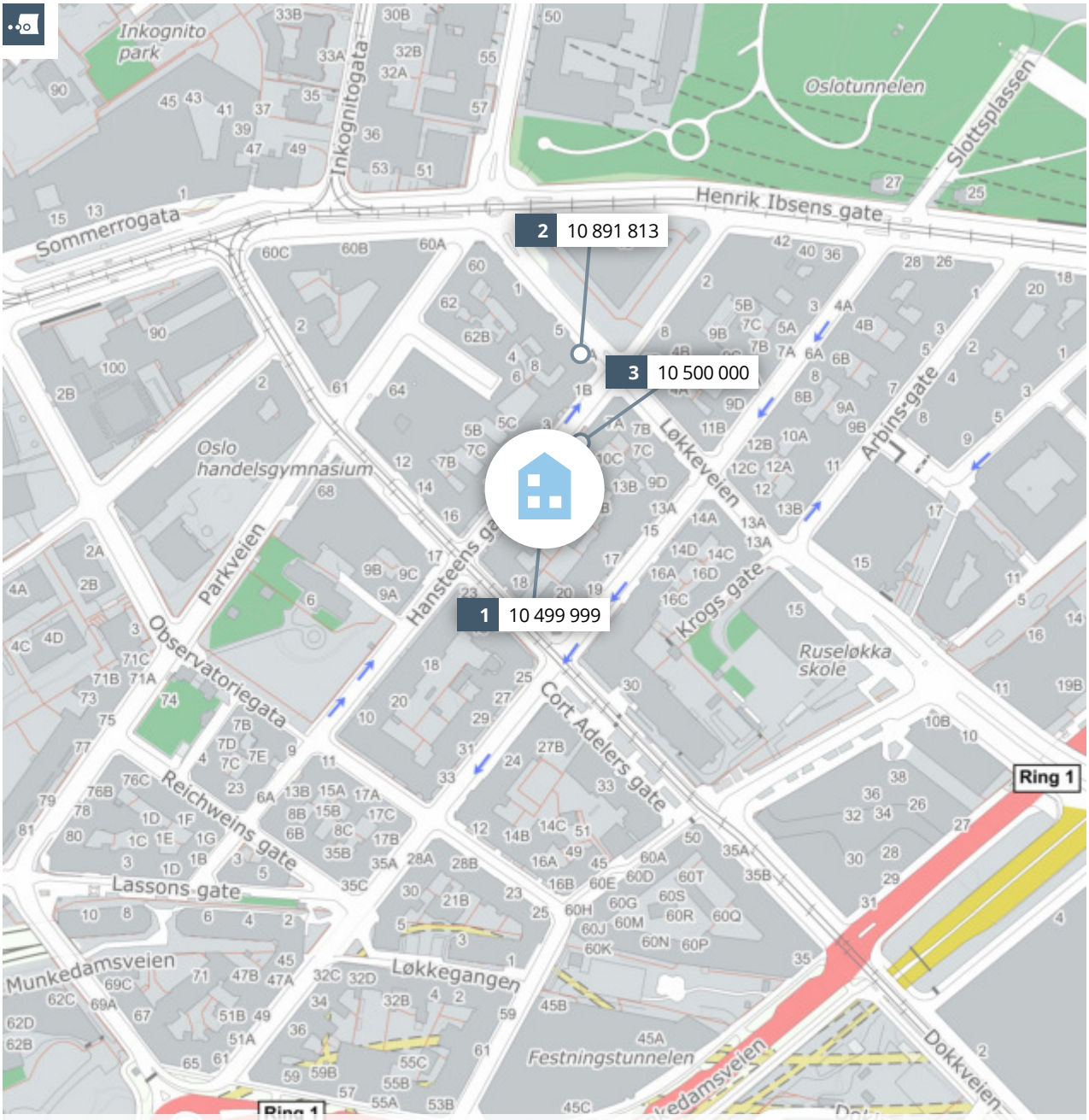
HANSTEENS GATE 12A

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

HANSTEENS GATE 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 07.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Gøran Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hansteens gate 12 A, 0253 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1880

GNR 209 BNR 61 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 2

Verdivurdert til

10 700 000

0	10 700 000	112 632
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	95 m²
BRA	103 m²
Byggeår	1880

Fellesutgifter	4 046
Formue	2 856
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hansteens gate 12 A 97 m² 1880 4. etg 2 sov	07.05.2024	10 650 000	**10 499 999**	0	10 499 999	**108 247**
2 Hansteens gate 1 A 106 m² 1892 2. etg 4 sov	24.05.2024	10 500 000	**10 500 000**	391 813	10 891 813	**102 753**
3 Hansteens gate 10 A 118 m² 1880 2. etg 2 sov	06.06.2023	10 500 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**88 983**

Leiligheten ligger tilbaketrukket til i fasjonable omgivelser på Frogner/Vika, med rusleavstand til Tjuvholmen, Aker Brygge, Nationaltheatret og sentrumskjernen, samt Filipstad som er byens neste store spennende utviklingsområde. Her vil du bo skjermet og rolig, og samtidig ha kort vei til rike shoppingmuligheter og de fleste av byens fasiliteter.

Boligen er godt bevart og fikk et betydelig løft i 2015 med bl.a. innholdsrikt kjøkken og bad. Veggene er holdt i lyse fargenyanser og er utsmykket med godt ivaretatte elementer som stukkatur, rosetter, brystningspanel og hjørnepeis. Rommene oppleves luftige med naturlig lys og sjenerøs takhøyde.

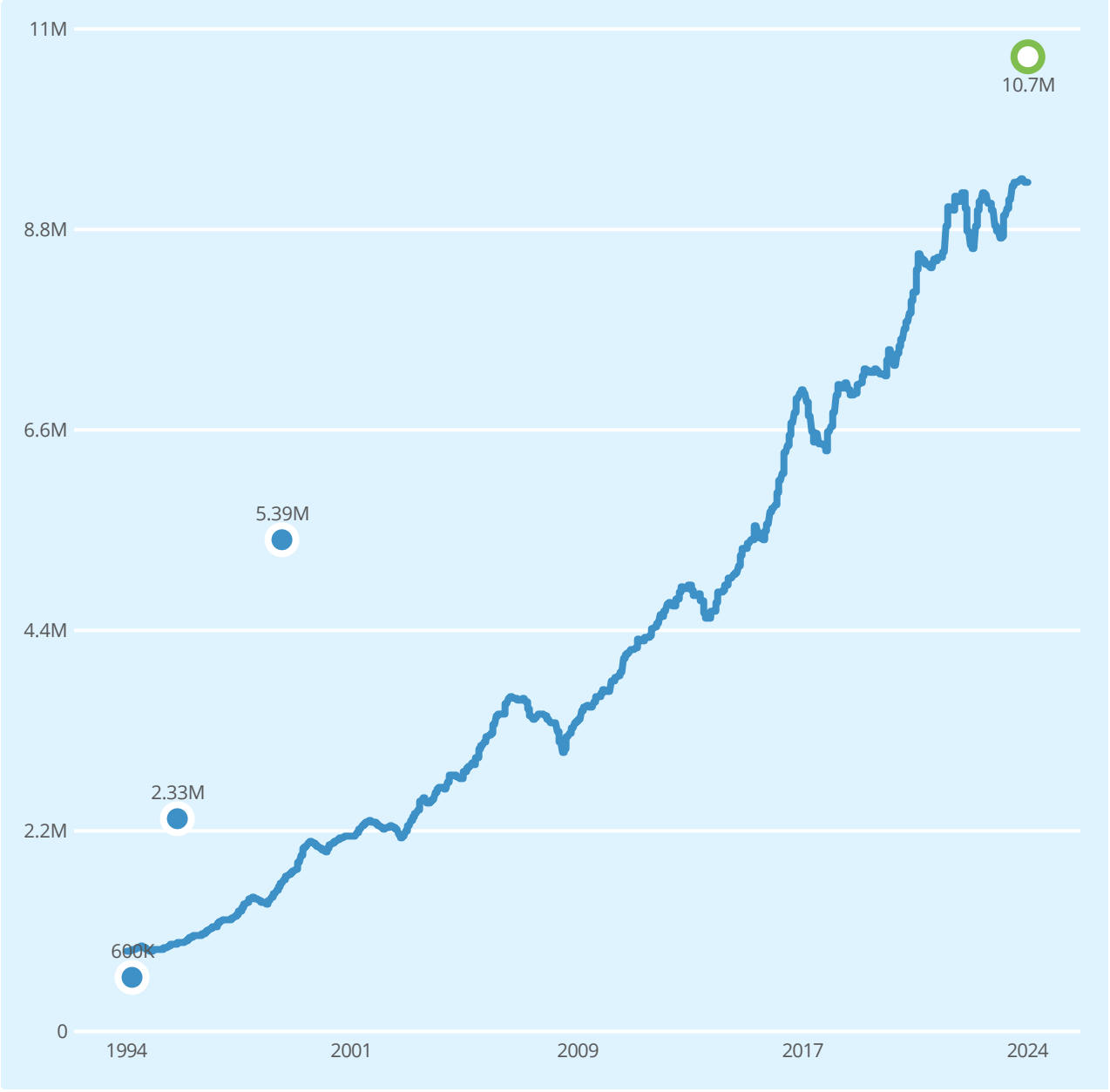
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.05.2015	20.05.2015	01.07.2015	4 950 000	5 310 000	83 146	5 393 146	1
08.02.2001		08.02.2001	-	2 325 000	-	2 325 000	
30.11.1994		30.11.1994	-	600 000	-	600 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tidspunkt ved forrige omsetning.

Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 2 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

99
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 3 - Rode 2 grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

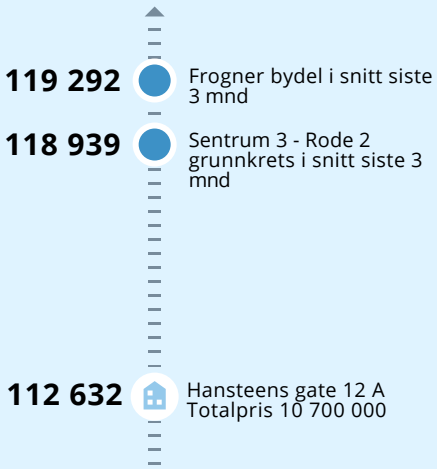


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Hansteens gate 12A
0253 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 01/10/2024

Symreveien 44
Lørenskog 1470
98628518
post@nokkeltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:209, Bnr: 61
Hjemmelshaver:	Jørgen Hagh Gad og Caroline Nilsen
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1880
Tomt:	841 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	27.09.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt. Nærhet til kollektiv- og servicetilbud.

OM BYGGEMETODEN:
Boligbygg over 4.etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i malt murpuss. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takplater(ikke besiktiget).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Ildsted stue.
Elektriske varmekabler på bad.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Soverom: 2,81m og 3,11m
Stue: 3,11m
Kjøkken: 3,10m
Bad: 2,79m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Parkett øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Brystningspanel, slette overflater øvrige rom.
Himling: Panel bad. Slette overflater øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
2015: Nytt elektrisk anlegg (Elektro kontakten)
Flytting av kjøkken og nytt kjøkken (Rørlegger kontakten)
Slisset inn alle synlige ledninger
Nye innfelte lamper i tak i gang (Elektro kontakten)
Sparklet og malt hele leiligheten
Nye garderober

2020: Nye downlights på bad (Elektrikergruppen)
2024: Ny varmvannstank på badet
2024: Ny vannpumpe til kjøkken

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3. etasje	97	0	0	3	95	2
Kjellerbod	0	6	0	0	0	0
SUM BYGNING	97	6	0	3	95	2
SUM BRA	103					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré/gang, to soverom, bad, stue, kjøkken, garderobe (s-rom)

BRA-e:

Kjellerbod, målt til 5,7kvm. I tillegg disponerer leiligheten ytterligere en kjellerbod på 3,5kvm i gulvareal. Boden har ikke et målbart areal pga lav himlingshøyde (1,80m).

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet 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.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Med laser ble det målt etter skjevheter på tilfeldige steder i etasjeskilleren og det ble registrert disse avvikene:
Kjøkken: 20mm
Stue: 20mm
Soverom: 20mm
Gang: 30mm

Opplegg for vaskemaskin på soverom. Vaskemaskinen er lekkasjesikret med waterguard.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Caroline Nilsen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

01/10/2024



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Ukjent alder på bad.
Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjhjørne med 2- greps blandebatteri.
Innmurt badekar.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin. Opplegget er plassert i skuffene til baderomsinnredning

Vindu er i våtsone for badekar. Noe sprekkskader nederst på listverk. Det gjøres oppmerksom på at materialene ikke er av fuktbestandige materialer. Sprekk i to fliser ved håndkleholder. Sprekk i flis hjørnet ved badekar.

TG2 vurderes da det er ukjent alder på fliser, samt sprekk i tre fliser.

Merknader: Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser der det måles 6mm fall 90cm ut fra sluk og mot badekar. Krav til fall på denne avstanden er minimum 9mm. Bom i et fåtall fliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt sett ikke medføre en kortere levetid på selve badet. Riss i overflaten på enkelte fliser.

TG2 vurderes da det er ukjent alder på flisene, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Merknader: Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

To sluk på badet. Hjelpesluk av plast i dusjsonen. Hovedsluk av originalt støpejern. "Nyere membran" i kombinasjon med støpejernssluk uten klemring anbefales ikke. Ukjent alder og utførelse på membran, det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Hulltaking ble foretatt uten at det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill. Det anbefales å installere et tett dusjkabinett.

TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran, samt "nyere" membran i kombinasjon med støpejernssluk uten klemring.

Merknader: Levetid for membran er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kvik kjøkken fra 2015.
Benkeskap med slette fronter, benkeplate av granitt og samme granittstein som backsplash. Integrert platetopp, komfyr, dampovn, vinskap og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys. Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Avløpet er koblet med pumpe. Ventilator med kullfilter plassert bak platetopp.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator.

TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985 og 1995.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det er viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Inngangsdør av tre, brann- og lydklassifisert B30, 40dB.

TG2 vurderes da vinduer har passert halvparten av sin levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med/uten glass er 40år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra soverom til balkong på 2,8kvm. Flislagt dekke og rekkverk av stål. Rekkverkshøyde måles til 106cm. Dagens krav til høyde der balkongen er 10 meter over terreng er minimum 120cm.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Stoppekran lokalisert i luke ved toalett. Stoppekranen fungerer etter hensikten.

Det er benyttet kobberrør og plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør.
Anbefalt brukstid for kobberrør og plastrør: 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast og støpejern: 50 år.

Det er montert vegghengt toalett på bad med synlig lekkasjesikring fra sisterne.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder på deler av vann- og avløpsrør.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 80 liter plassert over toalett.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft til boligen via spalter i vinduene . Tilluft til bad via hull i dørblad. Badet er tilkoblet naturlig avtrekk.

TG2 vurderes da bad er tilkoblet naturlig avtrekk.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i garderobe med automatsikringer og 18 kurser. Overbelastningsvern på 40amp. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er ukjent alder på fliser, samt sprekk i tre fliser.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er ukjent alder på flisene, samt ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran, samt "nyere" membran i kombinasjon med støpejernssluk uten klemring.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduer har passert halvparten av sin levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes på bakgrunn av alder på deler av vann- og avløpsrør.
6.3	Ventilasjon
	TG2 vurderes da bad er tilkoblet naturlig avtrekk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240686

Adresse	Hansteens gate 12A		
Postnummer	0253	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2015	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	9år3mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	8730337
Selger1fornavn	Caroline	**Selger1etternavn**	Nilsen
Selger2fornavn	Jørgen Hagh	**Selger2etternavn**	Gad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Dårlig trekk i peisen. Og nytt brannvarslingsystem som er ekstra sensitivt.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.09.2024

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

På tak (i en annen sin leilighet), men hele taket har blitt renovert nå og kostnaden er betalt. Nortekk AS. Totalkostnad på 3.3 mill.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Var på planen i 2024 å se på ventilasjonskanaler.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Ladeboksen er nedbetalt av meg, og parkeringen tilhører sameiet.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Vet ikke

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.09.2024

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Hadde en parkeringsplass tvist med HG 10 for noen år siden. Men alt er løst nå med juridisk bistand.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utbreder for restaurering av ventilasjonskanaler og avløp. Mulig oppussing av kjeller og andre mindre utbedringer.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.09.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Gad, Jørgen Hagh

Signert av

Nilsen, Caroline

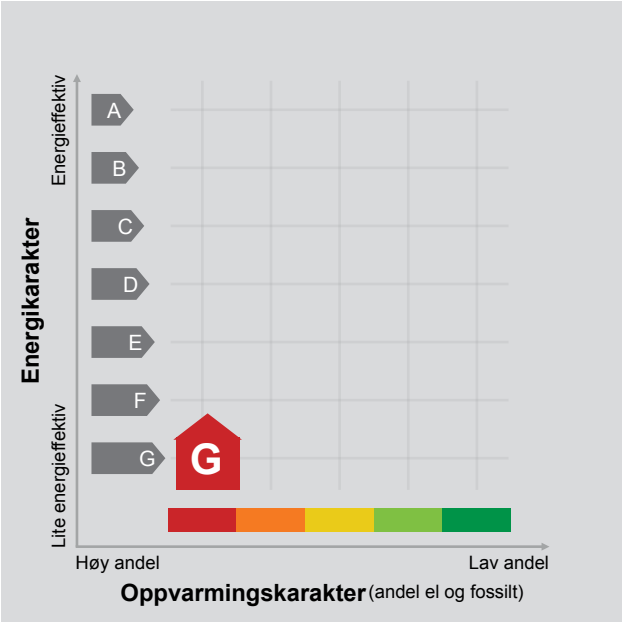
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
27.09.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Hansteens gate 12A
Postnummer	0253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80486685
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-31434
Dato	27.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1879
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere
v/Anders Myren Røste
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
Telefon: 91 00 60 31

8080617 5252/12 30.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.09.24

Boligselskap:	5252, Hansteensgate 12 Sameie
Organisasjonsnr:	983.781.144
Eier:	Jørgen Hagh Gad Caroline Nilsen
Leieobjekt:	12
Seksjonsnummer:	12
Adresse:	Hansteens Gate 12 A, 0253 OSLO
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 57533684.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (30.09.24)
* OBOS01-98208057464	A	2.588.366,-	18 år 1 md.	12		Flyt	7,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.046,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader kv.	3.284,-
Trappevask	233,-
Bredbånd	529,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi Innberetnings- Fradragsberettigede Annen formue Gjeld

	pliktige inntekter	kostnader		
Fås på lignings-kontoret	1.100,-	462,-	2.856,-	0,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98208057464	0,-	0,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5252

Hansteensgate 12 Sameie

Velkommen til årsmøte i Hansteensgate 12 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 17:00 og lukker 8. mai kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5252

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hansteensgate 12 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Tanja Midtsian er valgt.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tanja Midtsian foreslått. Som protokollvitner ble Henriette Motzfeldt og Magnus Klever foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Sameiets vedtekter krever at samtlige styrevervperioder løper i ett år, og alle tillitsvalgte må velges hvert år.

Roller og kandidater

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

- Tanja Midtsian

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

- Henriette Motzfeldt
- Thor Erik Norbom

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

- Magnus Klever
- Oscar Merckoll

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tanja Midtsian	Hansteens Gt 12 A
Styremedlem	Oscar Augustin B Merckoll	Hansteens Gate 12 A
Styremedlem	Henriette Motzfeldt	Hansteens Gate 12
Varamedlem	Magnus Klever	Hansteens Gt 12 B
Varamedlem	Anders Pekka Frithio Stenhagen	Eriks Gate 7

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post hansteensgt12@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hansteensgate 12 Sameie
Sameiet består av 17 seksjoner.
Hansteensgate 12 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983781144, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
209 61

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hansteensgate 12 Sameie har én ansatt (trappevask).

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Perioden fra mai 2023 til april 2024:

- Fire formelle styremøter
- Dugnad 2023
- Budsjett 2024
- Gjennomført årskontroll av brannvarslingsanlegg med Norsk Brannvern og oppfølging av avvik
- Utbedret pipeavtrekk i B-oppgangen med installasjon av ny vifte
- Oppfølging av HMS-arbeid med egenkontroll av fellesarealer, elektriske anlegg og informasjon om HMS til beboerne
- Innkreving av kostnader for strømforbruk fra de som disponerer elbillader
- Ellers ble mange prosjekter satt på vent pga. lav likviditet gjennom året som skyldtes ekstrakostnader i forbindelse med takprosjektet som ble avsluttet i 2023

Fremtidige planer:

- 2024: Restaurering av ventilasjonskanaler
- 2025: Oppussing av kjeller og andre mindre utbedringer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere drifts- og vedlikeholdskostnader pga. at styret har prioritert å redusere bruken av kassekreditt. Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere renter og gebyrer til OBOS Bank.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 32 278.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 177 000 til løpende vedlikehold som omfatter istandsetting av ventilasjon og ev. generelle utbedringer av bygget.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hansteensgate 12 Sameie.

Lån
Hansteensgate 12 Sameie har lån i OBOS Bank.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning i felleskostnader fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Hansteensgate 12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hansteensgate 12 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET HANSTEENSGATE 12
ORG.NR. 983 781 144, KUNDENR. 5252

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 102 895	1 042 533	1 088 000	1 215 148
Ladeinntekter EL-bil		0	4 005	5 000	5 000
Andre inntekter	3	6 152	6 113	6 300	6 300
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 109 047**	**1 052 651**	**1 099 300**	**1 226 448**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 930	-46 410	-49 760	-49 760
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 875	-5 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-55 463	-53 323	-55 500	-57 000
Konsulenthonorar	7	-4 125	-35 630	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	69 255	-3 992 039	-117 100	-177 000
Forsikringer		-182 087	-158 855	-174 800	-200 000
Kommunale avgifter	9	-228 498	-192 415	-219 400	-264 588
Energi/fyring		-16 394	-23 436	-25 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 226	-75 706	-81 800	-91 000
Andre driftskostnader	10	-35 434	-34 825	-54 200	-46 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-648 152**	**-4 669 513**	**-842 560**	**-972 848**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVTALE:		**460 895**	**-3 616 862**	**256 740**	**253 600**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	2 362 636	0	0
DRIFTSRESULTAT		**460 895**	**-1 254 226**	**256 740**	**253 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 067	18 585	16 000	18 000
Finanskostnader	12	-186 711	-121 302	-322 600	-195 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-167 644**	**-102 717**	**-306 600**	**-177 000**
ÅRSRESULTAT		**293 251**	**-1 356 943**	**-49 860**	**76 600**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 356 943		
Reduksjon udekket tap		293 251	0		

SAMEIET HANSTEENSGATE 12
ORG.NR. 983 781 144, KUNDENR. 5252

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 399	11 351
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		23 117	21 251
Andre kortsiktige fordringer	13	852	1 339
Driftskonto OBOS-banken		57 599	542 277
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 729	453
Sparekonto OBOS-banken		14	14
Sparekonto OBOS-banken II		4 221	4 110
SUM OMLØPSMIDLER		**92 931**	**580 865**
SUM EIENDELER		**92 931**	**580 865**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14,15	-2 605 211	-2 898 462
SUM EGENKAPITAL		**-2 605 211**	**-2 898 462**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 637 489	2 705 989
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 637 489**	**2 705 989**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 621	22 318
Leverandørgjeld		6 310	745 098
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	3 111	1 359
Påløpte renter		17 237	867
Påløpte avdrag		5 348	0
Annen kortsiktig gjeld	18	4 026	3 696
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 653**	**773 338**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**92 931**	**580 865**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Sameiet Hansteensgate 12

Tanja Midtsian	Oscar Augustin B Merckoll	Henriette Motzfeldt

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader kvartalsvis	643 662
Lånekostnad I (adm)	234 977
Parkeringsleie	151 925
Trappevask	44 736
Kabel-TV	14 812
Regulering IN lån 1 (adm)	12 783
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 102 895**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger via styrerommet	6 152
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 152**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-33 550
Påløpte feriepenger	-4 026
Arbeidsgiveravgift	-12 354
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 930**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 125**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	Obos Prosjekt as	-3 640
Hovedentreprenør I	Nortekk as, kreditnota	112 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD		**108 860**
Drift/vedlikehold bygninger		-18 500
Drift/vedlikehold elektro		-3 000
Drift/vedlikehold brannsikring		-15 399
Kostnader dugnader		-2 706
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		**69 255**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-151 959
Feieavgift	-1 785
Renovasjonsavgift	-74 755
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-228 498**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-6 480
Snørydding	-16 378
Andre fremmede tjenester	-6 844
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 500
Bank- og kortgebyr	-2 232
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-35 434**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	397
Renter av sparekonto i OBOS-banken	111
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	596
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 963
SUM FINANSINNTEKTER	**19 067**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-179 260
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 451
SUM FINANSKOSTNADER	**-186 711**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto Adm.avtale	852
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**852**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-5 261 098	
Årets resultat før innbetalt fra Administrasjonsavtale	293 251	
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	2 362 636	
Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2023	0	-2 605 211
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**-2 605 211**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-5 086 453	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 828	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	68 500	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	2 362 636	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0	
		-2 637 489
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 637 489**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 729
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 382
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 111**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 026
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 026**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57533684. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utbedring av pipeavtrekk i B-oppgangen	Ny avtrekksvifte og bryter installert
2022	Rehabilitering av yttertak	Etablering av ventilasjon, ny takpapp og nye takvinduer m.m.
2021	Utskifting og oppgradering av brannvarslingsanlegget	Nytt anlegg tilfredsstiller dagens krav til brannvarsling
2020-2021	Utbedring og fornyelse av elanlegg i kjeller	
2020	Fellesanlegg for elbillading etablert	Inkl. installasjon av fire ladestasjoner
2020	Utskifting av ventilasjonshatter og beslag på taket etter flere lekkasjer	
2019	Skifte av porttelefonanlegget	
2015	Oppgradering innendørsbelysning	
2015	Oppgrdaering oppgang B (gulv, rekkverk)	
2015	Oppussing av fasade mot Huitfeldts gate	
2015	Oppgradering inngangsparti oppgang A	
2015	Skifte av hovedstoppekran	Samt etablering av utekraner.
2014 - 2014	Spyling og analyse avløpssystem	
2014	Utbedring parkering	
2014	Oppgradering utendøresbelysning	

2013 - 2013	Rehabilitering skorsteiner	
2013 - 2013	Utbedring soppskader oppgang B	
2012 - 2012	Oppussing av fasade	
2011 - 2011	Nye balkonger	
2008 - 2008	Oppussing av oppgang A og B	
2006 - 2006	Montert brannstige fra leil. i oppg. A-B	
2005 - 2005	Brannsikring av oppgang B	
2002	Hovedbygningens yttertak utbedret	
2001 - 2003	Fasaderehabilitering av hovedbygning	2003 Fasaderehabilitering av hovedbygning og Sameiet bakgårdshus, inkludert vinduer, Malercompagniet. 2002 Tilstandsvurdering II, OPAK, VVS-anlegg. Sameiet 2001 Tilstandsvurdering I, OBOS Prosjekt.
1999	Drenert fasadeveggene.	Drenert fasadeveggene, laget lyssjakt og fuktsikret krypkjelleren Ferdigattest for loftsutbyggingen
1998	Malt vinduer i trapperom	
1997	Nye nedløp på fasadeside.	Nye nedløp på fasadeside. Utlufting av krypkjeller med elektrisk vifteanlegg. Reparasjon av trapperomsvinduer i A- og B-oppgang Maling gjenstår. Total rehabilitering av gårdens hovedsikringstavle

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.24
Selskapsnummer: 5252 **Selskapsnavn:** Hansteensgate 12 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Tanja Midtsian er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Tanja Midtsian foreslått. Som protokollvitner ble Henriette Motzfeldt og Magnus Klever foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tanja Midtsian

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Henriette Motzfeldt

☐ Thor Erik Norbom

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Magnus Klever

☐ Oscar Merckoll

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Hansteensgate 12 Sameie

Organisasjonsnummer: 983781144
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 17:00 til 8. mai kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Tanja Midtsian er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tanja Midtsian foreslått. Som protokollvitner ble Henriette Motzfeldt og Magnus Klever foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Midtsian, Tanja Camilla (18.03.1972), 13.05.2024
- Klever, Magnus (20.01.1977), 13.05.2024
- Motzfeldt, Henriette (03.09.1976), 15.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Sameiets vedtekter krever at samtlige styrevervperioder løper i ett år, og alle tillitsvalgte må velges hvert år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tanja Midtsian (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tanja Midtsian

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henriette Motzfeldt (8 stemmer)
Thor Erik Norbom (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henriette Motzfeldt
Thor Erik Norbom

Varamedlem (1 år)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Midtsian, Tanja Camilla (18.03.1972), 13.05.2024
- Klever, Magnus (20.01.1977), 13.05.2024
- Motzfeldt, Henriette (03.09.1976), 15.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

Følgende ble valgt:
Magnus Klever (8 stemmer)
Oscar Merckoll (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Klever
Oscar Merckoll

Dokumentet er signert digitalt av:

- Midtsian, Tanja Camilla (18.03.1972), 13.05.2024
- Klever, Magnus (20.01.1977), 13.05.2024
- Motzfeldt, Henriette (03.09.1976), 15.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

VEDTEKTER
for
Sameiet Hansteensgate 12

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 24. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Sist endret og vedtatt på sameiermøte den 9. september 2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017. Sist endret på ekstraordinært 24. august 2022

§ 1 EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet Hansteensgate 12 omfatter gnr. 209, bnr. 61 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Hansteensgate 12.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 17 seksjoner, 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Seksjonseierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonenes eierbrøk fra oppdelingsbegjæringen (1671/1671).

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameierne for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold ut over det som inngår i 3. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrig seksjoner. Det forutsetter at virksomheten i næringsseksjonene har den type godkjenning som kreves ved gjeldende lover og regler.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foreta uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Ved salg eller utleie av næringseiendommen i boligselskapet, skal ny eier og forretningsformål godkjennes av styret.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet 1996 fastsatte ordensregler for eiendommen, sist revidert 10. april 2019.

§ 6 FELLESKOSTNADER

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. fordeles på seksjonseierne etter sameierbrøken. Der særlig grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstilt årsbudsjett, godkjent av årsmøtet, et månedsvis à konto-beløp med forfatt den 1. i hver måned. Unnlatelse å betale er å betrakte som vesentlig mislighold.

Sameiets styre har rett til å innkreve et beløp fra hver sameier tilsvarende inntil tre måneders fellesutgifter med 14 dagers varsel ved uforutsette utgifter.

§ 7 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonen.

Det er ikke tillatt å montere private vifter i ventiler tilknyttet sameiet ventilasjonskanaler.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierens vedlikeholds-plikt omfatter også egen takterrasse og balkong. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Sameiet er ikke ansvarlig for utvendig vedlikehold av den enkelte seksjons takterrasse eller balkong.

Utskifting av vinduer og dører mot fellesarealer, endring av utvendige farger etc., som den enkelte seksjonseier ønsker å gjøre, skal godkjennes av styret og skje etter en samlet plan for bygningen. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.

§ 9 DISPONERING AV SAMEIETS PARKERINGSAREAL

Sameiets parkeringsplasser er for personbiler, og leies ut til seksjonseierne til en pris fastsatt av sameiermøtet som årlig reguleres etter konsumprisindeksen. Plassene fordeles etter skriftlig henvendelse til sameiets styre. Dersom det ikke er nok parkeringsplasser til alle interesserte seksjonseiere, setter styret opp en venteliste. Seksjonseiere som først har meldt interesse, får først tildelt ledig parkeringsplass. Om førstemann på listen takker nei, mister denne sin plass på listen.

Hver seksjonseier kan kun leie én parkeringsplass, med mindre det er ledige parkeringsplasser. Ledige parkeringsplasser leies ut til markedspris Dersom en seksjonseier får leie mer enn én

parkeringsplass, vil styret med 3 måneders varsel kunne kreve at parkeringsplassen overføres til en annen seksjonseier som melder inn ønske om én parkeringsplass.

Styret påser at alle som får leie parkeringsplasser, inngår kontrakt med sameiet. Kontrakten er løpende og gjensidig oppsigbar med 1 måneds varsel. Styret har til enhver tid styringsrett over parkeringsplassene, og kan fordele plassene slik det er hensiktsmessig. Sameiets parkeringsplasser som er klargjort for montering av ladestasjon for elbil, tildeles leietakere med behov for lading, forutsatt at de har rett på parkeringsplass. Det er leietakers ansvar å installere ladestasjon, om det ikke allerede er gjort. Er det flere leietakere med ladbare biler enn det er parkeringsplasser med mulighet for ladestasjon, vil styret utarbeide retningslinjer for optimal bruk og fordeling av parkeringsplassene. Kostnaden for strømforbruket til ladestasjonene fordeles på leietakerne som benytter dem.

§ 10 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 11 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal være seksjonseierne i hende senest 8 dager og tidligst 20 dager før møtet. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnte i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet alltid behandle

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Denne protokollen skal leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen og to tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med den stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal egge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet

medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og uttale seg, likeså leier av boligseksjonen. Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ved nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte på årsmøtet gi sin støtte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelse til seksjonseierne skal skje skriftlig og med minst 7 dagers varsel.

Ingen kan selv eller ved fullmektig på årsmøtet delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre styremedlemmer. Styret kan ha varamedlemmer. Hvert styremedlem skal tjenestegjøre i ett år om gangen. Årsmøtet velger styret.

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når et styremedlem eller forretningsfører forlanger det. Innkallelse til styremøte skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet, og hvilke saker som skal behandles. Innkallelsen skal være styremedlemmene i hende i rimelig tid før møtet. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak fattes med simpelt flertall.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggende forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og kan underskrive på vegne av sameiet.

§ 13 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal har forretningsfører.

§ 15 INNFRIELSE AV FELLESGJELD

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt

debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitt stemmer, om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overhold bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Fant ikke dokument 'Reguleringskart_A3' på oppdraget (søkte etter id 25849954).
Har du slettet dokumentet?

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197401375

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

Fant ikke dokument 'Arealbekreftelse' på oppdraget (søkte etter id 25849950).
Har du slettet dokumentet?

3die DISTRICT
Journal Nummer 11. 79.
BILAG

Cpl. 83–132
79
— 154
79.

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 7 C

Kraf Hauslens Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 1009 □ M.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) Det mindst 10 M bred = 270 □ M.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse. I Udhuset hvis 1ste Etage indeholder Stald og Vognremise vil der over sidstnævnte Rum blive indrettet et Kvistværelse. Staldbygningen vil blive cementeret og vandtæt ~~overtrukket~~ og vil en 9" Luftpibe fra Dunnet blive ført ud over Bygningens Tag.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens ~~Høide~~ og Gadens Bredde (§ 33) 25 Alen fra Overkant Grænse Hauslens Gade 30 M – og den private Gade 20 Alen bred.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høider (§ 44) 5° 9"

Fundamentering (§ 25) Granden paa Fjeld.

Klæk og Drainering der er antydet paa Kjelderplanen vil blive udført af 6" glaserede Lerrør og 2" Drainrør hvis Forbindelse vil blive forsynet med Vandlaas.

Isolation (§ 26) Asfaltpap.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen
Smedgata 32
0651 OSLO

Dato: 07.01.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201015490-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANSTEENS GATE 12	Eiendom:	209/61/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Hansteens gate 12 v/ Tania Midtsian	Adresse:	Hansteens gate 12, 0253 OSLO
Søker:	GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen	Adresse:	Smedgata 32, 0651 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HANSTEENS GATE 12

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.12.2012.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201015490			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-100	04.01.2011	2/7
Plan 1 etasje	A 111	12.12.2010	2/10
Plan 2 etasje	A112	12.12.2010	2/11
Plan 3 og 4 etasje	A 113	12.12.2010	2/12
Snitt	A 130	12.12.2010	2/13
Fasade mot Hanseens gate/ adkomstgate	A 122	24.07.2011	7/2

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.01.2013 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Hansteens gate 12 v/ Tania Midtsian, Hansteens gate 12, 0253 OSLO, tcm@nve.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS MAJETIC RØR
Bjerkealleen 4B
1363 HØVIK

Dato: 18.02.2019

Deres ref.: Muhamed Ibisevic | Vår ref.: 201405942-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANSTEENS GATE 12A	Eiendom:	209/61/0/0
Tiltakshaver:	CARL HENRIK RASMUSSEN	Adresse:	LEIL.8, GYDAS VEI 28, 0363 OSLO
Søker:	AS MAJETIC RØR	Adresse:	Bjerkealleen 4B, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hansteens gate 12 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av bad i tidligere kjøkken, flytting av kjøkken til stue, mottatt 18.02.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405942			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	-	-	1/9
Plan bad	-	-	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2019 av:

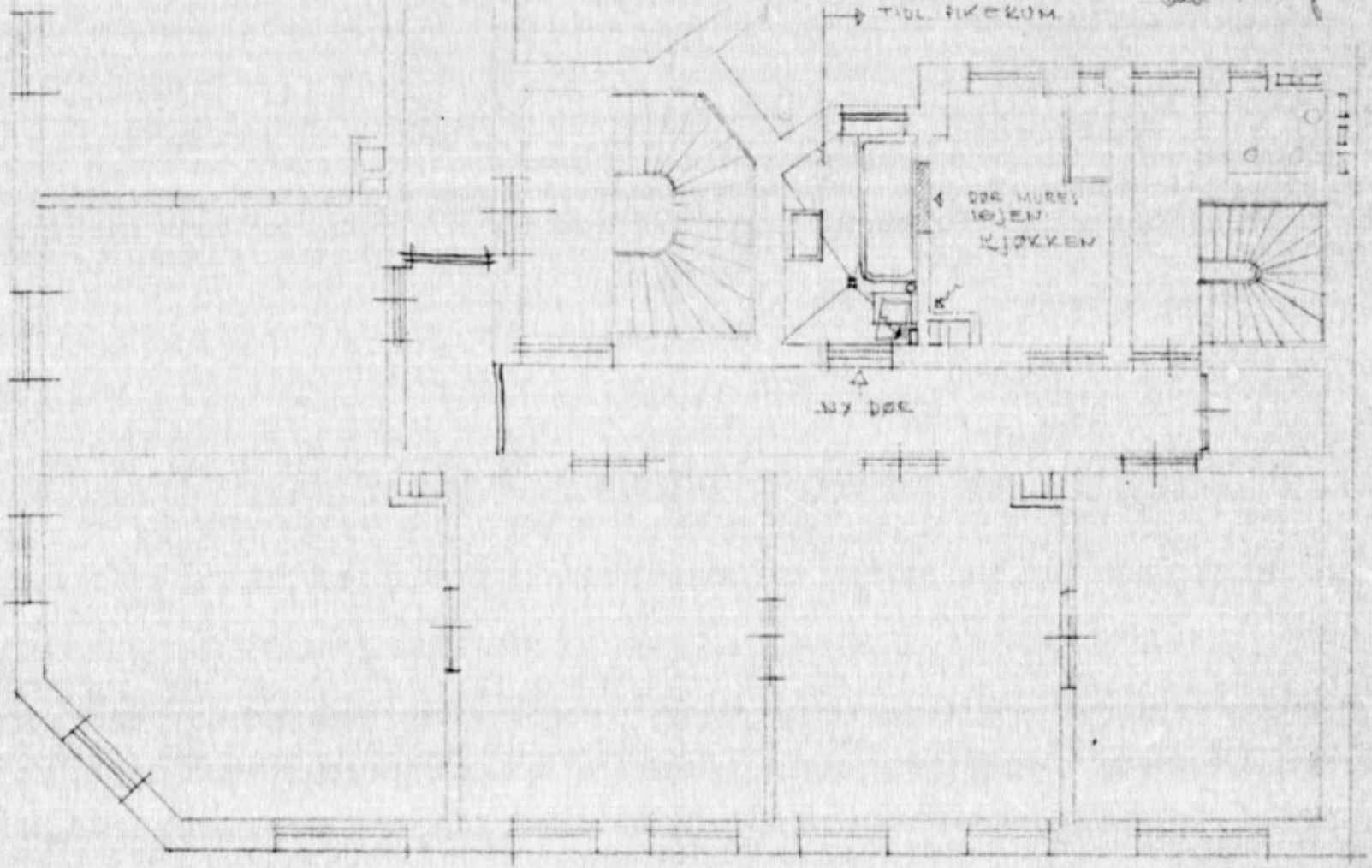
Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
CARL HENRIK RASMUSSEN, LEIL.8, GYDAS VEI 28, 0363 OSLO,
carl_h_rasmussen@hotmail.com

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

INNREDNING BAD & W.C. i ~~1STE~~, 2DEN, 3DJE og 4DE ETG.
HAUSTENS GT. 12 OSLO
MÅL 1:100 OSLO 5.4.60
EIER TOLF T. REISSIGER

Paal Fuimjård ARK. N.T.H.



1061

Skatteetaten

Dato
01.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 209 Bnr 61 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Hansteens gate 12A, 0253 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 2 371 149
Som sekundærbolig:	kr 9 010 365

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hansteens gate 12A
Gnr. 209 Bnr. 61 Snr. 12 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0686

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Gøran Sørensen

Telefon / Mobil: / 99 32 06 36

E-post: Goran.sorensen@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.

Notater