PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

HAXTHAUSENS GATE 15B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Forretningsførerinfo

Vedtekter

Husordensregler

Ekspedisjonsdokument og øvrige ferdigattest

Byggetegninger fra kommunen

Energiattest

Regulering

Boligkjøperforsikring informasjon

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haxthausens gate 15 B, 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 158, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21813-25264 **Eiendomsverdi ref nr:** PS1271

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Niklas Lorentzen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

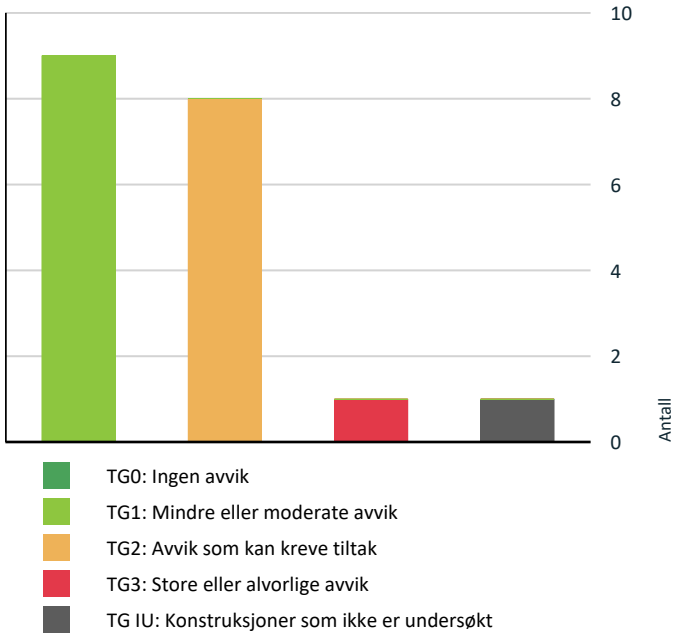
Det er etablert soverom i tidligere stue, samt etablert balkong med utgang fra kjøkken.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Haxthausens gate 15 B, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 158
0301 OSLO

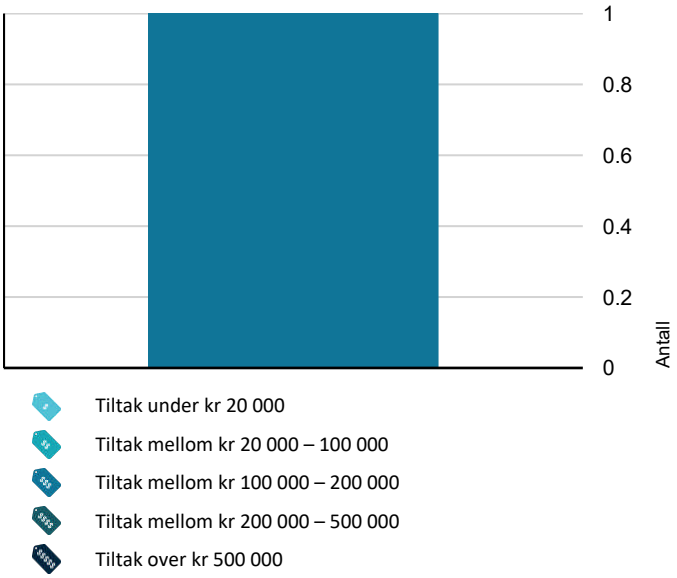
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1901

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til balkong i stålkonstruksjoner. Rekkverk i stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har åpen peis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under peis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under peis.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan foreligge vedtekter som begrenser andre ventilasjonsløsninger.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking, men veggkonstruksjonen består av mur, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre fuktsøk i konstruksjonen.

Det er imidlertid foretatt overflatesøk, hvor det ikke ble registrert unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og jern.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkken. Dette kan medføre redusert lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 110 volume.

Plassert i himling på bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg). Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

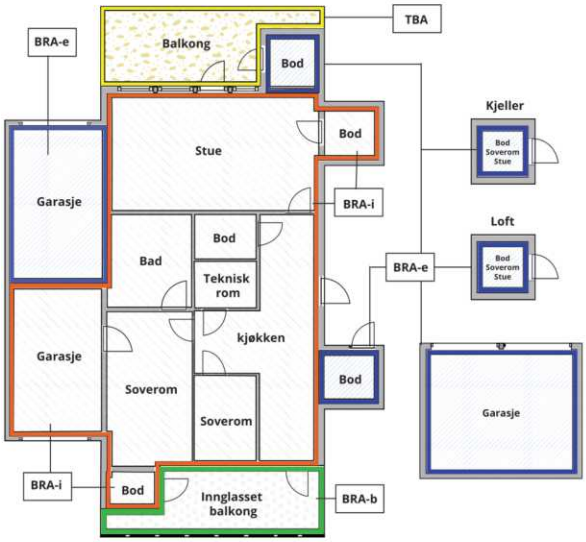
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	66			66	4
Loft		4		4	
SUM	**66**	**4**			**4**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, kjøkken, 2 soverom, entré, stue		
Loft		Bod	

Kommentar

Takhøyde ble i stue målt til ca. 2,8m

Utgang fra kjøkken til balkong målt til ca. 3,6 m².

Leiligheten disponerer én bod på loft og én bod i kjeller.

Loftsboden er merket Snr. 8 og har et gulvareal målt til ca. 4,7 m² samt BRA-e målt til ca. 4 m².

Kjellerboden har takhøyde under 1,9 meter og medregnes derfor ikke i BRA-e.

—

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt laser. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er etablert soverom i tidligere stue, samt etablert balkong med utgang fra kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Gulvet i hele boligen er profesjonelt avrettet i September 2025
- Det er lagt nytt gulv i hele boligen i September 2025
- Det er lagt nye gulv og taklister i hele boligen i September 2025
- Det ble lagt nye fliser på bad (flis på flis) i 2021, samt ny servant og toalett
- Det har blitt byttet og flyttet stikkontakter i hele boligen utenom badet, gjennomført av elektriker (2026)
- i forbindelse med dette har alt av strømkabler blitt lagt forsvarlig inni veggen av elektriker (det var tidligere på utsiden)
- det er blitt byttet trafo for spotter på badet, gjennomført av elektriker (2026)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Ingrid Bergsten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	158		8	510 m²	Iflg eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Haxthausens gate 15 B

Hjemmelshaver
Borstad Kristian André

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2026	Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026	Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	13.05.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260152
Addresse	Haxthausens gate 15B		
Postnr.	0263	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristian André Borstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flis på flis på gulv, montering av vegghengt toalett, monterte ny servant

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Fliser: husker ikke navnToalett og servant: KRAMER RØR AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe skjevhet i gulvet, men har blitt profesjonelt avrettet i September 2025

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, det var en lekkasje hos en av naboene hvor det kom vann inn gjennom terrassen. Dette ble utbedret fra initiativ fra sameiet av profesjonelle

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tette lekkasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Murpartnern AS, gjort gjennom sameiet, de har dokumentasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet stort sett alle stikkontakter i leiligheten samt alle trafoer ifm spotter på bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ja men går ikke å laste opp. Se minboligmappe

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært vurdert å pusse opp oppgangene, men uklart når/om det vil skje

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Aldri sett / vært plaget selv men vet at sameie hadde rotter i kjelleren for noen år siden som ble bekjempet med profesjonelle

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.05.2026

Signert av *Kristian André Borstad*

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Babak Muktar
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: babak.muktar@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260152 . Vår ref.: 4400-1-08 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Haxthausengate 15
Organisasjonsnr:	987008121
Seksjonseier:	Borstad, Kristian André
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Haxthausensgt. 15, 0263 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	213
Bnr.	153

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 674,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	4 674,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	104,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 863,-
Annen formue:	9 756,-
Gjeld:	26 748,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208509993
Restsaldo:	24 919,40
Kapitalkostnader:	612,43
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 24 919,40,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

Vi innkaller til årsmøte 2026 i Sameiet Haxthausens gate 15, 19. mai, kl. 18.00 på Teams.

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSBERETNING FOR 2025**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**

4. **BUDSJETT 2026**

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

6. **INNKOMNE FORSLAG**
   Forslag må sendes styret haxthausengate15@styrerommet.no innen 12 mai.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Leder: Sidsel Eide (på valg 2026)
   Einar Helgason (flytter og går ut av styret)
   Tore Melgaard (ikke på valg)

Oslo, 3. mai 2026

Styret i Sameiet Haxthausens gate 15



Sidsel Eide



Einar Helgason



Tore Melgaard

Årsberetning for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

NB: Det er ønskelig at henvendelser til styret sendes på epost. SMS kan benyttes når det er noe som haster.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Der finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Alle sameiere oppfordres til å logge seg på Vibbo. Det er en fin kanal å bruke til beskjeder mv.

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid i 2025
Styret har i perioden bestått av Sidsel Eide (leder), Einar Helgason og Tore Melgaard.

Det ble gjennomført én dugnad i 2025.

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

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

Årsmøtet i 2025 ble avholdt 20. mai, på Teams.

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

Eierskifte/utleie
Jan Emil Ahlbom har solgt seksjon 11 til Jenny Tyssen og Knut Andreas Tyssen. De leier ut til William Frøyland og Emilie Sætre.
Marianne Hognestad har solgt seksjon 5 til David Barratt-Due og Vilde Longva Reiersen.
Eivind Rossow har flyttet og leier ut seksjon 6 til Ferdinand Kaspersen Norah Helene Mitriaas.

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

Intern vaktmestertjeneste
Vi har ingen ekstern vaktmestertjeneste. Styret (les: Einar) har gjort vaktmesterjobben også i 2025. Dette betyr at jobber som skifting av lyspærer, feiing og snømåking faller på oss alle. Utstyr til å utføre diverse arbeid og ekstra lyspærer ligger i/ved redskapsboden. Gi beskjed til styret når det er tomt for lyspærer eller kjøp inn selv og send kvittering for refusjon.

Huseierne
Sameiet er medlem i Huseierne.

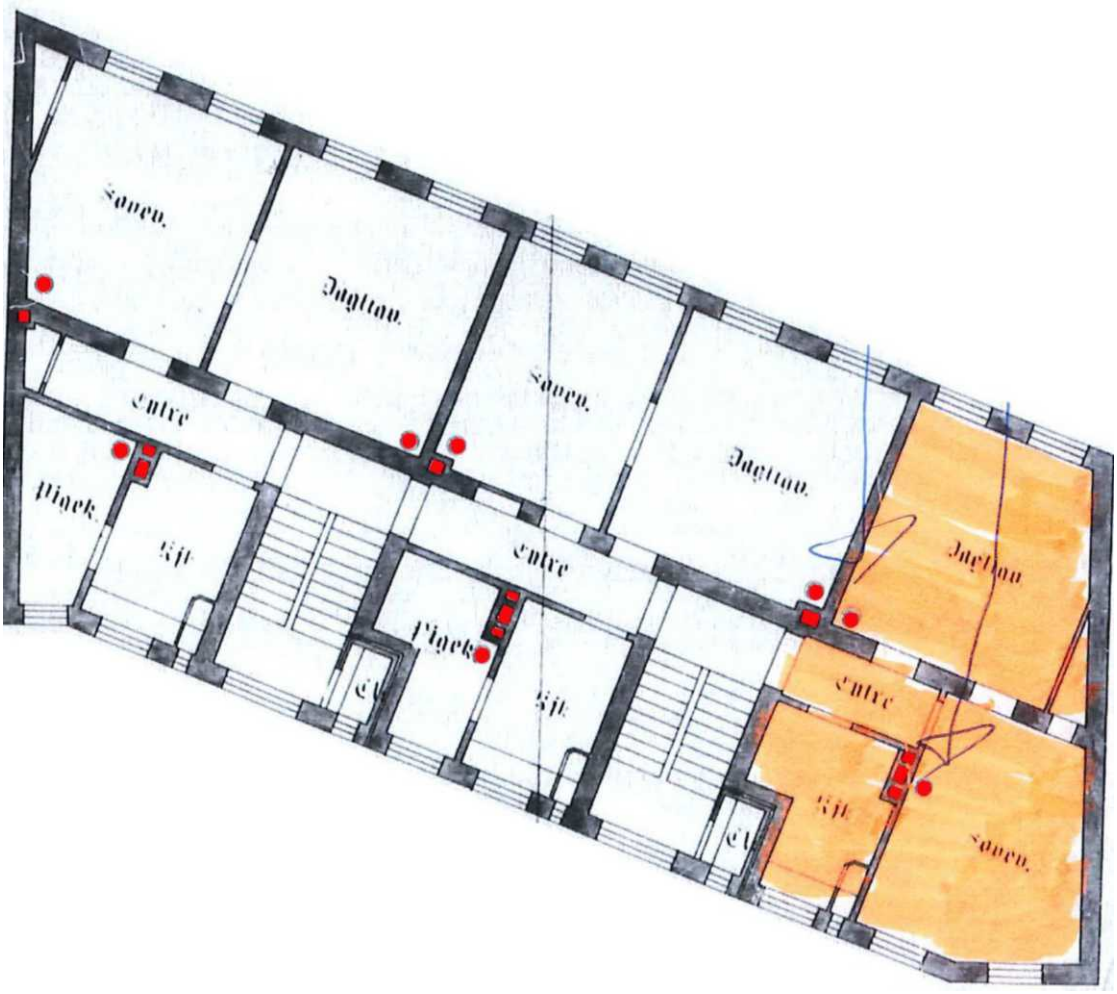
Dugnad 2025
Fjorårets dugnad ble avholdt 6. mai, kl. 18.00.

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

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

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

Pipeløp i sameiet
Et av pipeløpene ble undersøkt med kamera i forbindelse med at en eier ønsket å sette opp et ildsted. Det viste seg at pipeløpet ikke var egnet til å bruke i den tilstanden det var i. Det kan bety at om det er flere med ildsteder knyttet til dette løpet, så må ikke det benyttes. Det er fort gjort å trekke konklusjonen at dette kan gjelde for flere pipeløp, og sameiet må ta stilling til om rehabilitering av pipeløp skal settes på agendaen. Se vedlagt tegning med oversikt over pipeløp og eksisterende/tidligere ildsteder (røde sirkler = ildsteder (opprinnelig) og røde firkanter er pipeløp/avsug?)



Avfallshåndtering
Vi skiller på papir (to avfallsdunker) og restavfall (to avfallsdunker). I Oslo er vi pålagt å sortere papiravfall, matavfall og plastavfall, i tillegg til restavfall. De siste månedene har papiravfallsdunkene blitt raskt fylt opp. Det kan vi løse ved å pakke sammen kartongene.

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

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

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

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

Tidligere og fremtidig vedlikehold
Vedlikeholdsplanen er utløpt, men vedlikehold bør settes på agendaen i 2026.

Utført eller planlagt vedlikehold og rehabilitering

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

Årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2026.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Inntektene (felleskostnader) i 2025 var til sammen **kr. 517 722** (kr. 462 318).

Kostnader
Driftskostnadene i 2025 var på **kr. - 909 257** (kr. - 564 169).

Resultat
Årets resultat er på **kr. - 408 740** (kr. 42 470).
Ellers vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Kommentarer til budsjettet for 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Vann- og avløpsavgiftene i Oslo øker kraftig fra i 2026, med et foreslått hopp på hele 23,5 prosent for abonnenter med vannmåler (hvilket vi har). Økningen skyldes i hovedsak store investeringer i «Ny vannforsyning Oslo» og behov for oppgradering av avløpsnettet. Renovasjonsgebyret i Oslo økes med 6 % i 2026, hovedsakelig drevet av generell prisvekst. For en gjennomsnittlig bolig vil avfallsgebyret stige, og totalt sett forventes en økning i kommunale avgifter der også vann og avløp øker betydelig i 2026. Feieavgiften økes med ca. 400-800 kroner.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Sameiet har Norgespris.

Forsikring
Vi er forsikret i If skadeforsikring. Forsikringen omfatter ansvarsforsikring i tillegg til advokatforsikring og styreansvar for borettslag/boligselskap.

Lån
Sameiet Haxthausengate 15 har lån i OBOS.

Felleskostnader
Det blir en økning i felleskostnadene fra 1. juli 2026 på 10 % for å dekke økte kostnader. I økningen ligger det kr. 75 000 avsatt av til vedlikehold. I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 3. mai 2026
Styret i Sameiet Haxthausens gate 15

Sidsel Eide | Einar Helgason | Tore Melgaard

Sameiet Haxthausens gate 15

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

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	517 722	462 318	485 434	569 494
Andre inntekter		0	143 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**517 722**	**605 318**	**485 434**	**585 026**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	- 4 230	- 4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	- 30 000	- 30 000
Forretningsførerhonorar		-29 960	-28 808	- 30 000	- 32 000
Konsulenthonorar		-4 500	-1 500	- 1 500	- 5 000
Drift og vedlikehold	5	-471 900	-160 476	- 60 000	- 75 000
Forsikringer		-73 599	-79 035	- 82 500	- 83 100
Kommunale avgifter	6	-152 888	-133 689	-165 000	- 176 000
Energi/fyring	7	-13 969	-16 767	- 17 000	- 15 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 280	-58 039	- 60 000	- 68 000
Andre driftskostnader	8	-64 931	-51 627	- 45 000	- 70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-909 257**	**-564 169**	**- 495 230**	**- 558 330**
DRIFTSRESULTAT		**-391 535**	**41 149**	**0**	**11 164**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 022	1 321	0	0
Finanskostnader	10	-18 226	0	0	0
RES. FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		**-17 204**	**1 321**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-408 740**	**42 470**	0	0
Overføringer					
Til opptjent egenkapital		0	42 470		
Fra opptjent egenkapital:		-242 407	0		
Udekket tap		-166 333	0		

Sameiet Haxthausens gate 15

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

Balanse

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 405	3 705
Forskuddsbetalte kostnader		8 337	19 302
Driftskonto OBOS-banken		88 999	367 111
SUM OMLØPSMIDLER		**101 741**	**390 118**
SUM EIENDELER		**101 741**	**390 118**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	242 407
Udekket tap	11	-166 333	0
SUM EGENKAPITAL		**-166 333**	**242 407**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	261 703	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**261 703**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 719	3 573
Leverandørgjeld		1 552	144 138
Påløpte renter		100	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 371**	**147 711**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**101 741**	**390 118**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 3. mai 2026

Styret i Sameiet Haxthausens gate 15

Sidsel Eide

Einar Helgason

Tore Melgaard

Noter

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	512 466
Bodleie	1 548
Tørketrommel	1 236
Vaskemaskin	2 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**517 722**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-409 319
Drift/vedlikehold VVS	-18 034
Drift/vedlikehold elektro	-3 283
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 007
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 750
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-1 507
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-471 900**

NOTE 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-70 504
Feie- og tilsynsgebyr	-972
Renovasjonsgebyr	-81 411
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-152 888**

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-13 969
SUM ENERGI / FYRING	**-13 969**

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 118
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
Lyspærer og sikringer	-560
Renhold ved firmaer	-33 676
Andre driftskostnader	-13 706
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 242
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-64 931**

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	551
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	471
SUM FINANSINNTEKTER	**1 022**

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-18 226
SUM FINANSKOSTNADER	**-18 226**

NOTE 11

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

6. INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1

Hei,

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

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

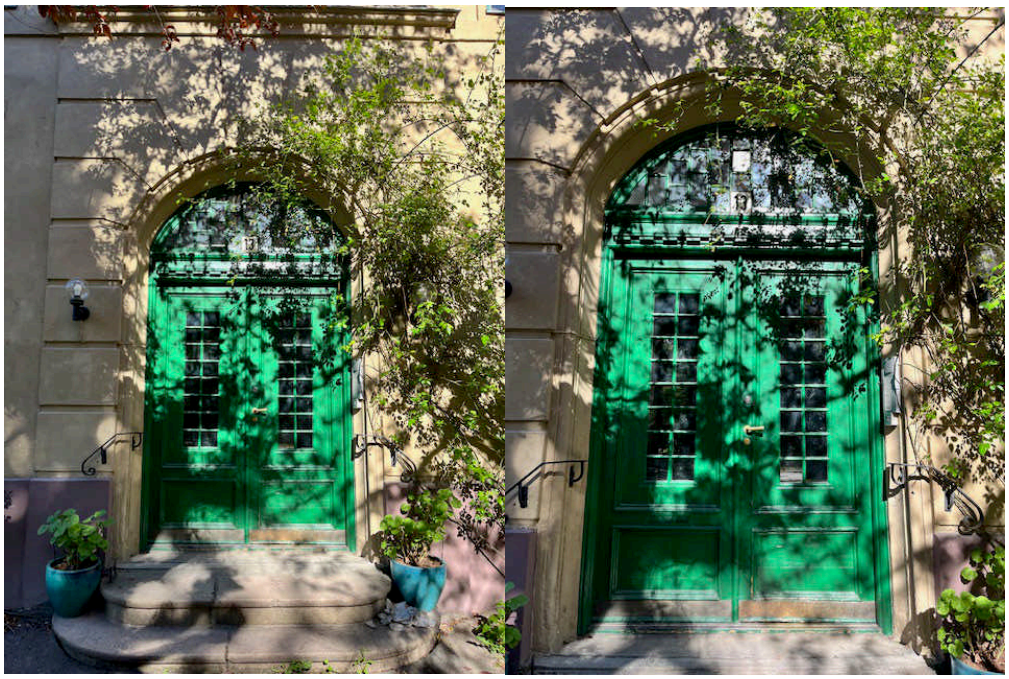
Pussing og maling i en passende grønnfarge (kanskje et knepp friskere), i stil med vinduene, for et helhetlig og pent uttrykk. Se vedlagt eks. fra Gyldenløves gate.

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

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

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

Hilsen
Shirin



Forslag 2

Jeg lurte på om vi kunne ta opp et tema på årsmøte. Tregulvet i inngangspartiet er veldig nedslitt og ikke pent. I tillegg er det usedvanlig glatt og farlig å gå på om vinteren. Ville det være en ide å spørre de som bor i gården om man kunne ha enten slipt eller malt eller lagt trygge fliser der i stedet? Hva tenker du om den ideen?

Forslag 3

Flere eiere har spit inn ønsket om å pusse opp oppgangene.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Leder: Sidsel Eide (på valg i år)
Einar Helgason (flytter og går ut av styret)
Tore Melgaard (på valg i 2027)

Husordensregler

(sist endret på sameiermøte 28.05.2020)

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Det skal ikke settes søppelposer ut i oppgangen.

10. Porten skal til enhver tid være låst.

Til seksjonseiere i Sameiet Haxthausengate 15

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

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

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

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

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

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**

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

4. **BUDSJETT 2024**

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

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

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

Oslo, 7. mai 2024

Styret i Sameiet Haxthausens gate 15



Sidsel Eide



Einar Helgason



Tore Melgaard

Årsberetning for 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsregnskapet for 2023

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

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

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

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

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

Budsjett for 2024

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

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

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

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

Lån
Sameiet har p.t. ikke lån.

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

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

Sidsel Eide | Einar Helgason | Tore Melgaard

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

Resultatregnskap

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

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

Balanse

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

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

Sidsel Eide

Einar Helgason

Tore Melgaard

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

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

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 6

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

NOTE: 7

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

NOTE: 8

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

NOTE: 9

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

Orientering om sameiets drift

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

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

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

Årsmøtet ble avholdt 3. mai 2023, på Teams.

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

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

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

Dugnad
Det er innkalt til dugnad 14. mai.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidig vedlikehold

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

Utført eller planlagt vedlikehold og rehabilitering

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

Husordensregler

(sist endret på sameiermøte 28.05.2020)

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Det skal ikke settes søppelposer ut i oppgangen.

10. Porten skal til enhver tid være låst.

Protokoll sameiermøte Sameiet Haxthausens gate 15

21. mai 2024, kl. 18.00 – på Teams

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 21. mai 2024



Sidsel Eide (styreleder)



Einar Helgason

Vedtekter for eierseksjonssameiet Haxthausensgate 15

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmøtet vedtar husordensregler.

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

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

Panteretten kan også gjøres gjeldende av styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PA ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vil det være styrets ansvar å ansette forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler
Haxthausens gate 15

(sist endret på sameiermøte 28.05.2020)

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Det skal ikke settes søppelposer ut i oppgangen.

10. Porten skal til enhver tid være låst.

1107
98

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 15 Torthaussungade

Indleveret 11 Januar 98 Attesteret 30 December 1901

Christiania den 12 Januar 1898

Leu. Linthoe

29/98

Intet at bemærke

d. 13/1 1898

Theodor Gaulin.

29/98

Intet at bemærke.

d. 18/1 98

Kjølmar Foss

Oversendes den anden Sundhedskommission.

Kristiania 20 Januar 1898.

Leu. Linthoe

Klosetgulvene maa konstrueres af Sten og Cement eller Beton. Entréerne maa ventileres og skaffes Lys ved Aabningelse af Vinduer i Døren eller anderledes.

Kristiania den 22 Januar 1898.

Fremlagt i Chris Cyret

16 SEP 1930

70/98

J. Holst

J. W. Nentzen

Haslett

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggesaksrådgivning AS
Lyngveien 21 B
1182 OSLO

Dato: 11052010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201003313-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Lise Budde	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAXTHAUSENS GATE 15	Eiendom:	213/158
Tiltakshaver:	Bergskogen AS	Adresse:	John Colletts allé 107, 0870 OSLO
Søker:	Byggesaksrådgivning AS	Adresse:	Lyngveien 21 B, 1182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - HAXTHAUSENS GATE 15

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 Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Bergskogen AS, John Colletts allé 107, 0870 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT
HENNING NIELSEN
Vestre Kanalgate 6
1516 MOSS

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

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

Ferdigattest - Haxthausens gate 15 A Og B

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201400468

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A-100	15.12.2013	1/12
Plan 2. og 3. etasje	A-111	15.12.2013	1/16
Snitt	A-131	15.12.2013	1/17
Fasade	A-121	15.12.2013	1/18

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JENS EGIL ROSTAD
Bjønnbekkmora 48
2423 ØSTBY

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201502972-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Orbeck	Dato: 13.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAXTHAUSENS GATE 15	Eiendom:	213/158/0/0
Tiltakshaver:	Per Haug Kokstad	Adresse:	Vesthellinga 8, 1397 NESØYA
Søker:	JENS EGIL ROSTAD	Adresse:	Bjønnbekkmora 48, 2423 ØSTBY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAXTHAUSENS GATE 15

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.10.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Per Haug Kokstad, Vesthellinga 8, 1397 NESØYA, kogstad@me.com

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 21-02-2013**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200411533 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Haxthausens gate 15

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

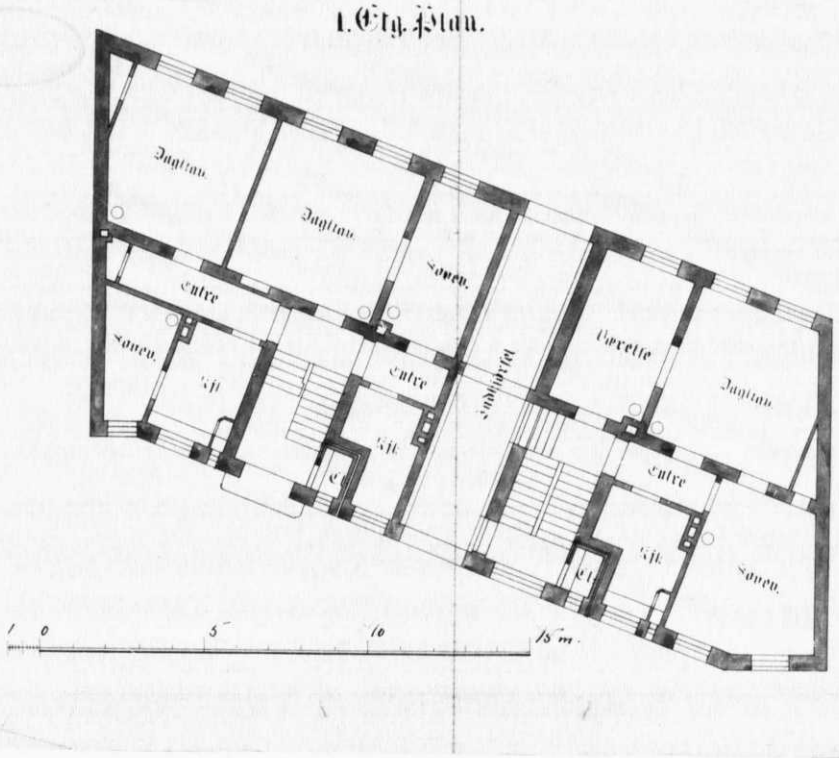
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Narthausens Gade 15.

1. Etg. Plan.

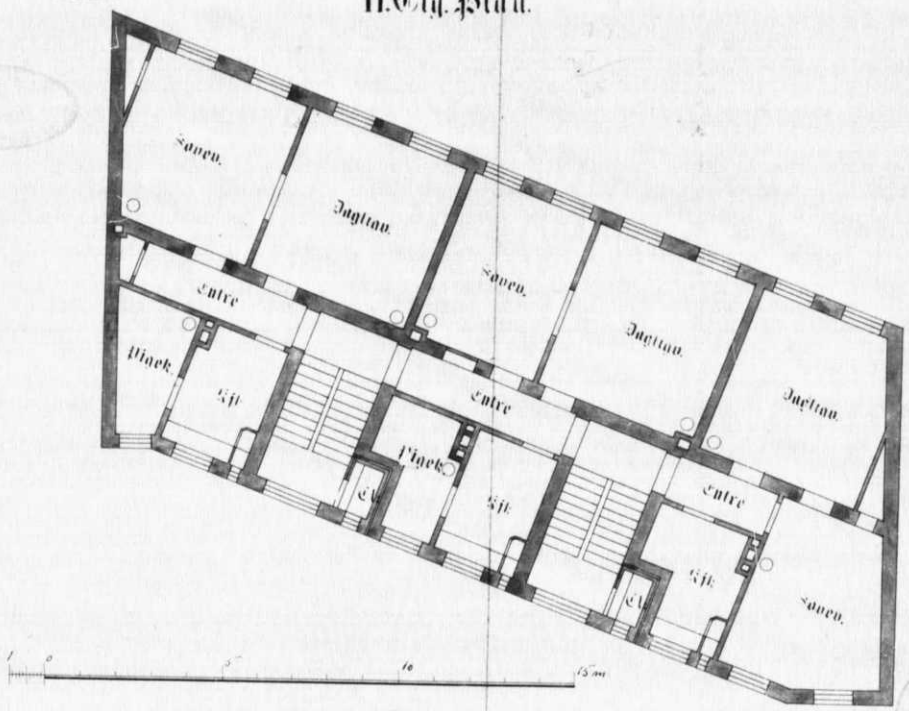


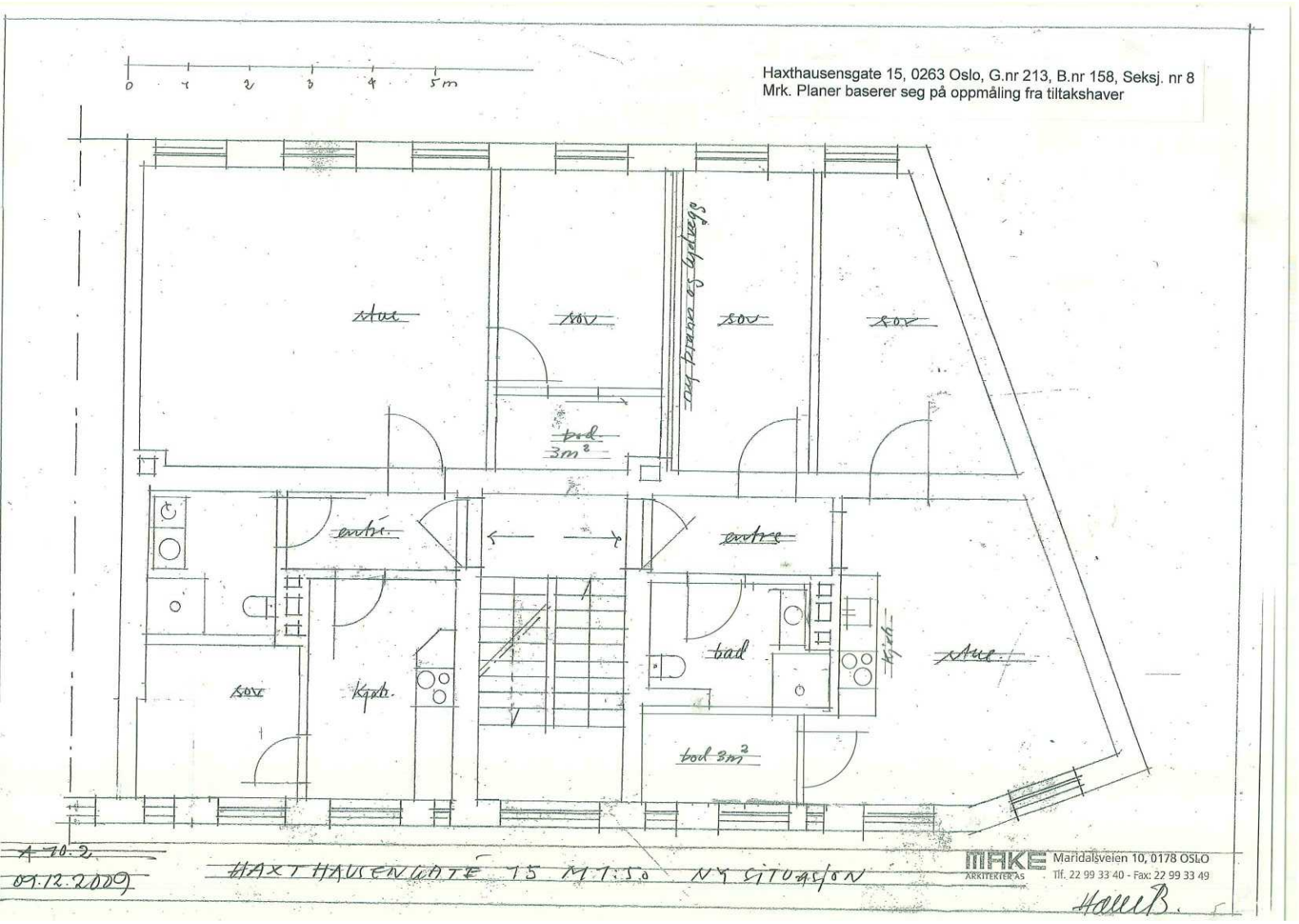
Tadt 2
527–1900.

Harthausens Gade 15.

132-98. I.

II. Etg. Plan.





A 10.2
09.12.2009

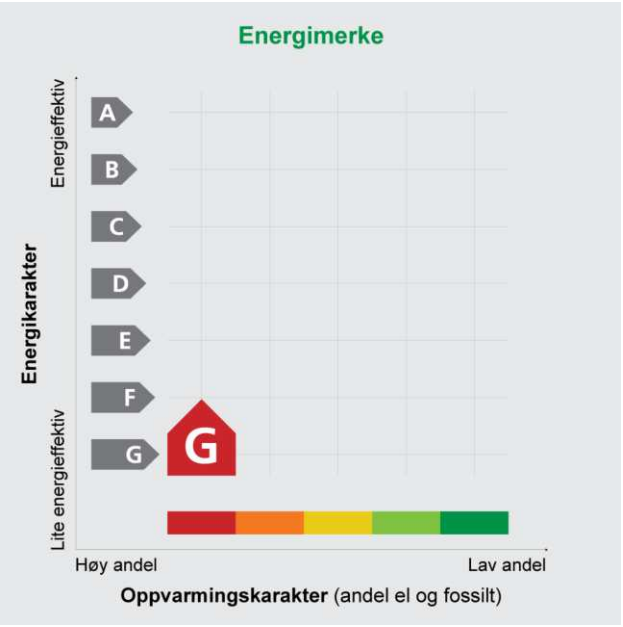
HAXTHAUSENGATE 15 M 1:50 NY SITUASJON

MAKE ARKITEKTER AS
Maridalsveien 10, 0178 OSLO
Tlf. 22 99 33 40 - Fax: 22 99 33 49

Hall B.

ENERGIATTEST

Adresse	Haxthausens gate 15 B
Postnr	0263
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	158
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	80509707
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2019-1009644
Dato	22.05.2019



Innmeldt av	Thea Kogstad

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1901
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haxthausens gate 15 B
Postnr/Sted: 0263 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 22.05.2019 12:03:42
Energimerkenummer: A2019-1009644
Ansvarlig for energiattesten: Thea Kogstad
Energimerking er utført av: Thea Kogstad

Gnr: 213
Bnr: 158
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 80509707

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901368

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
    1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
    2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
    3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
    4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

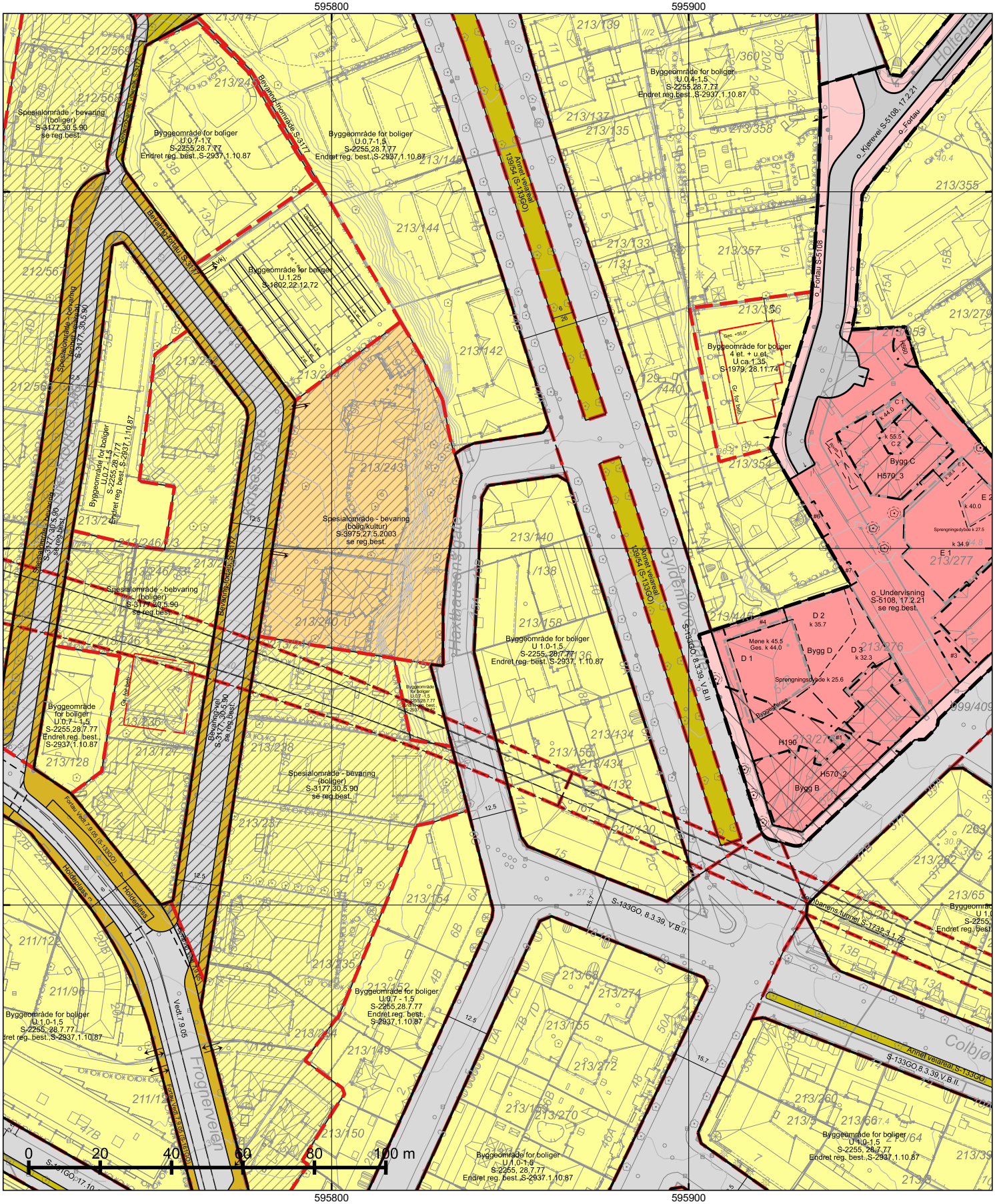
gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026

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: 157304/ 86532100

Deres ref.:

Adresse: Haxthausens gate 15

Kommentar:

Gnr/Bnr: 213/158

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)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1162 - Undervisning
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2082 - Parkeringsplasser

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

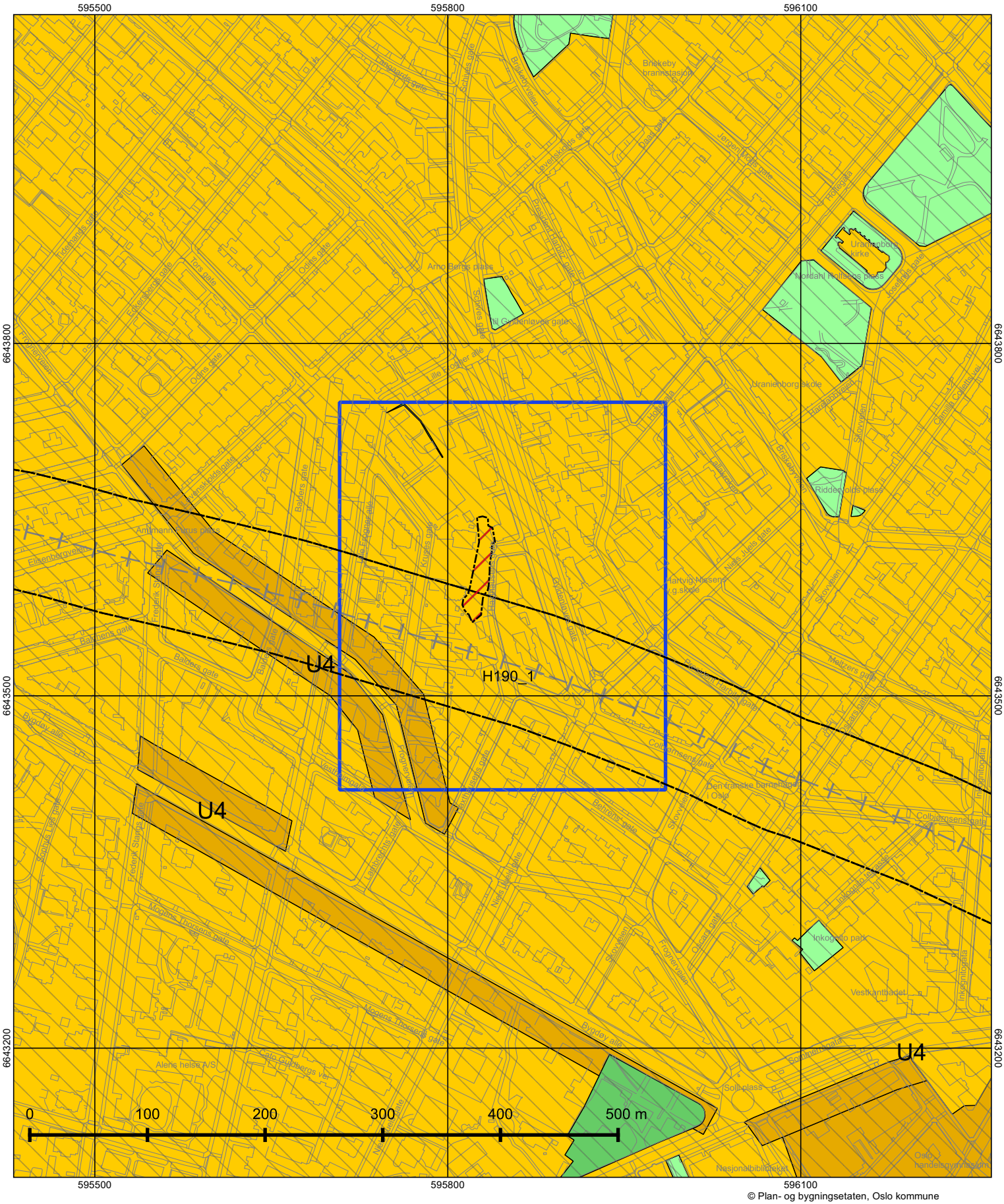
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157304/86532100
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Babak Muktar
HAXTHAUSENS GATE 15B

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532100
9182415

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 158

Vi viser til bestilling av 20260505 for HAXTHAUSENS GATE 15B.

GNR. 213 BNR. 158

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.12.1897.

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

512 m²

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

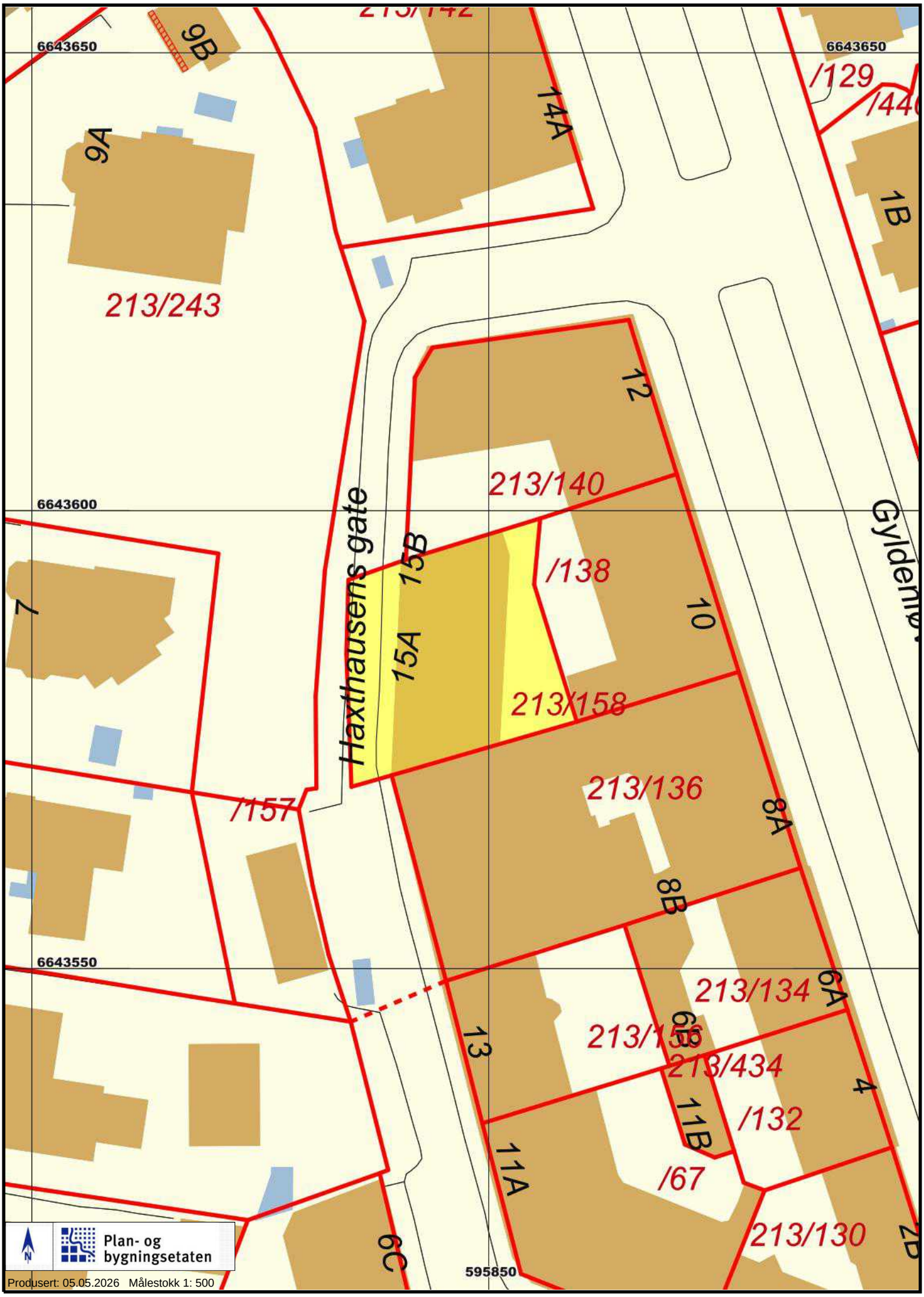
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


6643650
6643650
9B
9A
213/243
14A
/129
1B
12
213/140
6643600
Haxthausens gate
15B
15A
/138
10
7
213/158
213/136
/157
8A
8B
6643550
213/134
6A
213/135
6B
213/434
13
4
11B
/132
11A
/67
213/130
2D
6C
595850
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 500

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

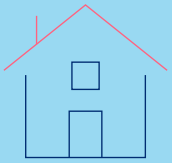
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Haxthausens gate 15B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min 0.5 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	12 min 1 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.6 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min 0.3 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	4 min 0.3 km	
Niels Juels gate Linje 12	4 min 0.4 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km	
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km	

BARNEHAGER

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (... 97 barn	4 min 0.3 km	
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km	
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	4 min
Meny Frogner	4 min

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	15 min
Apotek 1 Skovveien	5 min
Briskeby Vinmonopol	6 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Uranienborg skole	8 min
SATS Solli plass	8 min
Fresh Fitness Majorstuen	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

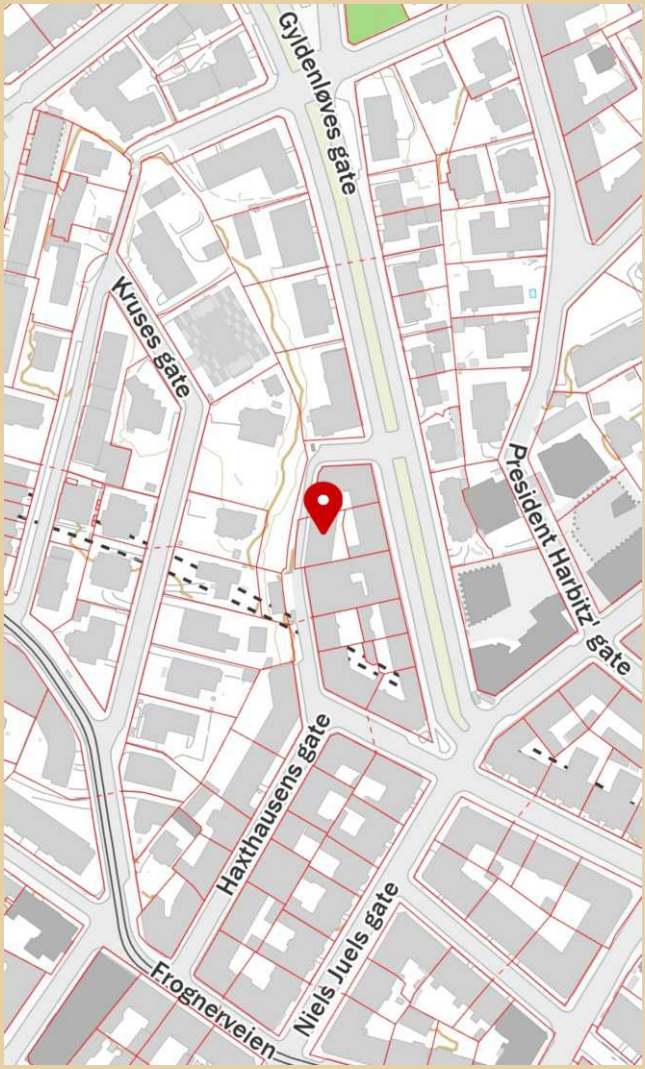
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil



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

Haxthausens gate 15B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min 0.5 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	12 min 1 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.6 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min 0.3 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	4 min 0.3 km	
Niels Juels gate Linje 12	4 min 0.4 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km	
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km	

BARNEHAGER

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (... 97 barn	4 min 0.3 km	
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km	
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	4 min
Meny Frogner	4 min

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	15 min
Apotek 1 Skovveien	5 min
Briskeby Vinmonopol	6 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Uranienborg skole	8 min
SATS Solli plass	8 min
Fresh Fitness Majorstuen	13 min

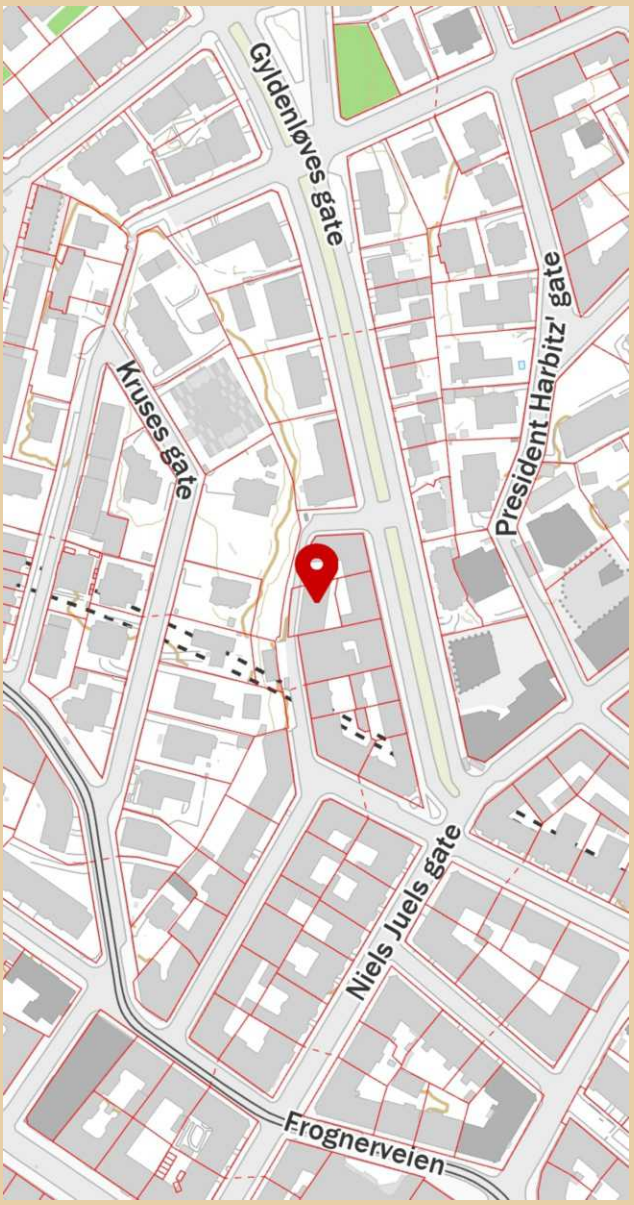
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil



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

Haxthausens gate 15B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min 0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min 0.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	4 min 0.3 km
Niels Juels gate Linje 12	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

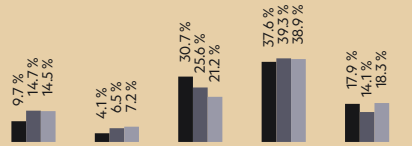
BARNEHAGER

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3... 97 barn	4 min 0.3 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	4 min
Meny Frogner	4 min

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Uranienborg skole	8 min
SATS Solli plass	8 min
Fresh Fitness Majorstuen	13 min

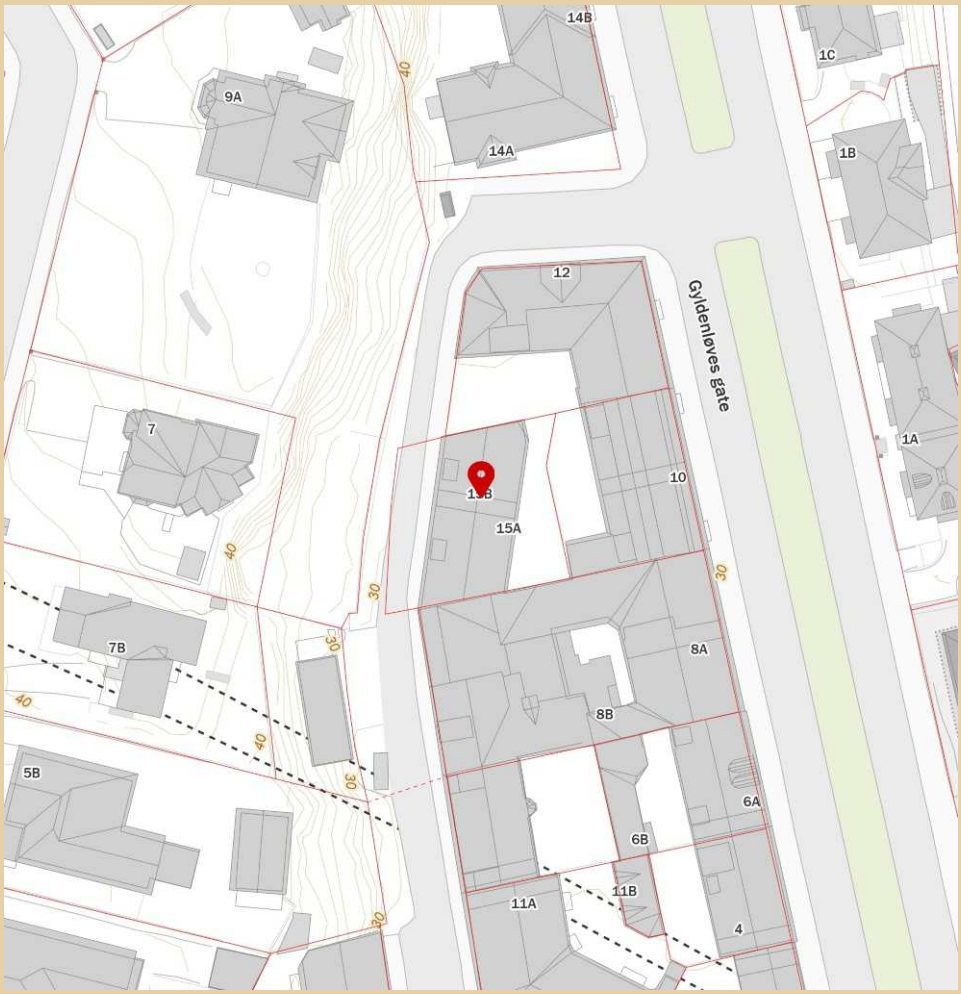
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haxthausens gate 15B, 0263 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 158, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260152

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: André Ekeland

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 906 86 001

E-post: andre.ekeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
