balkong i 2019. Det skal gjennomføres piperehabilitering i nærmeste fremtid.

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: VBM Byggfornyelse, nytt elektrisk under renovering av leiligheten i 2022/23.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? 2022.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovert hele leiligheten utenom vinduer i 2022/23.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 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? Ja, tilstandsrapport 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har

samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Varmtvann:
- Varmtvannsberederen er på 1950 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, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling.
-Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerskapet er montert uten overløp til badet, det er ingen synlig siklemikk for synliggjøring av ev. lekkasjevann.
- Det ble utført en vanntest fra dreneringsrør i fordelerskapet uten å lokalisere utløp i konstruksjonen.
- Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt tilstandsgrad 2.

Ventilasjon:
- Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
- Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
- Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.
- Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje:
- Det er ingen synlig siklemikk for den ene siden av dusjen for drenering av lekkasjevann fra innebygget sisterne. Risiko for følgeskader ved ev lekkasje.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampen over spisebordet medfølger ikke.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000 kWh kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 550,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, vask i trappeoppgang, felles bygningsforsikring, felles strøm, drift og vedlikehold.

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 432 931,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 731 724,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Selger har i dag internett fra GlobalConnect til 399 kr i mnd. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Sameiet

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

Om sameiet
Sameiet Haxthausensgt 2B består av 14 seksjoner.

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

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

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

Utbedringer og vedlikehold:
Pipeløp skal utbedres - oppstart 13.04.2026. Kostnaden fordeles på eierbrøk og betales med ekstraordinær innbetaling fra sameierne. Dette betales av nåværende selger.

Forretningsfører
Per Arne Reistad

Styregodkjennelse
Overdragelsen skal meldes til styret.

Informasjon om fellesgjeld
Regnskapsansvarlig opplyser at sameiet ikke har lån.

Regnskapsansvarlig opplyser at sameiet ikke har lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91824439

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 423 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget populært, urbant og sentralt boligområde på Frogner i Oslo. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet. I dag ligger de fleste ambassadene og ambassaderesidensene i denne bydelen.

Fra leiligheten er det kort vei til Frognerveien, Skovveien, Solli Plass og Bygdøy Allé, med mange populære forretninger, kafeer, barer og restauranter. I dette området finner man også nærhet til Hydroparken, Slottsparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Boligen har også kort vei til lekeplass, skøytebane, Gimle Kino og flere treningssentre.

Det er gangavstand til Aker Brygge og Tjuvholmen, med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for solbading og flott skulpturpark. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe i Karenslyst Allé, eller gå videre ut til vakre Bygdøy, hvor man har flotte friluftsområder samt flere museer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1910. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Byggesaker i området:

Haxthausens gate 2B - rehabilitering av 5 piper
Saksnummer: 202602136

Haxthausens gate 2 - riving av deler av bygget
Saksnummer: 202521090
Eiendommen er lokalisert i Haxthausens gate 2, bestående av murgård fra 1914 som ligger i bydel Frogner. Søknaden gjelder riving av brannbalkonger fra 2.-4. etasje mot bakgård og nødvendig utbedring av fasaden etter rivingen. Murgården er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdig bebyggelse og anlegg.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

11.09.1990 - Dokumentnr: 54512 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1041

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Avtalt visningstime – kr 2.500,- pr. stk (4 stk inkludert) kr. 2 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 750,-

Samlet skal selger betale kr. 115 175,- 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 13. mars 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Haxthausens gate 2B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

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

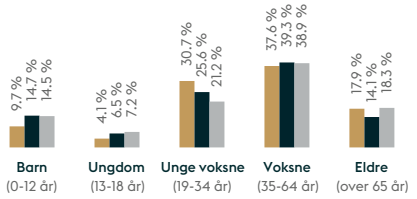
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Uranienborg skole	8 min
SATS Solli plass	6 min
Friskis & Svettis Oslo	14 min

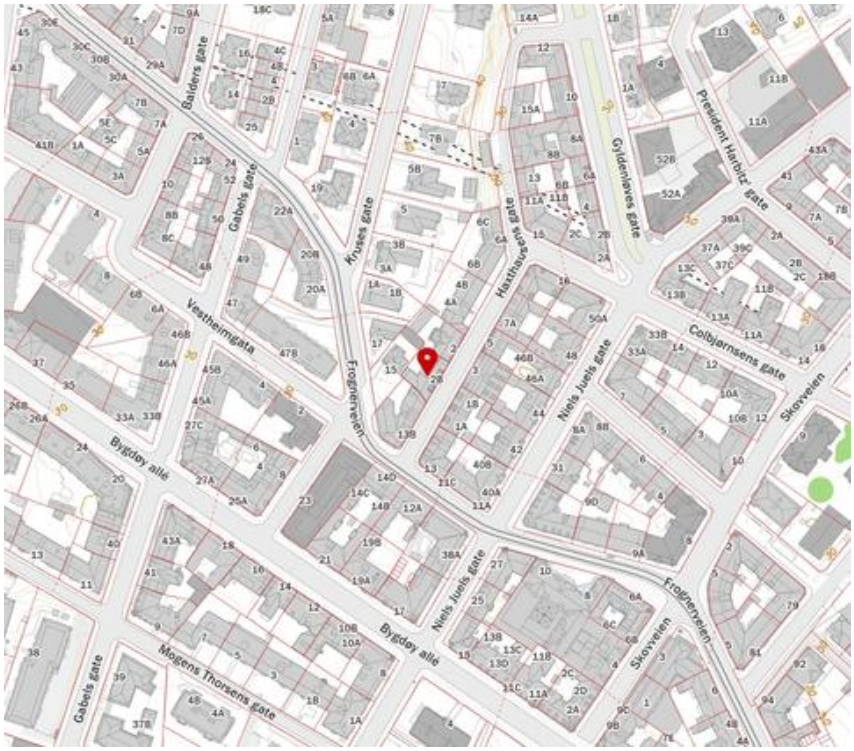
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



FINN

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HAXTHAUSENS GATE 2 B, 0263 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 150 Seksjon: 11
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	09/03/2026
Utskriftsdato:	11/03/2026
Oppdragsnummer:	99067
Referansenr:	12860

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i klassisk bygård med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med gjennomgående høy standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2022 med:

– Endret og optimalisert planløsning.
– Avrettet etasjeskiller.
– Pusset opp bad og tilhørende røropplegg.
– Ny kjøkkeninnredning.
– Nye innvendige overflater.
– Oppgradert elektrisk anlegg.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2018: Montert balkonger.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1910, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Henrik Nielsen
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Henrik Nielsen , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 213 Bnr: 150 Seksjon: 11
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	423 m²
Eierbrøk seksjon:	47 / 1041
Hjemmelshaver:	Henrik Nielsen & Johanne Onarheim Moger
Adresse:	Haxthausens gate 2 B, 0263 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	08/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1910

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
3. etasje	45	0	0	5
Sum bolig:	45	4	0	5
Sum BRA:	49			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak 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.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: 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. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

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

Vinduer og dører

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Orginale tofløyet profilerte dører til et soverom og profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: entre, stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m². Rekkverkshøyden er målt til 101 cm. Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue/kjøkken.

Ifølge eier er det planlagt rehabilitering av sameiets pipeløp.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. TG: 1

Ventilasjon, varme og 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.

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.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 187 liter, produsert i 2022, montert i loftsrom over badet med inspeksjon fra soverom. Avløp fra sikkerhetsventilen.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 1950 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, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerskapet er montert uten overløp til badet, det er ingen synlig siklemikk for synliggjøring av ev. lekkasjevann. Det ble utført en vanntest fra dreneringsrør i fordelerskapet uten å lokalisere utløp i konstruksjonen. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Nerostein benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i stue/kjøkken og et soverom, stukkatur i entre og et soverom.
Himlingshøyde ca. 3,26 m målt i stue/kjøkken og ca. 3,92 m målt i et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i et soverom og i entre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk 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.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.
Samsvarserklæring signert og datert 01.12.2022 er fremvist for følgende arbeider: Elektrisk arbeider iht. tilbud.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2022.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Våtrom - Bad/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.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2022. Dokumentasjon/FDV er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er noe dannelser av svertesopp i silikonfuger i dusjsonen, av kosmetisk betydning. Silikonfuger bør dyprenses/utskiftes. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe mindre riss i flisfuger til plassbygget hyller i dusjsonen. TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dobbel dusj med faste felt i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dobbel dusj med faste felt i herdet glass.

Tilstandsvurdering: Det er ingen synlig siklemikk for den ene siden av dusjen for drenering av lekkasjevann fra innebygget sisterne. Risiko for følgeskader ved ev lekkasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: 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: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal 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 (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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 As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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

Henrik Nielsen	9578-5999-4-3925509	2026-03-12 22:29:08
Johanne Onarheim Moger	9578-5998-4-4170954	2026-03-12 22:31:15

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
12. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0117/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Johanne Onarheim Moger, Henrik Nielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91824439
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrenovert baderom i 2022/23.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrenovert baderom i 2022/23.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, totalrenovert baderom i 2022/23.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert balkong i 2018. Det skal gjennomføres piperehabilitering i nærmeste fremtid. Kostnaden på piperehabilitering betales av nåværende eier. Etter rehabiliteringen er det mulighet for å installere peis i leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse, nytt elektrisk under renovering av leiligheten i 2022/23.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Nei

---

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

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovert hele leiligheten utenom vinduer i 2022/23.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 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? Ja, tilstandsrapport 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 5-0117/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johanne Onarheim Moger	**2026-03-12**	**Henrik Nielsen**	**2026-03-12**

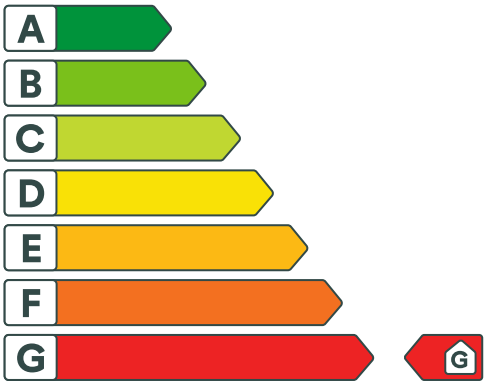
Identifikasjon	Identifikasjon
Johanne Onarheim Moger	Henrik Nielsen

Signicat

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



Adresse **Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266324**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80509618**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **150**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1910**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **330,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **330,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 885 kWh**



Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO

Detaljering

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

Vedtekter for sameie Haxthausensgt.2b, 0263 Oslo

PARAGRAF 1:

Navn og formål

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

Sameie har til formål å:

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

PARAGRAF 2:

Sameiemøte

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

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

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

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

Ordinært sameiemøte skal behandle følgende:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett

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

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

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

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

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

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

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

PARAGRAF 3

Styret

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

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

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

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

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

PARAGRAF 4:

Disposisjons- og råderett

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

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

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

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

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

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

Dyrehold er tillatt, dog innenfor rimelighetens grenser.

PARAGRAF 5:

Disposisjon av fellesrom og fellesanlegg

MÅ DRØFTES!

PARAGRAF 6:

Vedlikehold

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

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

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

PARAGRAF 7:

Forsikring/skader

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

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

PARAGRAF 8:

Drift av fellesanlegg

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

PARAGRAF 9:

Bygningsmessige arbeider

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

PARAGRAF 10 :

Boder og biloppstillingsplasser

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

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

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

PARAGRAF 11:

Tvister

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

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

PARAGRAF 12:

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

Standard ordensregler for boligselskapet

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

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

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

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

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

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

Pål Anders Westerheim

Vår ref: 5-0117/26
Oslo, 05.03.2026

Megleropplysninger på Haxthausens gate 2B - gnr. 213, bnr. 150, snr. 11 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Johanne Onarheim Moger	Kolleveien 2 A, 1397 Oslo	12.04.1999
Henrik Nielsen	Haxthausens gate 2 B, 0263 Oslo	01.01.1999

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

Navn på				
Styreleder	Navn PER ARNE REIERSRUD	Tlf. 91772736	E-post. HHGT2B@GMAIL.COM	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	997 433 297	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. GJENSIDIGE 91824439			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

PARKERING OG GARASJE			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	KORTTIDS LEIE MAKS 60 DAGER PR. ÅR
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0,-		
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2550	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: TRAPPE VASK - TILKOBLING TIL FIBER		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	0,-	Seksjonens renteutgifter kr:	0,-

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5.300,-	Kontonummer for betaling: 1503.32.12779
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2.500	Kontonummer for betaling: 1503.32.12779
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: Rep av Piper Storkr 13.4.2026.

For ~~Pål Anders Westerheim~~

Oslo 11/3-2026
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post d.gundersen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Parken Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

Med vennlig hilsen

Didrik Rotbakken Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig
+47 902 59 487 / d.gundersen@nordvikbolig.no

SAMEIET HAXTHAUSENS GATE 2 B



Innkallelse til årsmøte 2025

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER

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

Oslo 19.5. 2025

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

Protokoll SAMEIET NATHAUSENS GATE 2 B

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

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

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

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

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

- **Økning av felleskostnader**

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

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

Referent



Per Arne Reiersrud

Godkjennes



Are Nikolai Solli

Årsregnskap for

HAXTHAUSENSGT 2 B

997433297

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

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

Balanse

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

Balanse

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

OSLO, 12.05.2025

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

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Fordringer

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

Note 3 - Gjeld og garantiforpliktelser

Resultatregnskap 2024 og budsjett 2025

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

Sum dr**iftskostnader**	-526 512	-501 922	- 455 000	- 426 683	- 534 390	- 862 969
Driftsresultat	20 488	-103 608	31 000	50 910	- 124 884	20 251
Annen renteinntekt	-	37	-	27	- 4 885	166
Sum finansinntekter	-5 000	10.184	-	- 6 587	- 840	166
Netto finans	-5 000	10.221	-	- 6 560	- 5 725	166
Ordinært resultat før skattekostnad	15 488	-93 387	31 000	44 350	- 130 609	20 417
Ordinært resultat	15 488	-93 387	31 000	44 350	- 130 609	20 417
Årsresultat	15 488	-93 387	31 000	44 350	- 130 609	20 417
Overføringer						
Annen egenkapital	15 488	-93 387	31 000	44 350	- 130 609	20 417
Sum	15 488	-93 387	31 000	44 350	- 130 609	20 417

Resultatregnskap 2024 og budsjett 2025

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

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

Journal No. 156 1914
Anmeldelse.
2 Leiligheter.

295
14

Expeditions-Dokument

angaaende Ombygning Loftsindredning (over 3½ etage)
paa Matr.-No. 2b Hauchsgaarden cfr.
Indleveret 25 feb. 1914 Attesteret 14/12-1914

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen til Erklæring. Hvoret for Leiligheten findes ved Bakstrappen.

Kristiania 7de Mars 1914
O. Bjelke Holtermann

290
1914

Anmeldelsen foranlediget ved Tilsynet maa fremmes. Rommene maa benyttes paa beleggende maade med Kjøkken og Bekvemmeligheter som Bolig.

Kristiania sundhetskommission 9 marts 1914.
Efter bemyndigelse

Overendes Bygningsskjøen og foreslaaes godkjendt i Overensstemmelse med Sundhetskommissionens vedstaaende Paategning.

Kristiania 11te Mars 1914
O. Bjelke Holtermann

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

Anmeldelse
Beregning.
6 Tegninger

6 Tegninger
5 Anmeldelse
½ Beregning

Expeditions-Dokument

angaaende Vaskeribygning.

paa Matr.-No. 2 Parkhausens Gade

Indleveret 19/6 99. Attesteret 30te Juni 1909

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

Kristiania den 19de Juni 1899.

Lem Linthal

584/99

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

6/9 99

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

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

Indk 22/6.

Færdigattest.
(Brugsattest)

F Attest L.-No. 222. 1909 UD.
Vestre Distr. J.-No. 270. 1899.

Kristiania Bygningsvæsen.

Herved bevidnes at nedennævnte af det for

M. Fadum med Arkt. M. Løjell

anmeldte Bygningsarbeide paa Grunden Matr.-No. 2B Haxthausens Gate

nemlig: Den under 30te August 1900 som ubenævnte attesterede Vaskeribygning i 3 Etager med i nævnedet Stand,

er lovmedholdig udført og kan tages i Brug i Overensstemmelse med den meddelte Approbation, saaledes at den Grunden paaberørende Gatereparabeidel, saaplidt er overført til den senere Anmeldelse J.-No. 751/1907 for Ombygning av Bygningen til Vaskerihus.

Opmærksomheden henledes paa, at Bygningslovens § 25 Pass. 10 bestemmer:

Agtes Bygninger eller Dele af saadanne taget i Brug til andet Øiemed end forudsat i den allerede approberede Anmeldelse, maa, selv om ingen Forandring af Bygværkets konstruktive Dele agtes foretaget, særskilt skriftlig Anmeldelse gjennem vedkommende Bygningsinspektør indgives til Bygningschefen og dennes Samtykke dertil være meddelt.

I Gebyr betales til Bykassen:

Intet Gebyr. Kr.

Kristiania den 30te Juni 1909.

O. Bjølke Hoffermann
Bygningsinspektør.

Gebyr er betalt den

Kvittér.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 26.03.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201714959-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Priscila Dominguez	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAXTHAUSENS GATE 2B	Eiendom:	213/150/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Haxthausens gate 2B	Adresse:	Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Haxthausens gate 2 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 3 balkonger med tilhørende balkongdører mot bakgård, mottatt 24.3.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.03.2019 av:

Priscila Dominguez - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Haxthausens gate 2B, Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO, perarne.reiersrud@gmail.com

Indk. 5 DEC. 1907

213/1907.

1052
1907

Anmeldelse
til bygningsinspektøren
Brandvæsenet
Stadsing. Bestem.

Expeditions-Dokument

angaaende Endr. vedr. indretning til vaskerimaskiner.

paa Matr.-No. 2 b Hoffmannsgade

Indleveret 2den Decbr. 1907 Attesteret 12te Septbr. 1910

Oversendes Kria. Vand og Kloakvæsen.
Kristiania 2den December 1907
O. Bjelke Hoffstad

213. ad 2b Hoffmannsgade.

Tilbagesendes med Bilage hr. bygningsinspektøren i vestre distrikt. Det forandrede kloakarrangement godkjendes. De i bygningslovens § 39 omhandlede bestemmelser vedlægges.
Kristiania vand- og kloakvæsen 11 december 1907.

Aksel Wilse

Einar Glørsen

Oversendes Kria Brandvæsens Kommissariat
Kristiania 5te December 1907
O. Bjelke Hoffstad

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.01.2022
	201917229 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	HAXTHAUSENS GATE 2B	Eiendom:	213/150/0/0
Tiltakshaver:	HAXTHAUSENSGT 2 B	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Haxthausens gate 2 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 05.01.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201917229			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	19.09.2019	1/12
Fasade 2	B1731-04	18.09.2019	1/19
Plan 2. etasje	B1731-01	18.09.2019	1/20
Snitt A-A	B1731-05	18.09.2019	1/22

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
HAXTHAUSENSGT 2 B, Haxthausens gate 2B, 0263 OSLO

V. D. J.-No. 254 1900
Bilag.

Anmeldelse
i Sagen

B. J.-No. 1255

1
1901.

Expeditions-Dokument

angaaende Forbedring af Spisekammeret paa Loft.

paa Matr.-No. 2de Hartmannsgade

Indleveret 20de December 1900 Attesteret

Oversendes herved Sundhedskommissionen
Det anmeldte Kjøkken er paa Hovedanmeldelsen
angivet som Kjøkken.
Hovedanmeldelsen vedlegges.
Kristiania 20 Desember 1900.
Lau Linthoe

Der maa ingen Forbedring
Loftsrum - Kjøkken og Spisekam
Kristiania 22de December 1900.
Efter Bemyndigelse:
[illegible]

1084
1900

Overensstemmende Bygningsattesten. Man er i Stand
om Hovedtrappen det anmeldte Spisekammer kan tillades
benyttet da man for at komme til Hovedtrappen
er nødt til at passere over Bitrappen. Bygge-
Tegningen er af Dem. Tegnet i Rummet man i Tilfælde
fremmelig i sin Helhed findes. Ved Indretning af
Kjøkkenet vilde maatte at bemærke. Bygningen er
3-Etages Las. Originalanmeldelsen vedlegges.
Kristiania 22 December 1900
Lau Linthoe

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

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

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

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Synnøve Maråk
Haxthausens gate 2 B
0263 OSLO

Dato: 02 APR 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200303152-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAXTHAUSENS GATE 2B	Eiendom:	213/150/0/0
Tiltakshaver:	Synnøve Maråk	Adresse:	Haxthausens gate 2 B, 0263 OSLO
Søker:	Gunnar Kind AS	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HAXTHAUSENS GATE 2B

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

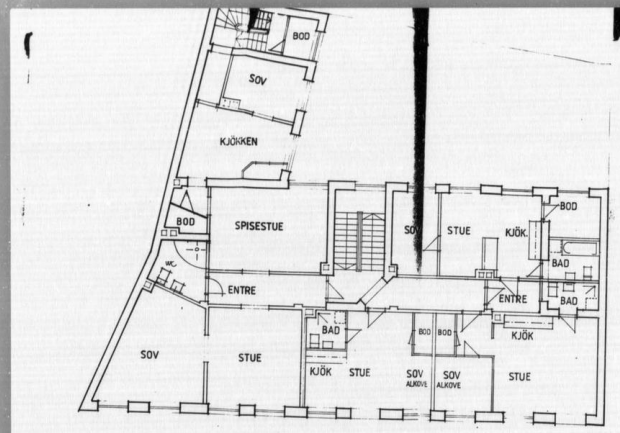
Kopi til: Gunnar Kind AS, Drammensveien 126 A, 0277 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



DENNE TEGNING ERSTATTER TIDLIGERE
APPROBERT TEGNING MED VÅRT NR. 22.

REVISJON

nr	vedr	dato
C	Korr. etter registrering	28-04-88
B	Kjøvurdert	5.4.88
A	TILLEGSBYGGEMELDING	18.05.87

PROSJEKT nr 8826
HAXTHAUSENSGT. 2B

for L-Consult

TEGNING
PLAN 3.ETG.
nr 03 II
B
målestokk 1:100
dato 27.10-86

arkitektene aakerøy og moe a.s
gabelsgt 41, 0262 oslo 2, 430095

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NUNO arkitektur AS
Akersbakken 12
0172 OSLO

Dato: 13.12.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200905441-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stine Haakenstad	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAXTHAUSENS GATE 2B	Eiendom:	213/150/0/0
Tiltakshaver:	Anita F. Skaarberg og Knut Skaarberg	Adresse:	Haxthausensgate 2 B, 0263 OSLO
Søker:	BFS Arkitekter AS	Adresse:	Akersbakken 12, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HAXTHAUSENS GATE 2 B

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 med senere tillegg.

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 Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.12.2010 av:

Stine Haakenstad - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

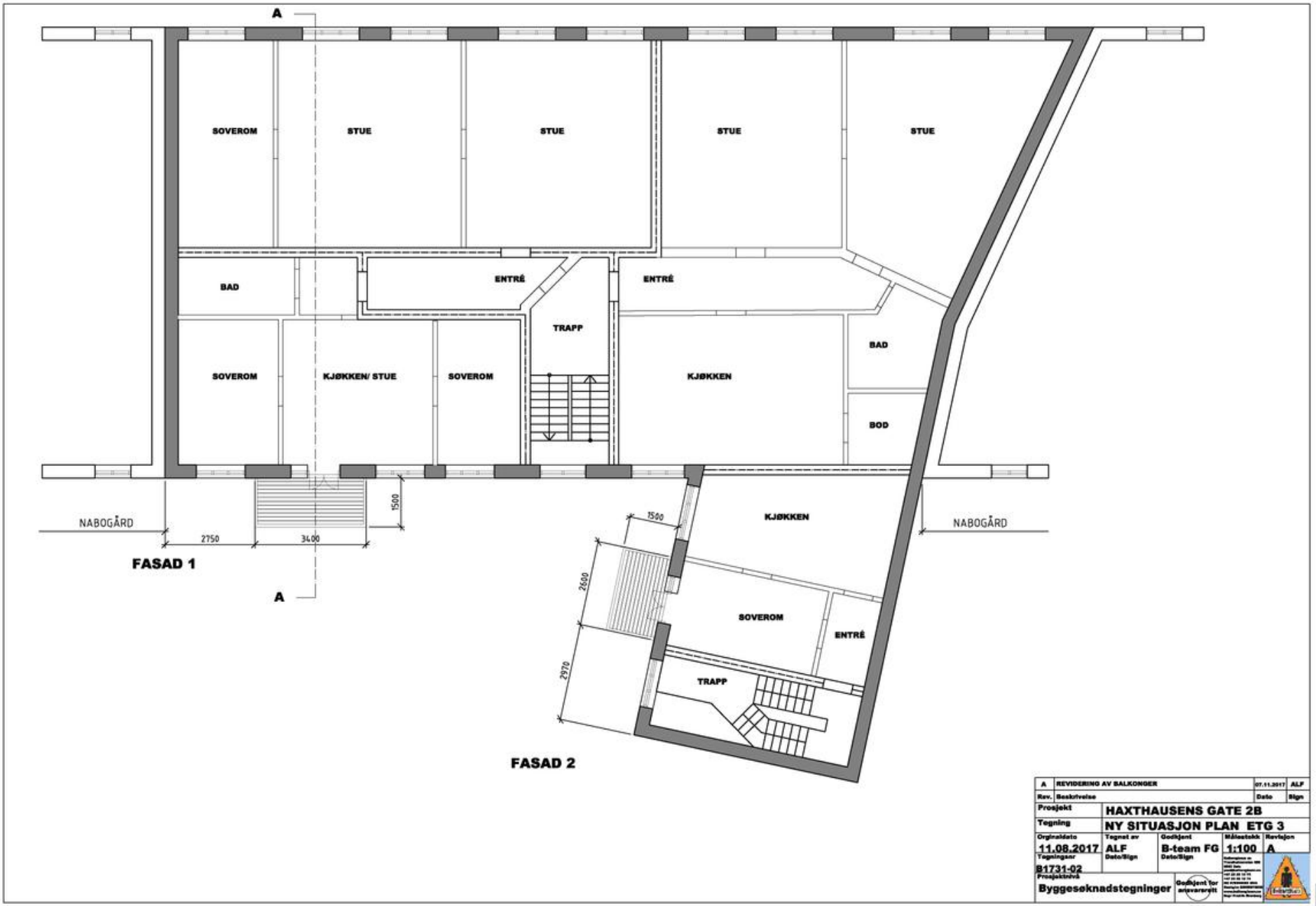
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

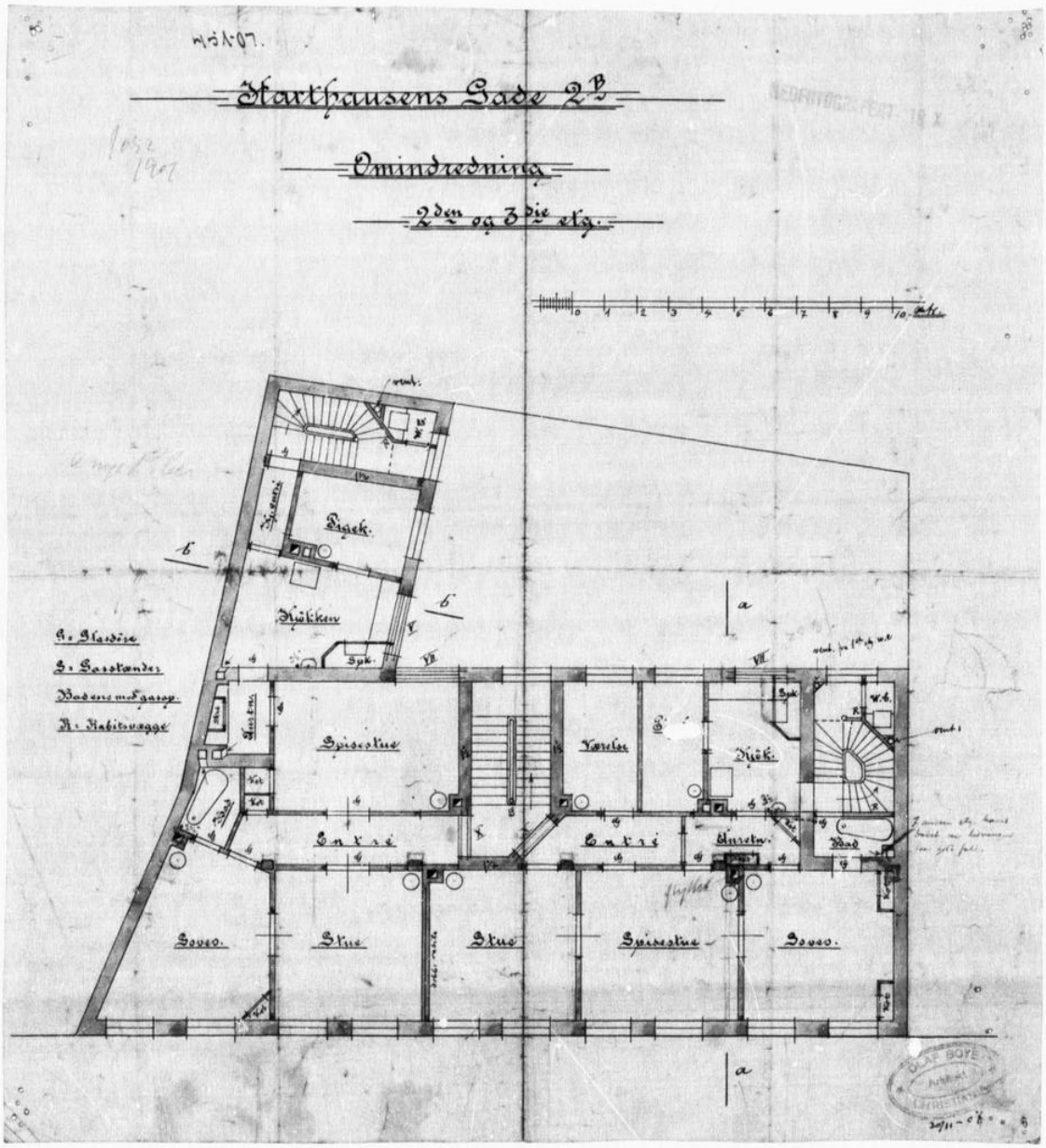
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

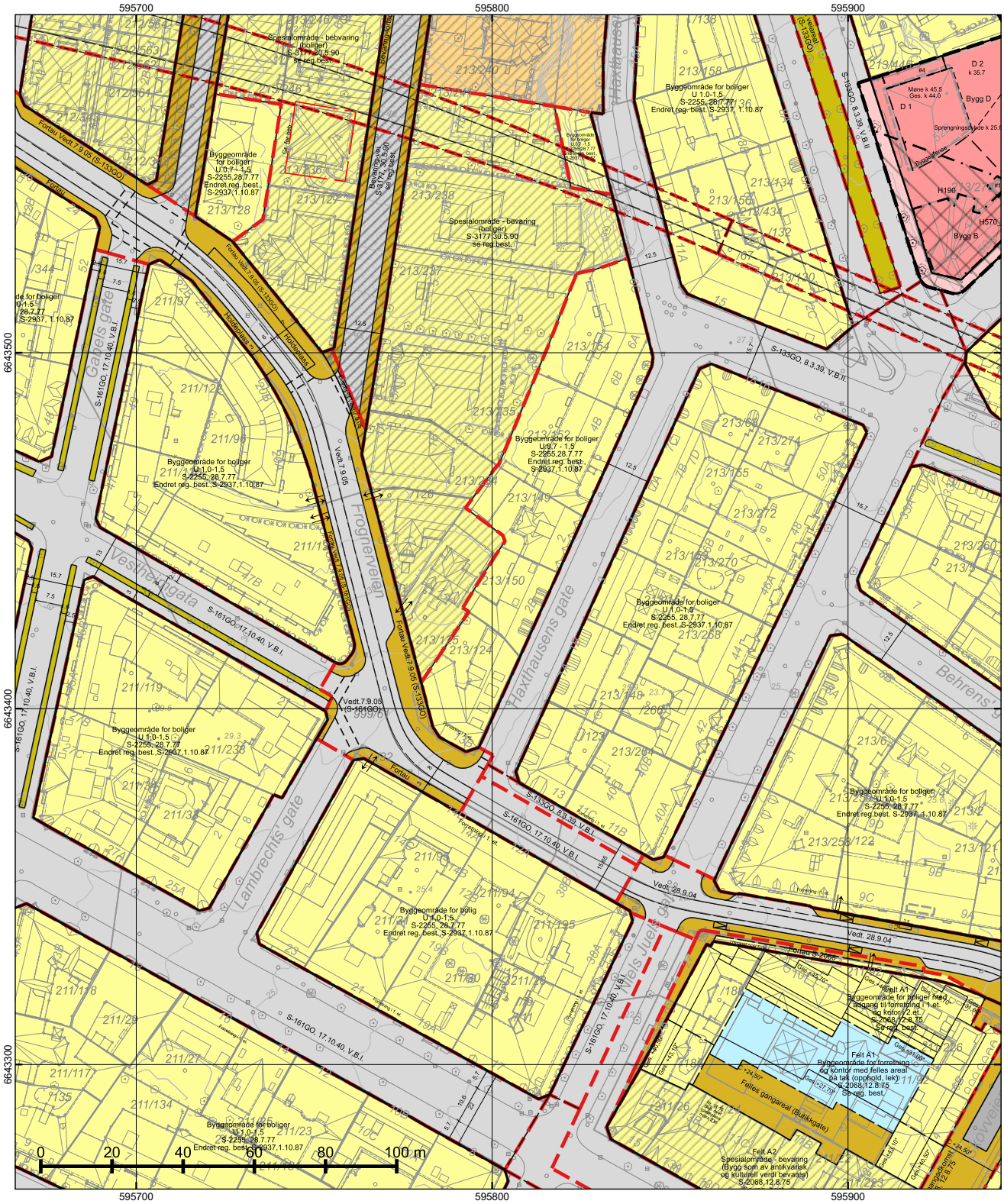
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


A
SOVEROM
STUE
STUE
STUE
STUE
BAD
ENTRÉ
TRAPP
ENTRÉ
SOVEROM
KJØKKEN/ STUE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
BOD
NABOGÅRD
2750
3400
1500
FASAD 1
A
1500
2600
2970
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRÉ
TRAPP
NABOGÅRD
FASAD 2
A REVIDERING AV BALKONGER 07.11.2017 ALF
Rev. Beskrivelse Dato Sign
Prosjekt HAXTHAUSENS GATE 2B
Tegning NY SITUASJON PLAN ETG 3
Orginaldato 11.08.2017
Tegningsnr B1731-02
Tegnet av ALF Dato/Sign
Godkjent B-team FG Dato/Sign
Målestokk 1:100
Revisjon A
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger
Godkjent for ansvarsrett


Hartshausens Gade 2B
Omindretning
2den og 3die etg.
Pigek.
Køkken
Spis.
Spisestue
Entré
Sovev.
Stue
Dagligstue
Soveo.
Bad
W.C.
Gang
Entré
Spiseslue
Sovev.
Stue
Stue
Spiseslue
Soveo.
Entré
Dagligstue
Dagligstue
Soveo.
Stue
Stue
Spiseslue
Soveo.
Entré
Spisesl



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153989/ 86527911
Deres ref.:
Adresse: Haxthausens gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/150

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153989/86527911
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

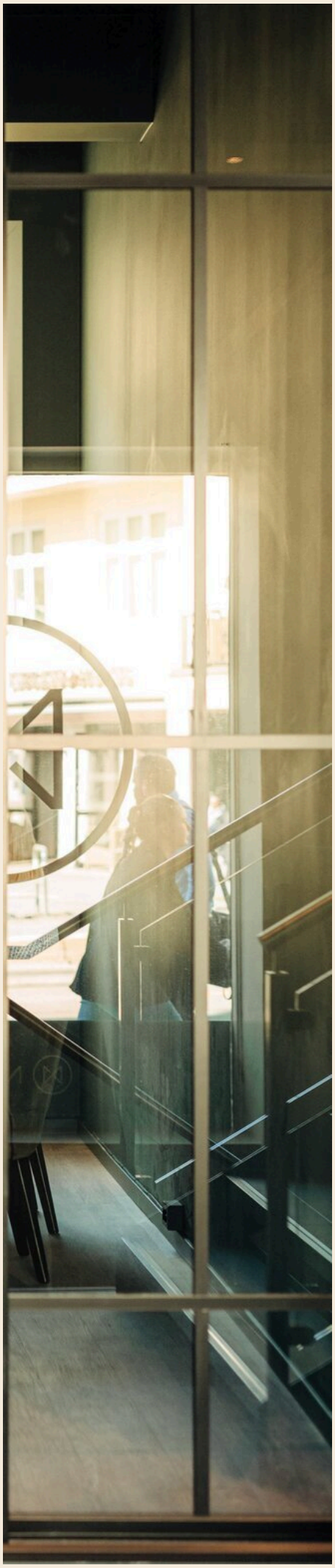


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0117/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haxthausens gate 2B 0263 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 150, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966