PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HAXTHAUSENS GATE 1 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Haxthausens gate 1 B, 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 148, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26333 **Eiendomsverdi ref nr:** NA3949

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via peis og gulvvarme i enkelte rom.

Utgang fra soverom til balkong i stål-konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,7 m².
Impregnert tregulv.
Rekkverk i stål/aluminium.

Våtrommet er fra 2025.
Servantskap med servantbolle på benk.
Speil og to lysarmaturer på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Åpent dusjhjørne, badekar, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

"Drømmekjøkkenet" kjøkkeninnredning fra 2025.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

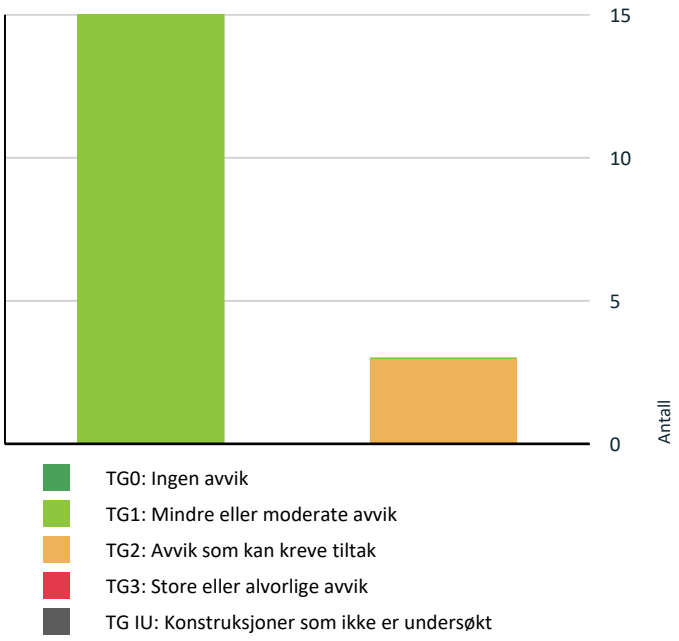
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1987

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1977.

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

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne eller punktering av isolerglass. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringstidspunktet.

* Tiltak.
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Ved tegn til punktering, redusert funksjon eller andre skader bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2025.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport

___

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra soverom til balkong i stål-konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,7 m².

Impregnert tregulv.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygård over 5 etasjer + kjeller.
Bygning oppført i 1987 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere av trebjelker.
Fasaden er pusset og malt.
Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.
Grunnmur i mur/tegl og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1987, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Baderom:
Flislagt gulv

Kjøkken:
Parkett

Øvrige rom:
Parkett

Gulvoverflater har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk. Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av gulvoverflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Delvis flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,97 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vegger og himlinger har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Mindre merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng, samt lokale ujevnheter og kosmetiske forhold er normalt å forvente i en brukt bolig. Det er også vanlig at det over tid oppstår mindre riss og oppsprekking i hjørner, plateskjøter og overganger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på vegg- og himlingsflater, og enkelte forhold kan bli synlige først etter overtakelse. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel. Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet Baderom i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av vegg- og himlingsflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2025.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra oversendt dokumentasjon fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

———

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

———

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.

Tilstandsrapport

* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Det er fremlagt tilfredstillende dokumentasjon, samt garantiskjema.
Arbeidet ble utført av Bygg Power AS.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Delvis flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med servantbolle på benk.
Speil og to lysarmaturer på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Åpent dusjhjørne, badekar, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.
Gulv måles ikke

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

"Drømmekjøkkenet" kjøkkeninnredning fra 2025.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

___

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

Det bør installeres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.

Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Avrenning er vurdert ved normal bruk av tilgjengelige tappesteder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

___

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

____

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

____

Følgende samsvarserklæring er fremlagt;
"Nytt elektrisk installasjon av leilighet.
Tilkoblet og levert alt av utstyr til hele leilgheten.

PLEJD på hele leiligheten.

-Sikringsskap:
Nye sikringer til - Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, forbruk, stue, varme, entre med bad, soverom 1 & 2, VVB, vask & Tørk
-Bad:
VK med termostat, 2 stikk, 4 spotter, lys speil,

Soverom 1 & 2:
Stikkontakter x4
Spotter x4

Kjøkken & Stue:
VK med termostat
Stikkontakter x8
Spotter x4
Vegglamper x2

Tilstandsrapport

Taklampe
Kjøkkenbelysning (Ledstiper, 12V spot, 2 spotter i bue)

Entre:
VK med termostat (Plassert i skap)

- Datert 2025-06-14

_____

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse. Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Vurdering av avvik:
• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

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

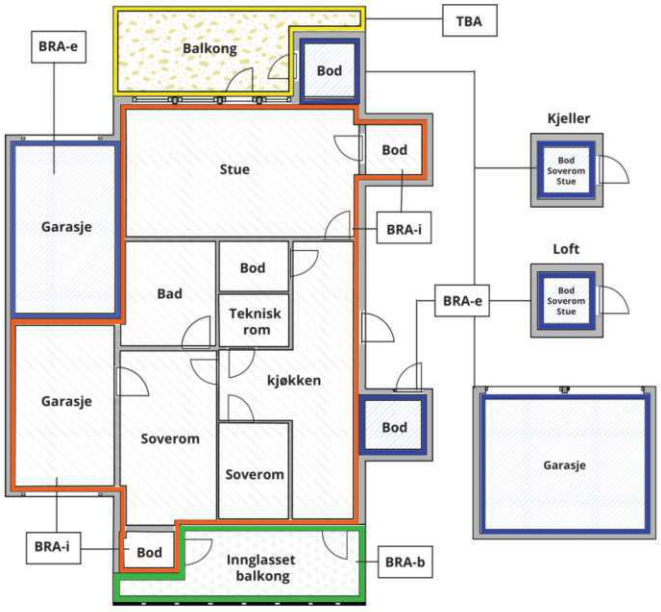
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	74			74	3
Kjeller (bod)		6		6	
Loft (bod)		3		3	
SUM	**74**	**9**			**3**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Gang, bad, to soverom, stue/kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	
Loft (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom og kjøkken/stue.

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen er målt til ca 2,7 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 6,3 m².

Loft:
Loftboden er målt til ca 2,6 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

Stue - kjøkken 2025: Malte overfalter på stue, (dugnad) avrette gulv (aptin) Ny fiskebensparkett (dugnad) og nytt kjøkken fra drømmekjøkken (Bygg power AS)
Bad - 2025: Bygg power + solid elektro
Gang og soverom -2025: Bygg power (fliser), støp (Aptin) vegger (dugnad)
Balkong - 2026: Balkongteam AS

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Daniel William Ridder Kronberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	148		8	517 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Haxthausens gate 1 B

Hjemmelshaver

Kronberg Daniel William Ridder, Ødegaard Martine Emilie

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygård over 5 etasjer + kjeller.
Bygning oppført i 1987 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere av trebjelker.
Fasaden er pusset og malt.
Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.
Grunnmur i mur/tegl og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger:

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser:
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

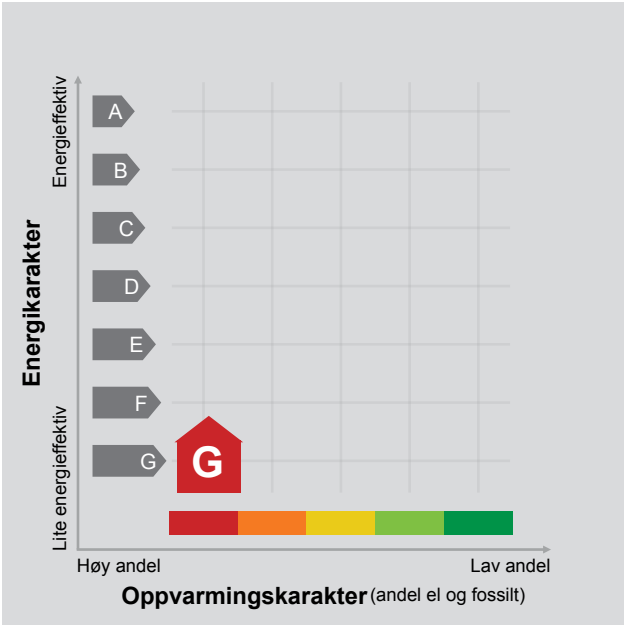
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

ENERGIATTEST

Adresse	Haxthausens gate 1B
Postnummer	0263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80509553
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-86957
Dato	03.03.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Tetting av luftlekkasjer
- Redusér innetemperaturen

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

PRIVATMEGLEREN

Torstein Vik

Oppdragsnr.	Vår dato
92260443	04.09.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Haxthausens gate 1 B, 0263 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Daniel William R Kronberg Martine Emilie Ødegaard
Eiendom:	gnr. 213, bnr. 148, snr. 8 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Aksept

Sigurd Bergseng
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 213, bnr. 148, snr. 8 i Oslo
Adresse: Haxthausens gate 1 B, 0263 OSLO
Onr. 92260443

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: kr. 4017

Felleskostnader inkluderer: Drift/vedlikh., strøm kjeller/uteareal, renhold trappeg., komm.avgift., forsikring, kabel-TV/bredbånd

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr ----------
avdrag Kr ----------
og driftsutgifter Kr kr. 4017

Utestående krav: -------- pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 56984127 Forfall 02.01.2026 Betalt ja

Andel felles gjeld kr. ---------- pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei - se eventuelt vedlagt årsmøtereferat 2026

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

NB: Til opplysning - Nye eiere må selv sørge for å legge inn betalingsoppdrag på innbetaling av fellesutgiftenr.

Merk: Det sendes ikke ut faktura til den enkelte seksjonseier på fellesutgiftene!! Utgiftene innbetales til Sameiets kontonr.: 2480 05 02086 - fortrinnsvis innen første halvdel av hver mnd.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	----------
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	2000
Innhenting av opplysninger	Kr	----------
Evt. andre gebyrer	Kr	----------
Kontonummer for gebyrer:		2480 05 02086

Styreleder i sameiet

Navn:	Morten Skaar
Adresse:	Lørenvangen 23 A, 0585 Oslo
Telefon:	91880514
Fax:	
E-post:	mskaar@outlook.com

Send svar til: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Dato og sted: Sandefjord 04.09.26

Torstein Martin Vik - Regnskapsfører Sameiet Haxthusensgate 1

Forretningsførers stempel/underskrift

Husordensregler for alle beboere i Haxthausensgate 1

1. Porten skal alltid og til enhver tid holdes låst. Det er forbudt å sette opp porten på noen som helst måte, uten om ved inn og utflytting og lignende. Porten skal da ha tilsyn til enhver tid.

2. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Klossetrom i trapp skal være helt tomme. Sykler og kjøretøy skal settes på anvist sted. Fjern sykler som ikke brukes. Sykler har felles bod i kjeller.

3. Enhver forurensning av gårdsplass portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

4. Banking og lufting av tøy, møbler, sengetøy mv. må kun foregå på gårdsplass. Vis hensyn når eventuell tørking av tøy foregår på felles tørkestativ i gården. Ta inn tøyet så fort det er tørt.

5. Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av en hver art på eiendommen, - uten styrets godkjenning. Likeså er det forbudt å male vinduer, vegger, sette opp skilt, antenner eller liknende.

6. Vis hensyn ved bruk av felles utesitteplass. Regel om ro senest kl. 23 gjelder for gårdsrom så vel som for inne i leilighetene.

7. Det er totalt røkeforbud i trapperom og lofts- og kjellerrom. Ved røyking i gårdsrom må askebeger brukes til aske og sneiper. De som røyker ute er ansvarlig for forsvarlig tømming av alle askebeger. Det er forbudt å røyke ut av vinduer i oppgangene, og å kaste sneiper ut av vinduer eller henlegge dem i trapperommet.

8. Vis hensyn og tørk av deg på bena på anviste matter eller skraper, før du går inn i oppgangen. Tørk opp eller sop opp etter deg om du mot formodning har dratt med mye skitt inn. Ved innflytting og utflytting skal leieboere selv tilse at oppgangene blir rengjort.

9. Tap av felles nøkler skal meldes til styret omgående. Beboere må selv bekoste sliping av ny nøkkel, eventuelt utskifting av felles lås og dertil sliping av nye nøkler.

10. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom klokka 23 og klokka 7. Fester skal varsles andre leieboere i god tid på forhånd.

11. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen, plikter vedkommende å påse at vinduet lukkes i regn og sterk vind. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

12. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv og vegger. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk av noe slag, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved gulv/vegger/tak. Fuktig ved må ikke lagres i kjelleren.

    Alle beboere er ansvarlig for at husordensreglene overholdes, og at personer som blir gitt adgang til bygningen, også forholder seg til reglene.

Vedtatt av sameiere Haxthausensgate 1 på årsmøtet 1.3.2010

ADVOKATFIRMAET RØDNER

PROFESSOR DAHLS GT. 18
0353 OSLO 3
TLF. (02) 46 90 10

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HAXTHAUSENSGT.1

§ 1. Haxthausensgt.1, gnr. 213, bnr. 148 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 14 selveierandeler.

Selveierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Erververlse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierne i forbindelse med driften av eiendommen.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet fra Grethe Lundby, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

§ 2. Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet med boder og eventuell uteplass som er beskrevet i hans/- hennes kjøpekontrakt. Den del av eiendommen som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

§ 3. Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon ved salg, gave, arv, bortleie m.v. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammmen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett, jfr. Lov om sameie av 18/6-1965 §§ 11, 13 og 15.

Overdragelse og bortleie skal meddeles skriftlig til sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager efter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Grethe Lundby, hennes ektefelle og livsarvinger kan fritt leie ut sine seksjoner uten hensyn til denne bestemmelse.

PROFESSOR DAHLS GT. 18
0353 OSLO 3
TLF. (02) 46 90 10

§ 4. Sameiets utgifter (fellesutgiftene) skal fordeles på sameierne i henhold til den eierandel sameierene har ifølge oppdelingsbegjæringen.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold, samt innvendig og utvendig vedlikehold av vinduer, balkongdør(-er) og inngangsdør(-er). Seksjonsinnehaverne skal videre være ansvarlige for vedlikehold av eventuell egen balkong, alternativt egen andel av balkong.

Styret fastsetter á konto beløp som innbetales forskuddsvis den 1. i hvert kvartal av den enkelte sameier.

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Endelig oppgjør finner sted efter at regnskap er gjort opp. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene efter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

På eiendommen er det to garasjer og et lager. Bruksretten til disse tilhører eksklusivt eieren av seksjon 2. Rettighetshaver betaler ikke leie for denne bruksrett. Denne bruksrett kan ikke overdras til andre enn seksjonseiere i eiendommen og må følge seksjonen ved et eventuelt salg. Dette avsnitt kan ikke endres uten samtykke fra den som nyter godt av bruksretten.

§ 5. Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr. Sameielovens § 13.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter.

Det samme gjelder hvis seksjonens beboere efter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg efter husordensreglene.

§ 6. Sameierne må ikke uten styrets godkjennelse sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i

strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere.

Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser og lignende. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvendige farger o.l. kan skje efter en samlet plan for den enkelte bygning og styrets forutgående godkjennelse.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes 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 sameiermøtet til avgjørelse.

§ 7. Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styret velges av årsmøtet og består av 3-7 medlemmer efter årsmøtets nærmere beslutning. Styrets leder velges særskilt. Årsmøtet kan velge varamedlemmer til styret, ved særskilt vedtak om dette. Styremedlemmer kan gjenvelges. Som styremedlem kan velges sameierne og deres ektefeller. Funksjonstiden er to år, og i alle tilfelle inntil nye styremedlemmer er valgt. Dog skal ett av medlemmene etter loddtrekning tre ut etter første driftsår.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, som ansettes av styret. Styret fastsetter forretningsførerens godtgjørelse og betingelser forøvrig.

§ 8. Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal:

1. Konstitueres.
2. Behandle styrets årsrapport.
3. Behandle og godkjenne det reviderte årsregnskapet.
4. ~~Avgjøre ansvarsfrihet for styret.~~
5. Vedta budsjett og fastsette bidraget til fellesutgiftene.
6. Foreta valg, jfr. Eierseksjonsl.§§ 24 og 29,2.ledd.

PROFESSOR DAHLS GT. 18
0353 OSLO 3
TLF. (02) 46 90 10

7. Fastsette godtgjørelse til styret og revisor.
8. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9. Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes hvert kalenderår. Likeledes skal det oppsettes et mest mulig nøyaktig budsjett over neste års drift.

§ 10. Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp stort kr 25.000,- til sikkerhet for sameierenes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett har prioritet efter 80% av kjøpesummen i første skjøte som tinglyses på seksjonen. Sameiet plikter å vike prioritet til efter 80% av takst fra godkjent takstmann.

§ 11. Hvis en sameier ikke betaler de i sameiermøtet fastsatte bidrag til driften innen 14 dager efter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende efter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentagelsestilfelle og forøvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers andel selge på tvangsauksjon, jfr. Sameieloven av 18/6-1965 § 15.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.

§ 12. Disse vedtekter må suppleres med Lov om eierseksjoner av 4/3-1983 som gjelder så langt annet ikke er bestemt i vedtektene.

Oslo, den 12.12.1988

Björn Lundby

m320haxt.1

Docusign Envelope ID: C330BED5-E246-43DB-ADBE-D3CE60857FCC

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Haxthausens gate 1
Tid og sted:
Tirsdag 25.02.2026 kl. 19:00, House of Business Solli Plass

Sak 1: Konstituering
1.1 Valg av møteleder
Morten Skaar valgt som møteleder.

1.2 Valg av sekretær
Edvard Bering valgt som sekretær.

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen med møteleder
Mikkel Johansen valgt.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
• Antall seksjoner representert: 8
• Antall fullmakter: 3
• Totalt stemmeberettigede: 11

Fullmakter:
• Seksjon 1 ga fullmakt til Linn
• Seksjon 8 ga fullmakt til Mikkel Johansen
• Seksjon 2 ga fullmakt til Tom Snilsberg

1.5 Godkjenning av innkalling
Innkallingen godkjent uten merknader.

1.6 Godkjenning av saksliste
Sakslisten godkjent uten merknader.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått av Jo-Christian Clausen Nødset uten anmerkninger.

Under gjennomgangen fremkom det at sameiet har ca. **500.000 kr innestående på brukskonto**. Årsmøtet uttrykte at dette ikke er en gunstig disponering av midlene og at bedre muligheter for avkastning bør vurderes.

Styret ble derfor bedt om å undersøke muligheten for å plassere en andel av midlene, anslagsvis **ca. 300.000 kr**, på konto med bedre rentebetingelser.
Budsjett for 2026 ble også gjennomgått.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Budsjett for 2026 godkjennes.

3. Årsberetning 2025
Årsberetning for 2025 er frivillig iht. regnskapsloven.
Årsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.
Under behandlingen ble følgende tema diskutert:

Docusign Envelope ID: C330BED5-E246-43DB-ADBE-D3CE60857FCC

Renhold
Årsmøtet uttrykte ønske om økt hyppighet på renhold av fellesarealene samt en gjennomgang av dagens renholds avtale.

Avfallshåndtering
Det ble også foreslått at styret vurderer behovet for **årlig bort kjøring av større avfall fra fellesarealene**, eksempelvis ved bestilling av søppeltaxi.

Vedtak:
Årsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret
Det foreslås en godtgjørelse på **6000 kr til hvert styremedlem**.
Styreleder kompenseres separat iht. avtale.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5. Andre saker

5.1 Økning av felleskostnader
Styret redegjorde for sameiets økonomiske situasjon og vurderte at dagens oppsparte midler tilsier at det ikke er behov for å øke felleskostnadene på nåværende tidspunkt.
Tom Snilsberg foreslo at sameiet bør innhente en **tilstandsrapport med vedlikeholdsplan** for bygget for å få bedre oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov og økonomiske rammer.

Vedtak:
- Felleskostnader økes ikke.
- Styret gis fullmakt til å innhente tilstandsrapport med vedlikeholdsplan fra tredjepart.
- Forventet kostnadsramme er ca. **20.000 kr**.

5.2 Oppussing av oppgang A
Styret redegjorde for planene om oppgradering av oppgang A, herunder utskifting av eksisterende svingdør til ny oppgangsdør med historisk tilsvarende uttrykk.
Det ble stilt spørsmål om døren mot bakgården også skulle byttes.
Årsmøtet uttrykte ønske om at denne **beholdes som dobbel dørløsning**, da kjellerdøren ligger rett innenfor og det ellers kan bli vanskelig å få større gjenstander ned i kjelleren.
Videre ble det diskutert utforming av hoveddør og muligheten for å hente tilbud fra flere leverandører, blant annet fra Estland.

Tom Snilsberg opplyste at han kan komme med anbefalinger til leverandører. Sameiet har tidligere benyttet entreprenøren **Flotte Bygårder**.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å starte prosjektet innenfor foreslåtte kostnadsrammer.
Gjennomføringen skal skje **i tett dialog med seksjonseierne**.

Docusign Envelope ID: C330BED5-E246-43DB-ADBE-D3CE60857FCC

5.3 Seksjon 1 – Etablering av VVB i kjeller

Årsmøtet behandlet søknad om etablering av varmtvannsbereder i bod i kjeller samt tilkobling av kjøkkenavløp til felles avløp.
Styret redegjorde for juridisk vurdering fra **Huseiernes Landsforbund**, som anbefaler at en eventuell godkjenning forutsetter at det vedtektsfestes et særskilt vedlikeholdsansvar for seksjonseieren.
Årsmøtet behandlet forslag til vedtak hvor tiltaket godkjennes med de begrensninger som kommer frem av anbefalingen fra Huseiernes Landsforbund, herunder vedtektsendring som fastsetter at vedlikeholdsansvaret for bereder og tilhørende røranlegg som kun betjener seksjon 1 påhviler seksjonseier.
Skriv fra Huseiernes Landsforbund er vedlagt saken.

Avstemning:
Forslaget ble **enstemmig vedtatt**. Vedtekter oppdateres.

5.4 Seksjon 15 – Endring fra næring til bolig

Saken ble lagt frem av Tom Snilsberg, som redegjorde for planene og svarte på spørsmål.
Flere seksjonseiere uttrykte bekymring knyttet til støy i byggeperioden og at bakgården i større grad kan bli brukt som uteplass for beboerne i stallen.
Andre uttrykte støtte til forslaget og mente tiltaket kan bidra til oppgradering av bakgården.

Avstemning:
Stemmer for: 7
Stemmer mot: 4
Stemmer blankt: 0
Forslaget krever **2/3 flertall** og ble dermed **ikke vedtatt**.

Dersom forslaget hadde oppnådd nødvendig flertall, ville vedtektene blitt endret slik at seksjon 15 kunne benyttes til boligformål i stedet for næring.

Etter avstemningen spurte Tom Snilsberg hva som eventuelt skulle til for å oppnå tilstrekkelig støtte til prosjektet. Han foreslo en **økonomisk kompensasjon til sameiet på 500.000 kr**.

Årsmøtet ønsket tid til å vurdere forslaget. Det ble satt en frist for tilbakemelding **9. februar**.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Morten Skaar valgt som styreleder frem til årsmøtet 2027.

6.2 Valg av 1 styremedlem (funksjonstid 2 år)

Edvard Bering valgt som styremedlem frem til årsmøtet 2028.

6.3 Valg av varamedlem

Marte Vingsnes (seksjon 11) valgt som varamedlem.

Avstemning:
Valgene ble **enstemmig vedtatt**.

Docusign Envelope ID: C330BED5-E246-43DB-ADBE-D3CE60857FCC

Styrets sammensetning etter årsmøtet
Styreleder:
Morten Skaar

Styremedlem:
Victoria Schrøder

Styremedlem:
Edvard Bering

Varamedlem:
Marte Vingsnes (seksjon 11)

Underskrifter

DocuSigned by:
9A68F2688103439...
Morten Skaar

Signed by:
6122B30476864A8...
Mikkel Johansen

Detaljregnskap

Detaljregnskap 2025			Driftskonto																Plasseringskonto			
			Inntekter			Utgifter - ut av konto													Inn til konto		Ut fra konto	
Bilagnr:	Dato:	Beskrivelse	Innbet. felles Sameie	Annen innbetaling	Opptjente renter	Drift, rep.,vedlike-hold, trivsel	Oppgrad-ering/Ny investering	Kommunale avgifter	Div. kontorutstyr	Revisjon og regnskap	Kabel TV / bredbånd	Strøm / Nettleie	Medlems-kontingent/ Abonnement	Godtgjørelse /styrehonorar /div. utlegg	Forsikringer	Overføring plasserings-konto	Vaktmester-og renholdstj.	Konsulent-bistand/ekst. godtgj.	Service-avtaler/ Brannsikring	Gebyr / Transgebyr nettbank	Overføring fra driftskont.	Renter	Utgifter/ betalinger	Gebyr
		507476.65	**-647744.00**	**-23680.00**	**-179.00**	**39874.33**	**400.00**	**204137.81**	**1166.00**	**17821.90**	**55563.70**	**27791.58**	**18892.53**	**12000.00**	**122242.00**	**0.00**	**39958.00**	**50000.00**	**15441.00**	**330.00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
1	2. jan.	V. Schrøder	-3145																					
2	2. jan.	M. Lundby - sek. 8	-4017																					
3	2. jan.	Horni Eiendom AS	-4017																					
4	2. jan.	M. Lundby - sek. 12	-4838																					
5	2. jan.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																					
6	2. jan.	Gjensidige Forsikring ASA													122242									
7	3. jan.	Regnskap 1. halvår 2025								7500														
8	3. jan.	Gowens AS - Care free service avtale																	369					
9	6. jan.	A. Snilsberg	-2360																					
10	6. jan.	Moberg/Bering	-4838																					
11	6. jan.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		29,5				
12	9. jan.	Autronica Fire & Security AS																	10670					
13	14. jan.	Rimmen/Gaup	-3145																					
14	17. jan.	R. S. Andreassen	-4452																					
15	20. jan.	Lund/Johansen	-4258																					
16	21. jan.	Fortum Strøm AS										2541,32												
17	27. jan.	Rene Trapper AS																3284						
18	28. jan.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																				
19	31. jan.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		10				
20	3. feb.	V. Schrøder	-3145																					
21	3. feb.	M. Lundby - sek. 8	-4017																					
22	3. feb.	Horni Eiendom AS	-4017																					
23	3. feb.	M. Lundby - sek. 12	-4838																					
24	3. feb.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																					
25	3. feb.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																					
26	3. feb.	Gowens AS - Care free service avtale																	369					
27	3. feb.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		13,5				
28	5. feb.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																					
29	6. feb.	Moberg/Bering	-4838																					
30	11. feb.	Defigo AS - Abonn. - port-tlf./nøkkelfri tilg.											16692,53											
31	11. feb.	Huseiernes Landsforbund - medl. Kont											2200											
32	13. feb.	A. Tvedt (jan & feb)	-8034																					
33	17. feb.	Rimmen/Gaup	-3145																					
34	18. feb.	Jo-Christian Nødset - revisjon regnsk. -24								2600														
35	19. feb.	R. S. Andreassen	-4452																					
36	20. feb.	Lund/Johansen	-4258																					
37	21. feb.	Fortum Strøm AS										4 042,97												
38	25. feb.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																				
39	25. feb.	Kontormateriell (kopipapir)							349															
40	25. feb.	Porto (sending av regnskap til revisor)								221,9														
41	26. feb.	Rene Trapper AS																3284						
42	28. feb.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		12,5				
43	3. mar.	V. Schrøder	-3145																					
44	3. mar.	M. Lundby - sek. 8	-4017																					
45	3. mar.	Horni Eiendom AS	-4017																					
46	3. mar.	M. Lundby - sek. 12	-4838																					
47	3. mar.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																					
48	3. mar.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																					
49	3. mar.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		23				
50	4. mar.	A. Snilsberg	-2360																					
51	5. mar.	Honorar styreverv - K. Moberg												6000										
52	5. mar.	Honorar styreverv - V. Schrøder												6000										
53	6. mar.	Moberg/Bering	-4838																					
54	6. mar.	Gowens AS - Care free service avtale																	369					
55	11. mar.	Ekstraarb./megleroppl. - salg sek 8								1000														
56	11. mar.	Ekstraarb./megleroppl. - salg sek 12								1000														
57	17. mar.	Rimmen/Gaup	-3145																					
58	17. mar.	Heggdehaugen eiendomsmedl. - sek 11	-4017																					
59	19. mar.	R. S. Andreassen	-4452																					
60	19. mar.	MS Consult, ekst. styreleder, 1. halvår 25																	25000					
61	20. mar.	Lund/Johansen	-4258																					
62	20. mar.	Fortum Strøm AS										4095,37												
63	25. mar.	Oslo Kommune - Kom.avgifter term. 1						52163,42																
64	26. mar.	Rene Trapper AS																3284						
65	27. mar.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																				
66	31. mar.	Bymiljøetaten - miljøgebyr				1000																		
67	31. mar.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		20				
68	1. apr.	V. Schrøder	-3145																					
69	1. apr.	M. Lundby - sek. 8	-4017																					
70	1. apr.	Horni Eiendom AS	-4017																					
71	1. apr.	M. Lundby - sek. 12	-4838																					

Detaljregnskap 2025

				Driftskonto																Plasseringskonto			
				Inntekter			Utgifter - ut av konto													Inn til konto		Ut fra konto	
Bilagnr:	Dato:	Beskrivelse	Innbet. felles Sameie	Annen innbetaling	Opptjente renter	Drift, rep.,vedlike-hold, trivsel	Oppgrad-ering/Ny investering	Kommunale avgifter	Div. kontorutstyr	Revisjon og regnskap	Kabel TV / bredbånd	Strøm / Nettleie	Medlems-kontingent/ Abonnement	Godtgjørelse /styrehonorar /div. utlegg	Forsikringer	Overføring plasserings-konto	Vaktmester- og renholdstj.	Konsulent-bistand/ekst. godtgj.	Service-avtaler/ Brannsikring	Gebyr / Transgebyr nettbank	Overføring fra driftskont.	Renter	Utgifter/ betalinger	Gebyr
72	1. apr.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																				
73	1. apr.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																				
74	2. apr.	A. Snilsberg	-2360																				
75	3. apr.	Gowens AS - Care free service avtale																	369				
76	7. apr.	M. Vingsnes	-4017																				
77	7. apr.	Moberg/Bering	-4838																				
78	7. apr.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		32,5			
79	15. apr.	Rimmen/Gaup	-3145																				
80	15. apr.	R. S. Andreassen	-4452																				
81	16. apr.	Lund/Johansen	-4258																				
82	22. apr.	Fortum Strøm AS										2893,37											
83	28. apr.	Rene Trapper AS															3284						
84	30. apr.	M. Vingsnes	-4017																				
85	30. apr.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		7,5			
86	2. mai.	V. Schrøder	-3145																				
87	2. mai.	M. Lundby - sek. 8	-4017																				
88	2. mai.	Horni Eiendom AS	-4017																				
89	2. mai.	M. Lundby - sek. 12	-4838																				
90	2. mai.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																				
91	2. mai.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																				
92	5. mai.	Gowens AS - Care free service avtale																	369				
93	5. mai.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		5,25			
94	6. mai.	Moberg/Bering	-4838																				
95	7. mai.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																			
96	8. mai.	A. Snilsberg	-2360																				
97	9. mai.	Eierskiftegebyr - salg sek. 12		-2000																			
98	15. mai.	Rimmen/Gaup	-3145																				
99	16. mai.	Kontormateriell (blekk og oppsaml.box)							817														
100	19. mai.	R. S. Andreassen	-4452																				
101	20. mai.	Lund/Johansen	-4258																				
102	22. mai.	Fortum Strøm AS										1232,8											
103	26. mai.	Oslo Kommune - Kom.avgifter term. 2						52353,85															
104	26. mai.	Kom. Avgifter term 2 - dobbeltrekk i bank						52353,85															
105	26. mai.	Rene Trapper AS															3284						
106	26. mai.	Rene Trapper AS - dobbeltrekk i bank															3284						
107	26. mai.	Rene Trapper AS - korreksjon															-3284						
108	26. mai.	Kom. Avgifter term 2 - korreksjon						-52353,85															
109	30. mai.	M. Vingsnes	-4017																				
110	31. mai.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		10			
111	2. jun.	V. Schrøder	-3145																				
112	2. jun.	Horni Eiendom AS	-4017																				
113	2. jun.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																				
114	2. jun.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																				
115	3. jun.	Gensidigestiftelsen - Kundeutbytte		-12480																			
116	3. jun.	Gowens AS - Care free service avtale																	369				
117	5. jun.	A. Snilsberg	-2360																				
118	6. jun.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																			
119	6. jun.	Moberg/Bering	-4838																				
120	10. jun.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		11,75			
121	18. jun.	Eierskiftegebyr - salg sek. 8		-2000																			
122	20. jun.	Lund/Johansen	-4258																				
123	20. jun.	R. S. Andreassen	-4452																				
124	23. jun.	Rimmen/Gaup	-3145																				
125	24. jun.	Fortum Strøm AS										1255,96											
126	25. jun.	Utlegg (hengelås & dørstopper)				779,7																	
127	26. jun.	Regnskap 2. halvår 2025								4500													
128	26. jun.	Rene Trapper AS															3284						
129	27. jun.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																			
130	30. jun.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		7,5			
131	1. jul.	V. Schrøder	-3145																				
132	1. jul.	Horni Eiendom AS	-4017																				
133	1. jul.	M. Vingsnes	-4017																				
134	1. jul.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																				
135	1. jul.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																				
136	2. jul.	A. Snilsberg	-2360																				
137	2. jul.	Ødegaard/Kronberg	-4017																				
138	2. jul.	Ødegaard/Kronberg	-4017																				
139	4. jul.	Gowens AS - Care free service avtale																	369				
140	7. jul.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		16,25			
141	9. jul.	Moberg/Bering	-4838																				
142	16. jul.	Rimmen/Gaup	-3145																				
143	18. jul.	Lund/Johansen	-4258																				
144	18. jul.	R. S. Andreassen	-4452																				
145	22. jul.	A. Snilsberg	-2360																				

Detaljregnskap 2025

			Driftskonto																		Plasseringskonto			
			Inntekter			Utgifter - ut av konto															Inn til konto		Ut fra konto	
Bilagnr:	Dato:	Beskrivelse	Innbet. felles Sameie	Annen innbetaling	Opptjente renter	Drift, rep.,vedlike-hold, trivsel	Oppgrad-ering/Ny investering	Kommunale avgifter	Div. kontorutstyr	Revisjon og regnskap	Kabel TV / bredbånd	Strøm / Nettleie	Medlems-kontingent/ Abonnement	Godtgjørelse /styrehonorar /div. utlegg	Forsikringer	Overføring plasserings-konto	Vaktmester-og renholdstj.	Konsulent-bistand/ekst. godtgj.	Service-avtaler/ Brannsikring	Gebyr / Transgebyr nettbank	Overføring fra driftskont.	Renter	Utgifter/ betalinger	Gebyr
146	22. jul.	Fortum Strøm AS										1185,74												
147	28. jul.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																				
148	28. jul.	Rene Trapper AS															3284							
149	31. jul.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		10				
150	1. aug.	V. Schrøder	-3145																					
151	1. aug.	M. Vingsnes	-4017																					
152	1. aug.	Ødegaard/Kronberg	-4017																					
153	1. aug.	Horni Eiendom AS	-4017																					
154	1. aug.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																					
155	1. aug.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																					
156	4. aug.	Gowens AS - Care free service avtale																	369					
157	4. aug.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		5,25				
158	6. aug.	Moberg/Bering	-4838																					
159	13. aug.	Myrmel/Farstad	-14514																					
160	14. aug.	Lund/Johansen	-4258																					
161	15. aug.	Rimmen/Gaup	-3145																					
162	19. aug.	R. S. Andreassen	-4452																					
163	20. aug.	Ekstraarb./megleroppl. - salg sek 1								1000														
164	21. aug.	A. Snilsberg	-2360																					
165	21. aug.	Fortum Strøm AS										1168,19												
166	25. aug.	Oslo Kommune - Kom.avgifter term. 3						49810,27																
167	26. aug.	Rene Trapper AS															3394							
168	31. aug.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		22,5				
169	1. sep.	V. Schrøder	-3145																					
170	1. sep.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																				
171	1. sep.	Ødegaard/Kronberg	-4017																					
172	1. sep.	M. Vingsnes	-4017																					
173	1. sep.	Horni Eiendom AS	-4017																					
174	1. sep.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																					
175	1. sep.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																					
176	3. sep.	Fire Safe AS - service avtale (tidl. Gowens)																	419					
177	8. sep.	Moberg/Bering	-4838																					
178	8. sep.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		12,5				
179	12. sep.	Lund/Johansen	-4258																					
180	12. sep.	Rimmen/Gaup	-3145																					
181	15. sep.	Branntek AS (feilsøking brannvars.anlegg)				30382,13																		
182	15. sep.	Fire Safe AS - service avtale (tidl. Gowens)																	143					
183	16. sep.	Get/Telia									2583,22													
184	18. sep.	R. S. Andreassen	-4452																					
185	22. sep.	Fortum Strøm AS										1223,15												
186	23. sep.	Autronica Fire & Security AS (brannsent.)				6718,75																		
187	26. sep.	Rene Trapper AS															3394							
188	29. sep.	A. Snilsberg	-2360																					
189	29. sep.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																				
190	30. sep.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		12,5				
191	1. okt.	V. Schrøder	-3145																					
192	1. okt.	M. Vingsnes	-4017																					
193	1. okt.	Ødegaard/Kronberg	-4017																					
194	1. okt.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																					
195	1. okt.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																					
196	6. okt.	Moberg/Bering	-4838																					
197	9. okt.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		12,25				
198	14. okt.	Lund/Johansen	-4258																					
199	15. okt.	Rimmen/Gaup	-3145																					
200	15. okt.	Fire Safe AS - service avtale (tidl. Gowens)																	419					
201	17. okt.	R. S. Andreassen	-4452																					
202	21. okt.	Fortum Strøm AS										1762,59												
203	24. okt.	A. Snilsberg	-2360																					
204	27. okt.	Oslo Kommune - Kom.avgifter term. 4						49810,27																
205	27. okt.	Rene Trapper AS															3394							
206	29. okt.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																				
207	31. okt.	M. Vingsnes	-4017																					
208	31. okt.	Ødegaard/Kronberg	-4017																					
209	31. okt.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		10				
210	3. nov.	V. Schrøder	-3145																					
211	3. nov.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																					
212	3. nov.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																					
213	4. nov.	MS Consult - ekst. styreleder, 2. halvår 25																25000						
214	4. nov.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		7				
215	6. nov.	Moberg/Bering	-4838																					
216	13. nov.	V. Schrøder - utlegg: Skilt i oppgangene					400																	
217	14. nov.	Lund/Johansen	-4258																					
218	17. nov.	Rimmen/Gaup	-3145																					
219	17. nov.	Fire Safe AS - service avtale (tidl. Gowens)																	419					

Detaljregnskap 2025

			Driftskonto																		Plasseringskonto			
			Inntekter			Utgifter - ut av konto															Inn til konto		Ut fra konto	
Bilagnr:	Dato:	Beskrivelse	Innbet. felles Sameie	Annen innbetaling	Opptjente renter	Drift, rep., vedlike-hold, trivsel	Oppgrad-ering/Ny investering	Kommunale avgifter	Div. kontorutstyr	Revisjon og regnskap	Kabel TV / bredbånd	Strøm / Nettleie	Medlems-kontingent/ Abonnement	Godtgjørelse /styrehonorar /div. utlegg	Forsikringer	Overføring plasserings-konto	Vaktmester- og renholdstj.	Konsulent-bistand/ekst. godtgj.	Service-avtaler/ Brannsikring	Gebyr / Transgebyr nettbank	Overføring fra driftskont.	Renter	Utgifter/ betalinger	Gebyr
220	21. nov.	A. Snilsberg	-2360																					
221	21. nov.	M. M. S. Andreassen	-4452																					
222	21. nov.	Fortum Strøm AS										2597,93												
223	26. nov.	Rene Trapper AS															3394							
224	28. nov.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																				
225	30. nov.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		12,5				
226	1. des.	V. Schrøder	-3145																					
227	1. des.	M. Vingsnes	-4017																					
228	1. des.	Ødegaard/Kronberg	-4017																					
229	1. des.	Kittilsen Eiendom AS	-5449																					
230	1. des.	K. Haanes sek. 4-9 (v. Ribe)	-7983																					
231	8. des.	Moberg/Bering	-4838																					
232	9. des.	Omkostninger Nettbank Bedrift																		16,25				
233	12. des.	Lund/Johansen	-4258																					
234	15. des.	M. M. S. Andreassen	-4452																					
235	15. des.	Fire Safe AS - service avtale (tidl. Gowens)																	419					
236	16. des.	Rimmen/Gaup	-3145																					
237	16. des.	Telia Norge AS - Get									52980,48													
238	19. des.	DNB Eiendom (i.f.b salg sek. 1)	-3145	-2400																				
239	19. des.	Fortum Strøm AS										3792,19												
240	29. des.	A. Snilsberg	-2360																					
241	29. des.	Brenna/Kittil-Nielsen	-3145	-400																				
242	29. des.	Rene Trapper AS															3394							
243	30. des.	Akto Eiendom AS (sjekk port og lys oppg.B)				993,75																		
244	31. des.	Ødegaard/Kronberg	-4017																					
245	31. des.	M. Vingsnes	-4017																					
246	31. des.	Kredittrenter			-179																			
247	31. des.	Kostnader ved bruk av banktjenester																		10				
248																								
249																								
250																								
251																								
252																								
253																								
254																								
255																								
256																								
257																								
258																								
259																								
260																								
261																								
262																								
263																								
264																								
265																								
266																								
267																								
		Bevegelse inneværende år:	**-647744,00**	**-23680,00**	**-179,00**	**39874,33**	**400,00**	**204137,81**	**1166,00**	**17821,90**	**55563,70**	**27791,58**	**18892,53**	**12000,00**	**122242,00**	**0,00**	**39958,00**	**50000,00**	**15441,00**	**330,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Sum inntekter - driftskonto: **671603,00**
Sum utgifter - driftskonto: **605618,85**

Totale inntekter: 671603,00 **Totale utgifter:** 605618,85 **Resultat:** 65984,15

Saldo pr. 01.01.25: 0,00
Bevegelse 2025: 0,00
Saldo pr. 31.12.25: **0,00**

Driftskonto:	saldo pr. 01.01.25	441492,50	441492,50
	saldo pr. 31.12.25	507476,65	**507476,65**
Plasseringskonto:	saldo pr. 01.01.25	0,00	
	saldo pr. 31.12.25	0,00	

Saldo alle innskuddskonti 31.12.25: **507476,65**

Resultatregnskap 2025

Driftskonto

	Note:	2025		*2024*
Driftsinntekter				
Innbet. Fellesutgifter til Sameie:		647744,00		*642942,00*
Annen inntekt:				
Annen innbet: Eierskiftegeb., kundeutbytte, leie	1	23680,00		*420327,00*
Opptjente renter		179,00		*325,00*
Totale inntekter:		**671603,00**		*1063594,00*
Driftskostnader:				
Drift, reparasjon og vedlikehold, trivsel	2	39874,33		*148860,46*
Oppgradering/Ny investering	3	400,00		*139175,00*
Kommunale avgifter		204137,81		*192623,80*
Div. kontorutstyr/rekvisita	4	1166,00		*2311,00*
Revisjon, regnskap	5	17821,90		*14500,00*
Kabel TV / bredbånd		55563,70		*44657,76*
Strøm / Nettleie		27791,58		*22003,55*
Medlems-kontingent (Huseiernes Landsforb. - Defigo - porttlf./dør)	6	18892,53		*2130,00*
Forsikringer	7	122242,00		*113873,00*
		487889,85		*680134,57*
Kostnader tjenester / ekstra godtgjørelse:				
Vaktmester- og renholdstjenester	8	39958,00		*44067,00*
Konsulentbistand / ekstern godtgjørelse	9	50000,00		*50000,00*
Brannsikring og div anleggs- og serviceavtaler	10	15441,00		*53652,20*
		105399,00		*147719,20*
Andre kostnader:				
Godtgjørelse/styrehonorar/div. utlegg	11	12000,00		*12000,00*
Overføring til plasseringskonto - netto		0,00		*0,00*
Kostnader ved bruk av banktjenester		330,00		*1119,25*
		12330,00		*13119,25*
Totale utgifter:		**605618,85**		*840973,02*
Årsresultat:		**65984,15**		***222620,98***

Status/balanse 31.12.25:

Driftskonto			
Saldo 01.01.25 (Driftskonto):	441492,50		*218871,52*
Årsresultat 2025 (Drift):	65984,15		*222620,98*
Saldo 31.12.25 (Drfitskonto):	**507476,65**	507476,65	*441492,50*
Plasseringskonto			
Saldo 01.01.25	0,00		*92,00*
Inn på konto (fra driftskonto)	0,00		*0,00*
Utgående betalinger	0,00		*-92,00*
Gebyr	0,00		*0,00*
Kredittrenter	0,00		*0,00*
Saldo 31.12.25 (plasseringskonto)	0,00	0,00	*0,00*
Saldo alle konti:		***507476,65***	*441492,50*

BALANSE 2025

Eiendeler	31.12.2025
Omløpsmiddler	0,00
Bankinnskudd	507476,65
Sum Eiendeler	507476,65

Gjeld - Egenkapital	31.12.2025
Egenkapital	507476,65
Gjeld:	0,00
Sum Gjeld/EK	507476,65

Noter til resultatregnskapet 2025:

Annen inntekt:

1	For leie av bod - sek 1	5200,00
	Gjensidigestiftelsen - kundeutbytte	12480,00
	Eierskiftegebyr - salg sek. 1, 8 og 12	6000,00
		23680,00

Utgifter:

2	Miljøgebyr	1000,00
	Hengelås & dørstopper	779,70
	Branntek AS (feilsøking brannvars.anlegg)	30382,13
	Autronica Fire & Security AS (feilsøk brannsentral)	6718,75
	Akto Eiendom AS (sjekk port og lys oppg.B)	993,75
		39874,33
3	Skilt i oppgangene	400,00
		400,00
4	Kopipapir til skriver	349,00
	Skriverpatroner og oppsaml.patron)	817,00
		1166,00
5	Regnskap 2025	12000,00
	Revisjon regnskap 2024	2600,00
	Porto (sending av regnskap til revisor)	221,90
	Merarbeid i forb. med salg av sek. 1, 8 og 12	3000,00
		17821,90
6	Huseiernes Landsforbund	2200,00
	Defigo AS - Abonn. - port-tlf./nøkkelfri tilg.	16692,53
		18892,53
7	Gensidige Forsikring ASA (årspremie)	122242,00
		122242,00
8	Rene Trapper AS	39958,00
		39958,00
9	MS Consult (ekstern styreleder)	50000,00
		50000,00
10	Autronica Fire & Security AS (utført kontroll + div)	10670,00
	Gowens AS/FireSafe AS- serviceavtale	4771,00
		15441,00
11	Honorar - 2 stk styremedlemmer 2022/23	12000,00
		12000,00

V. D. J.-No. 53.96
6 Bilag.

5 Tegninger
1. Anmeldelse
1. Høiring-Bestem

396/96 = 469/96

1

Expeditions-Dokument

angaaende Veaaningshus, Stald og Vognskjul

paa Matr.-No. 1. Haxthausens gade

Indleveret 24de Februar 1896 Attesteret 5/5-97

Overanden Hr. Opmaalingsbefalet med Anmodning om at erklære om, hvorvidt den med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grundens og Nabogrundens Reguleringsbestemmelser eller paakrævede Syningsattest o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 28de Februar 1896

Alex. Linthoe

Intet at bemærke.

p. u. s.

Theodor Gallis.

Overanden den ærede Sundhedskommission.
Intet at bemærke ved Fliserne og heller ikke ved Balcon der har 4 Kvadratmeter mur ca Høide og 3 Meter mellem Gulv og Tag. Tegningen tilbageleveres.

Christiania 27. Februar 1896
Alex. Linthoe

Overanden Hr. stadskonduktøren.
Intet at bemærke.
Kristiania 29/2 96 J. Bentzen

82/96 Opmaalingsvæsenet Christiania

Christiania Jan. 89/96 Brandvæsenet

Kra. Sundhedskommission J. No. 78/96 Ingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innr. w.c. i 1.etg. samt bad i 2,3 og 4. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.
Haxthausensgt. 1	86/6252

Byggherre	Ansvarshavende
Asbjørn Lundby Breidablikkveien 21, 1169 OSLO 11	Vidar Bakke Østre Akervei 103, 0596 OSLO 5

THE/tfn

Dato 18.nov.1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skj. C-16 ANDVORD

Anmeldelse
Sigurd

00 1919
1920

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. av skald til garasje

på matr.-nr. 1 Hackmannsvegen

Innlevert 26 aug. 1930 Attestert 10/11-30

Duplikat endl brandcheferr

Undertegnede Oslo kommune

Oslo den 26te aug. 1930

A. Skielland

Tilbakesendes hr. byggingsleder.
Intet å bemerke, når arbeidet utføres som anmeldt.

2/9 1930

Odd Smidt

V. d. til innstilling

Oslo 2/9-30

Ø. Magnus.

Innstilles til godkjennelse på de anmeldte betingelser.

15/9-30

Bl. 2. Brandstyrelsen ber - nevnte betingelser.

Avgiftsfri Signingen

AD 405/1930

1

Ekspedisjons-Dokument

angående innsdn. for vannledn.

på matr.-nr 1 Haakhausensgate

Innlevert 8 mars 1930 Attestert 20/6.30

Undertegnede Oslo kommune v/ vannverket

Oslo den 10de mars 1930

A. Kielland

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
JN. 091117 13 MRS 1930
TEKNISK AVD.

Undertegnede Oslo Vann og kloakkvesen. Klosettene må innredes efter de gjeldende regler for W.C.-rom. Klosettene må beskyttes mot frost.

Oslo helseråd 17/3 1930

S. Diesen

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 385 1932
OSLO

Anmeldelse
bygning
bygning

Ekspedisjons-Dokument

angående åpning i innv. vegg

på matr.nr. 1 Hakthausensgate

Innlevert 1. mars 1932 Attestert 30/4.32

V D til innstilling

Oslo den 1ste mars 1932

A. Skilland

Innstilles til godkjennelse

3/3-32

Abelsen

Innvendes ingenting.

Oslo 4/3. 32

Skaugen

Tilbakesendes bl. bygn. dep.

Til bl. 2, bygn. av gjenstående, intet å bemerke.

Oslo 5/3 32 mnk 8/3-32

J. Pettersen

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Haxthausens gate 1

86/6252

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	**Innredn. wc i 1. etg. samt ba**
Journalnr.	**17.12.86**
Arbeidets og bygningens art	**i 2., 3. og 4. etg.**
Innlevert	
Byggherre	**Asbjørn Lundby, Breidablikkvn. 21, 1169 Oslo 11**
	Aakerøys Ark. kontor, Gabelsgt. 41, 0262 Oslo 2
Anmelder	

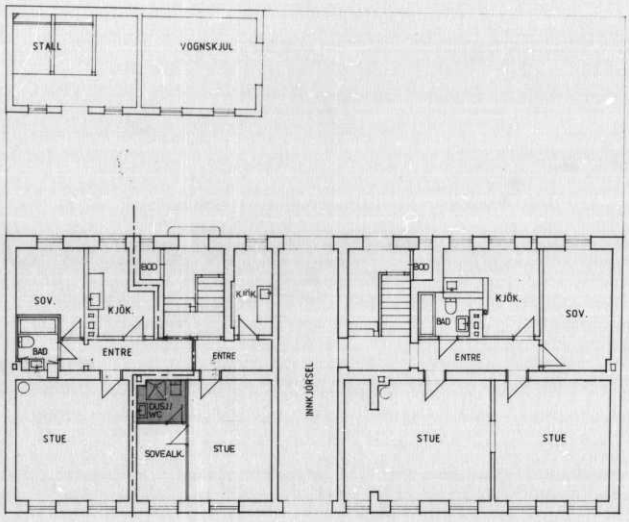
1	16	31	46	61	76	91								
2	17	32	47	62	77	92								
3	18	33	48	63	78	93								
4	19	34	49	64	79	94								
5	20	35	50	65	80	95								
6	21	36	51	66	81	96								
7	22	37	52	67	82	97								
8	23	38	53	68	83	98								
9	24	39	54	69	84	99								
10	25	40	55	70	85	100								
11	26	41	56	71	86									
12	27	42	57	72	87									
13	28	43	58	73	88									
14	29	44	59	74	89									
15	30	45	60	75	90									

STAD BYGGESAKSARKIVET

25/5 87 RV

26-5-87 ap

Meldes ikke GAB 1.77



LEIL. A LEIL. B LEIL. C

bad som anmeldes er merket med raster

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

ANMERK

REVISJON
nr. ved dr dato

CONSULT BYGG as
RÅGIVENDE OG ENTREPRENØRFIRMA
Østre Aker vei 103, Oslo 5, Tlf 64 47 80

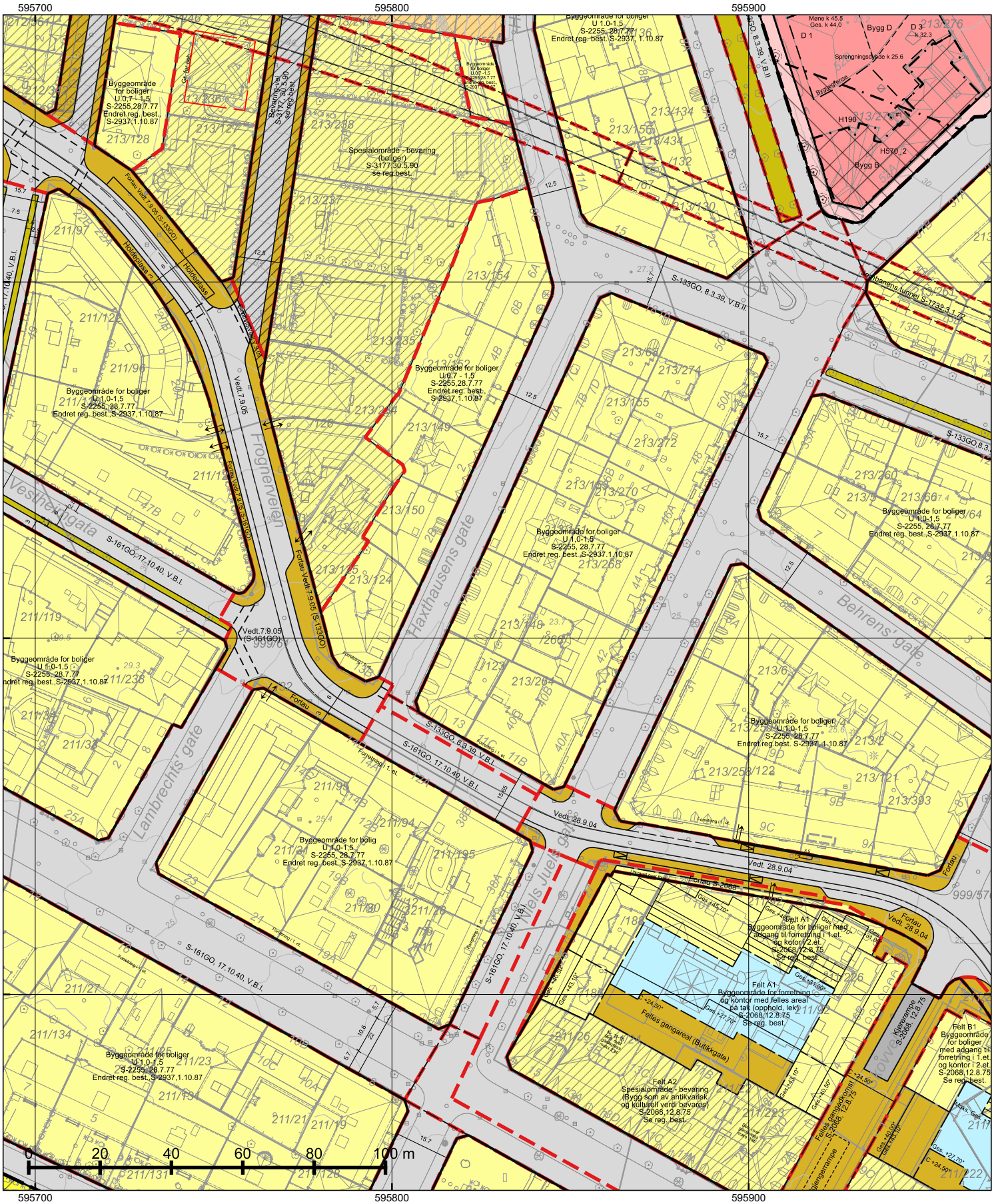
PROSJEKT nr
HAXTHAUSENSGT. 1 8655

for
ASBJÖRN LUNDBY

TEGNING nr
PLAN 1. ETG.
ANMELDELSE AV NYE BAD

mål 1:100
dato 12.12.86

aakerøys arkitektkontor mnal
aaa gabelsgt. 41 oslo 2
tlf (02) 43 00 90



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
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: 162555/ 86539201
Deres ref.:
Adresse: Haxthausens gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/148

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 2012 - Fortau

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

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

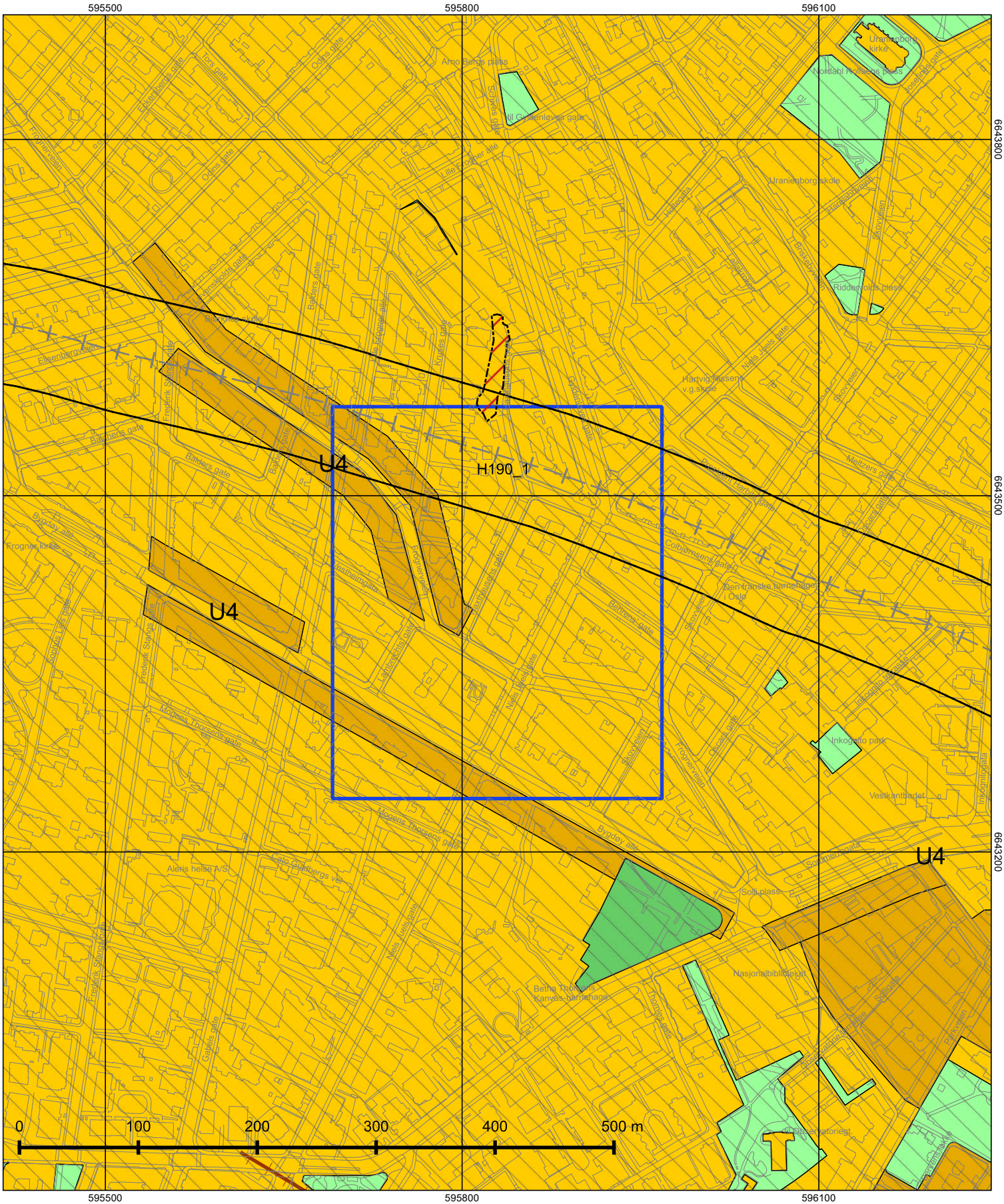
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162555/86539201
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539201
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 148.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 213, bnr. 148.

GNR. 213 BNR. 148

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.02.1896.

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

518 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

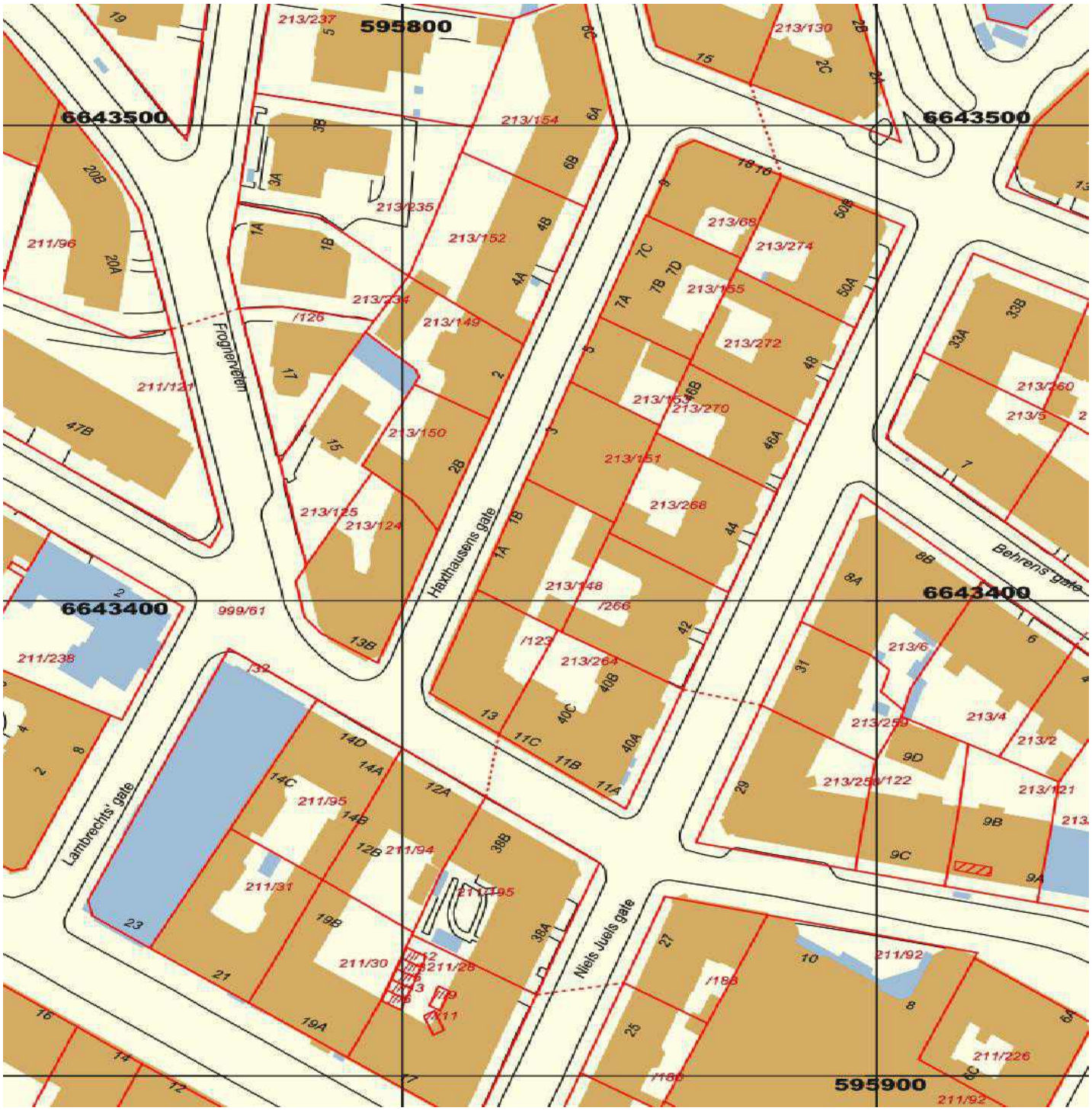
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


595800
6643500
595900
6643400
Frognerveien
Haxthausens gate
Lambrechts' gate
Niels Juels gate
Behrens gate
213/237
213/154
213/130
213/235
213/152
213/234
213/149
213/150
213/125
213/124
213/68
213/274
213/155
213/272
213/270
213/151
213/268
213/148
213/264
213/260
213/5
213/6
213/4
213/2
213/259
213/121
211/96
211/121
211/238
211/95
211/94
211/31
211/30
211/28
211/92
211/226
999/61
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Haxthausens gate 1B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 280 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min 0.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (... 97 barn	4 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	2 min
Meny Frogner	2 min

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	13 min
Apotek 1 Skovveien	3 min
Frogner Vinmonopol	7 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Uranienborg skole	8 min
SATS Solli plass	6 min
Friskis & Svettis Oslo	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

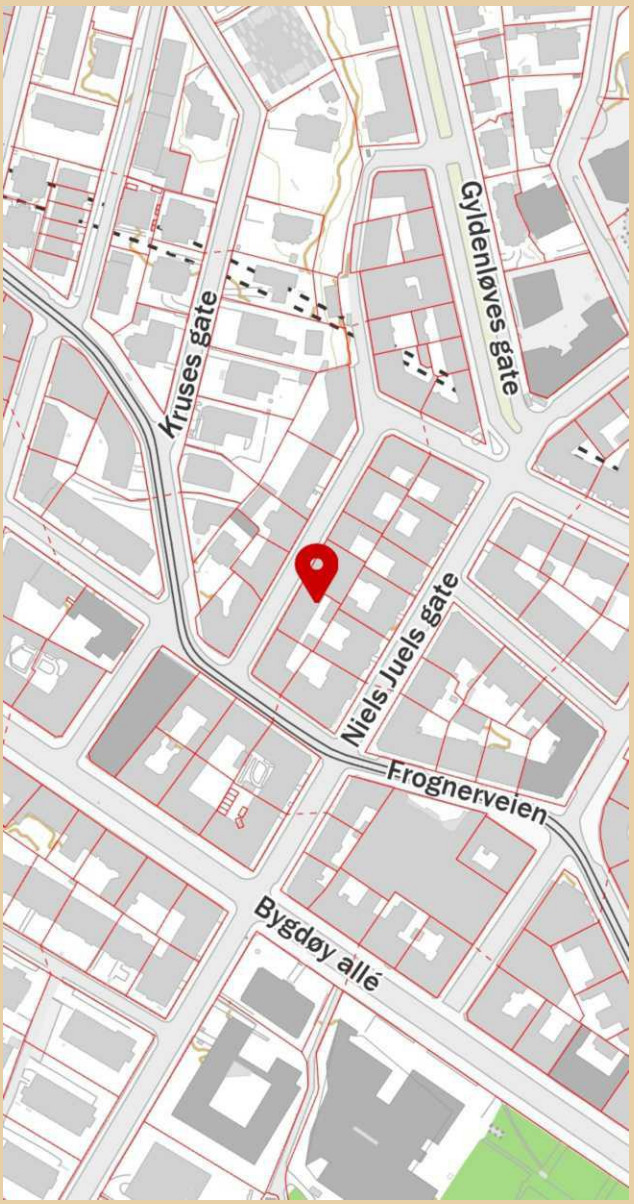
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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 1B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 280 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min 0.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (... 97 barn	4 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	2 min
Meny Frogner	2 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	13 min
Apotek 1 Skovveien	3 min
Frogner Vinmonopol	7 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Uranienborg skole	8 min
SATS Solli plass	6 min
Friskis & Svettis Oslo	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

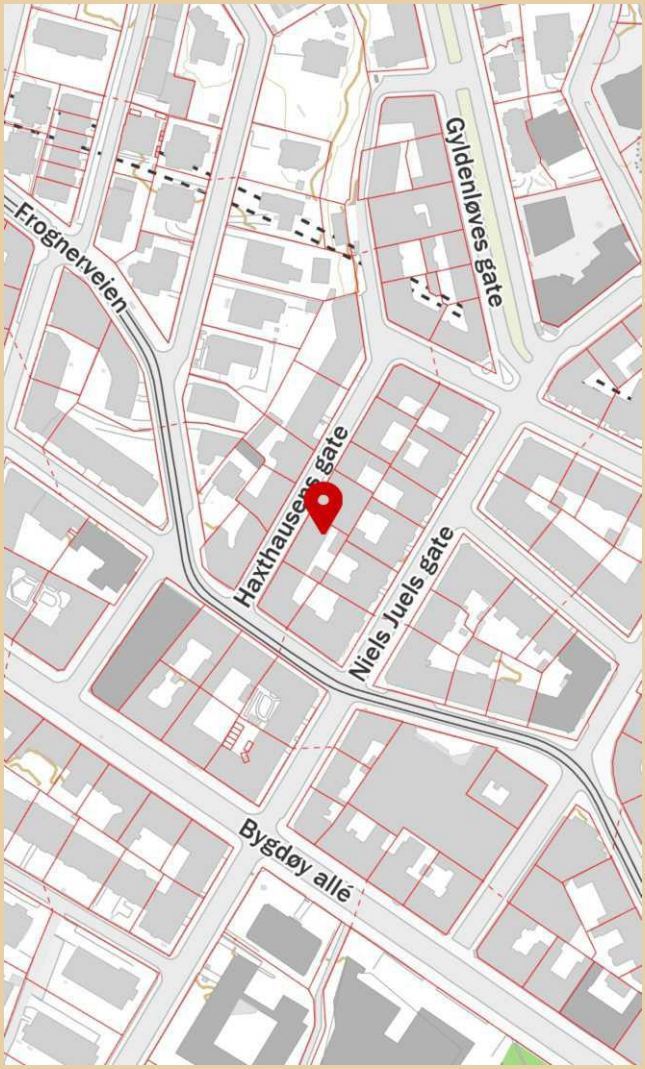
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil



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

Haxthausens gate 1B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 280 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min 0.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

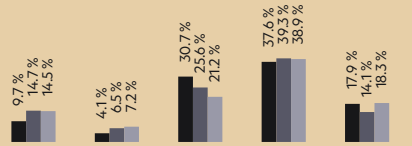
BARNEHAGER

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3... 97 barn	4 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	2 min
Meny Frogner	2 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	6 min
Friskis & Svettis Oslo	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

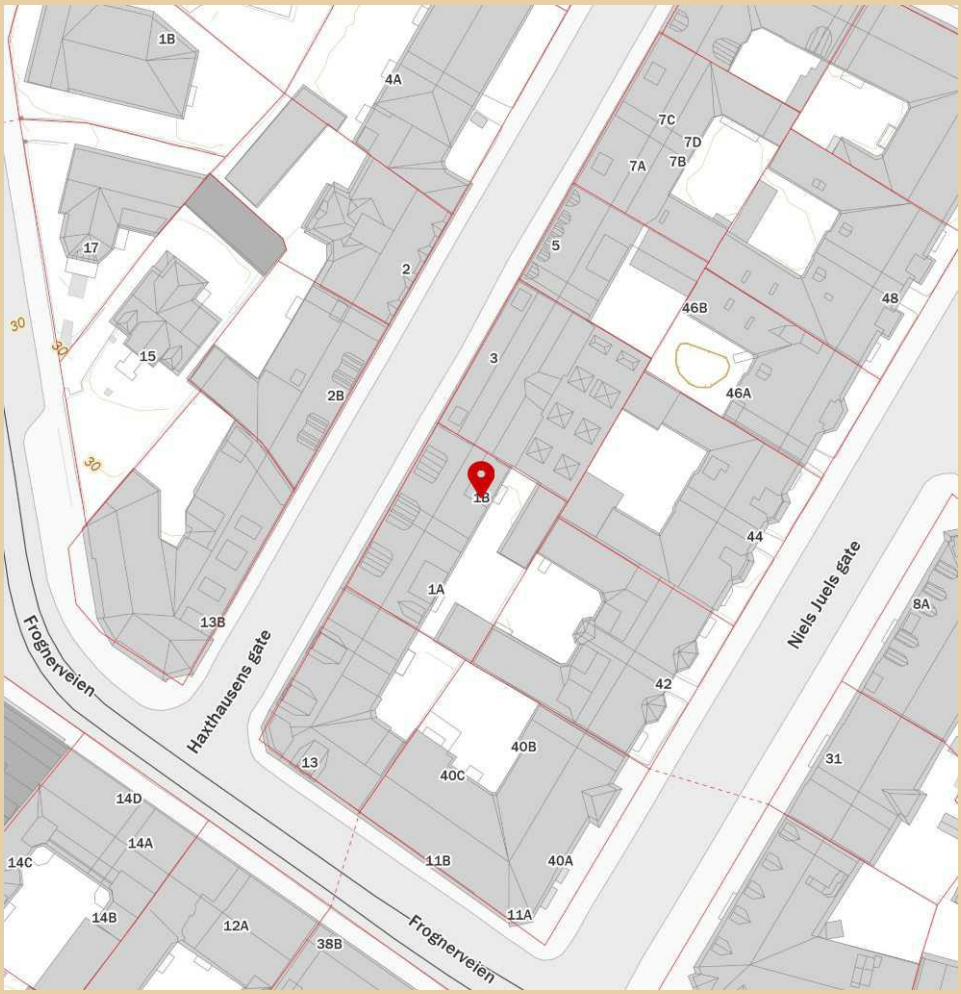
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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 1 B, 0263 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 148, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260443

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
