PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HANSTEENS GATE 10A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

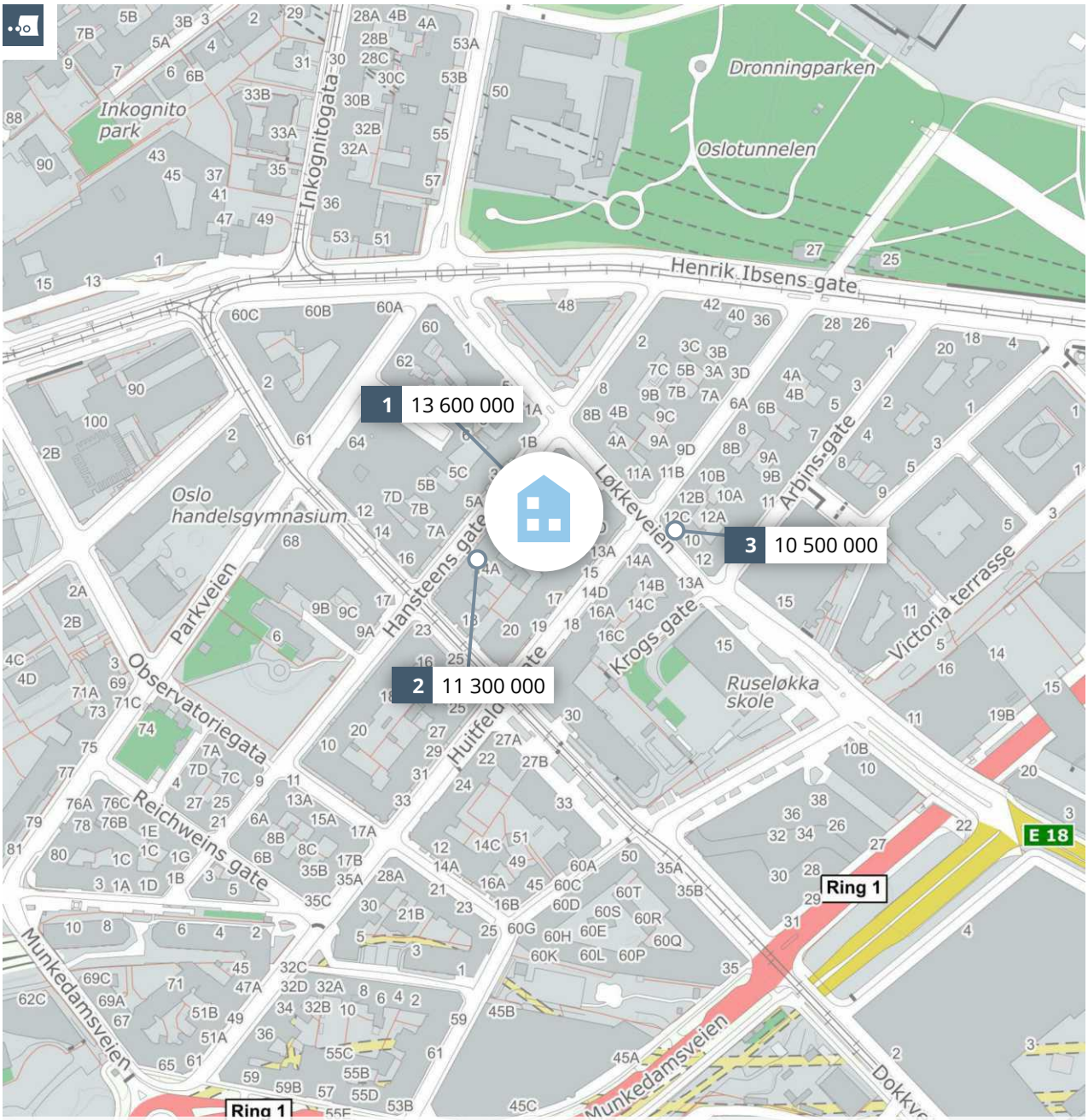
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HANSTEENS GATE 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 23.10.2026

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: Peter Hørte Lunde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hansteens gate 10 A, 0253 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1880

GNR 209 BNR 60 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 2

Verdivurdert til

11 990 000

6 658	11 996 658	99 972
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	9 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1880

Fellesutgifter	4 053
Formue	42 977
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hansteens gate 10 A 121 m² 1880 4. etg 2 sov	02.02.2026	14 000 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**112 397**
2 Hansteens gate 14 B 126 m² 1886 4. etg 3 sov	03.06.2025	11 680 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**89 683**
3 Løkkeveien 10 111 m² 1894 5. etg 3 sov	07.05.2025	10 200 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**94 595**

En klassisk og innbydende leilighet med store, luftige rom, vakre detaljer og en attraktiv beliggenhet sentralt i Oslo. Her får du den klassiske bygårdsfølelsen, kombinert med en god planløsning og fine kvaliteter.

Leiligheten er gjennomgående og har flere flotte, tidstypiske detaljer som stukkatur, rosetter og en vakker kakkelovn. Den store hjørnestuen har vinduer i flere retninger som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse.

Kjøkkenet er stilrent og innbydende med benkeplate i naturstein. Balkongen vender inn mot bakgården og gir et hyggelig uterom skjermet fra bylivet.

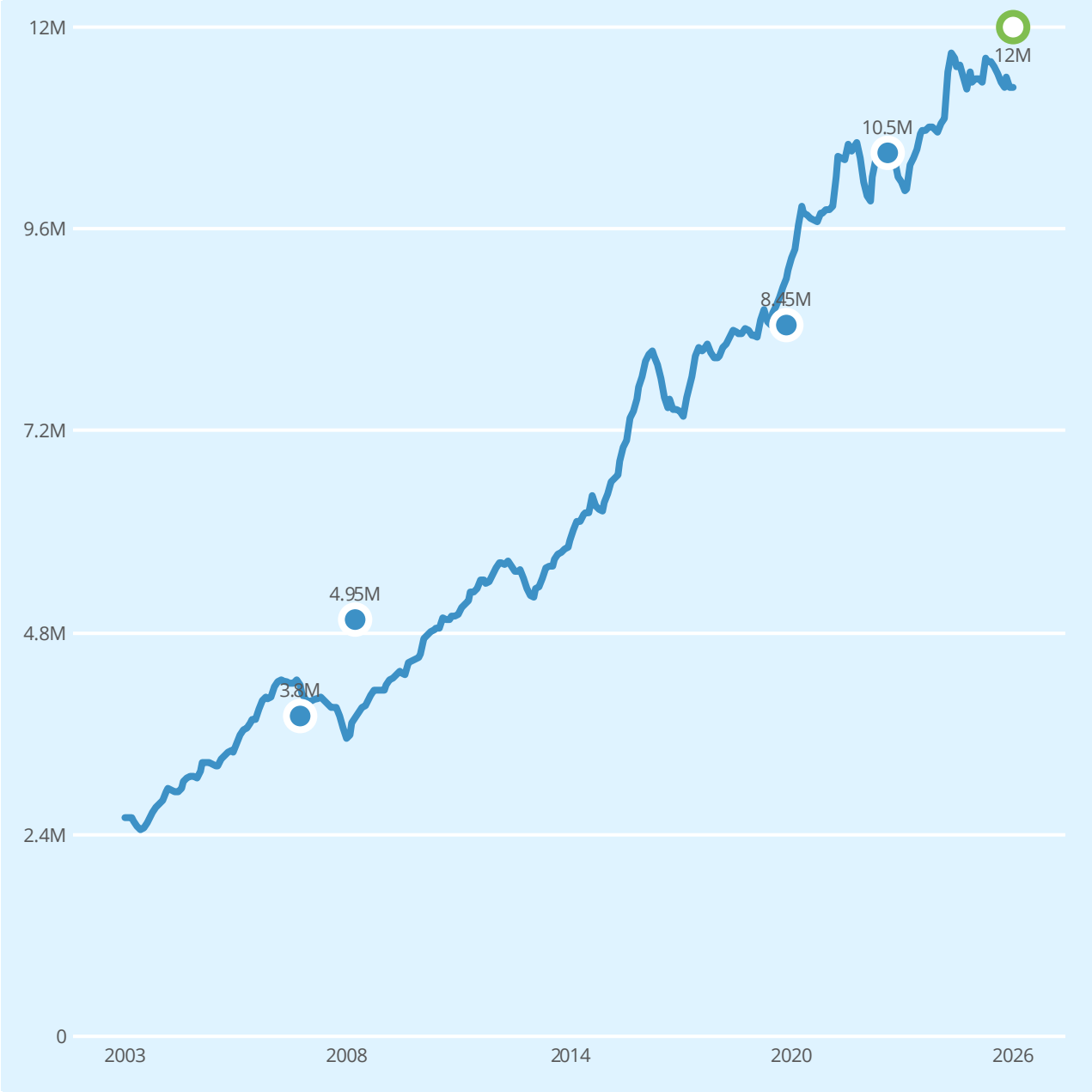
Her bor du tilbaketrukket og behagelig, samtidig som du har noen av byens beste tilbud rett utenfor døren.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

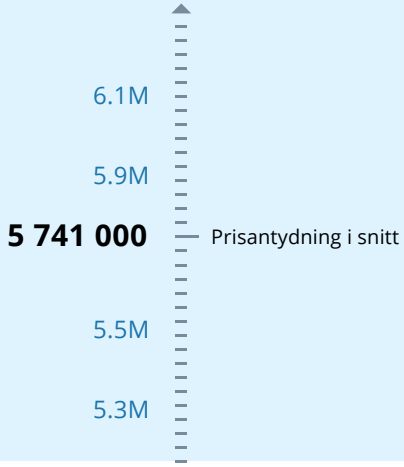


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.05.2023	06.06.2023	09.08.2023	10 500 000	10 500 000	0	10 500 000
16.03.2020		02.09.2020	8 950 000	8 450 000	0	8 450 000
17.10.2008	25.03.2009	28.05.2009	4 950 000	4 950 000	0	4 950 000
14.08.2007	26.09.2007	13.11.2007	3 590 000	3 800 000	0	3 800 000

Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 2 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

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

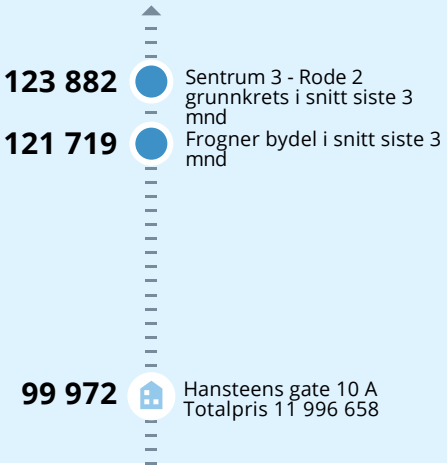
25
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Hansteens gate 10A , 0253 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 60, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26236 **Eiendomsverdi ref nr:** LG4011

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takplater/båndtekking. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har flislagt entré/gang og parkettgulv i øvrige oppholdsrom.
Malte slette vegg- og takflater.
Det er stukkatur og rosetter samt innfelte downlights i entré/gang.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,15 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra 2008 iht tidligere salgsoppgave og at det ikke foreligger noen dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

–

Våtrom › 2. Etasje › Vaskerom/kott
Vaskerom/kott med flislagt gulv, malte flater og opplegg for vask/tørk. Varmtvannstank er også plassert her.

Det opplyses i forrige salgsoppgave at vaskerommet er fra 2008 iht tidligere salgsoppgave og at det ikke foreligger noen dokumentasjon. Rom med sluk vurderes som våtrom og det er særlig bruken av rommet som er viktig. Dette rommet har begrensede muligheter slik det er i dag og det vil derfor ikke vurderes fult ut som et våtrom selv om det er sluk i rommet. Det må påregnes omfattende ombygninger om rommet skal brukes som noe annet enn vaskerom.

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ballingsöv med malte profilerte fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Sort benkeplate i naturstein med underlimt vask og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Siemens, kjøleskapskjørne med aggregat fra Thermocold, fryserskap fra AEG, stekeovn i høyskap, to-soners platetopp og 4 gassbluss fra Smeg samt avtrekksvifte fra Thermex i overskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, malte slette flater og innfelte downlights.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er skjult røropplegg i leiligheten.
Enkelte synlige kobberørr på vaskerommet/kott.
Hovedstoppekran er plassert bak luke på toalettrommet.
Det er synlige rør i rør ved stoppekran.
Synlige støpejernsrør (soilrør) i kasse ved toalett.
Synlig avløpsrør i plast.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Varmtvannstank OSO V150 produsert i 2022 er plassert på vaskerommet.
Opplegg for vaskemaskin på vaskerommet/kott.
Gasstank for gassbluss på kjøkkenet er plassert i benkeskap/skuffer på kjøkkenet.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring i entré og 7 (8) fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Det er felles dørcallinganlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

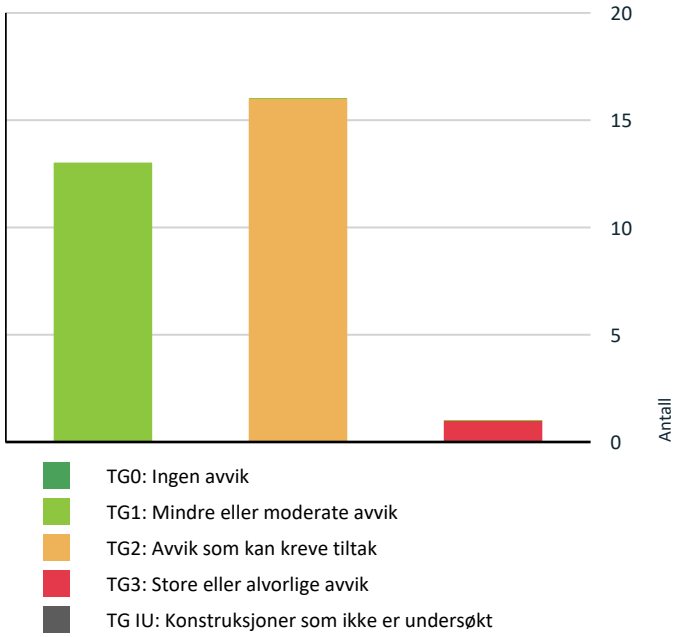
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

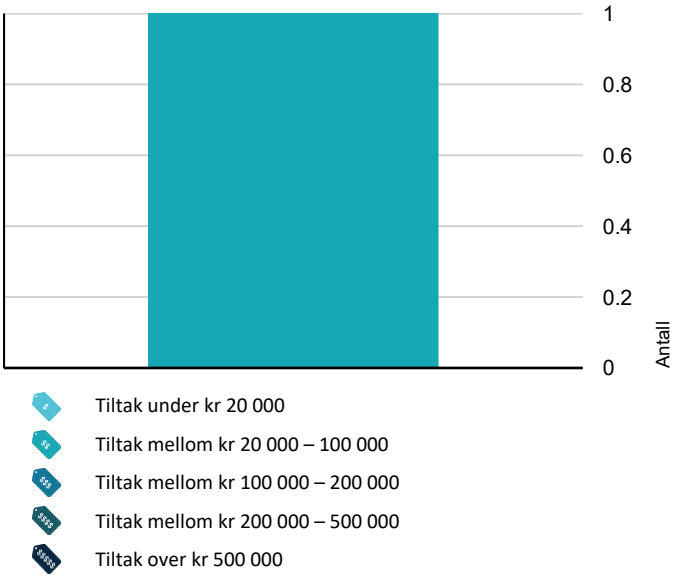
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/kott > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/kott > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/kott > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/kott > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/kott > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

  Det foreligger samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget fra 2020. Se samsvarserklæring for beskrivelse av arbeider.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1880

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater med klassiske detaljer.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2017 mot gate.
Malte trevinduer på toalettrom og bad med 2-lags isolerglass produsert i 2007.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt to-fløyd inngangsdør i tre med brann EI30 klassifisering.
Dørene er utadslående

Slett dør til baktrapp med brann EI-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

To-fløyd malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass produsert i 2022.
Dørene er utadslående og hoveddør kan låses i åpen luftestilling.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Utkraget balkong i stål med lakkert spilerekkverk og impregnerte terrassebord.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,10 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har flislagt entré/gang og parkettgulv i øvrige oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist bom/hulrom og stedvis skader/manglende fuger mellom fliser i entré/gang.

Konsekvens/tiltak
• Flisene fungerer med dagens avvik. Bom under fliser og skader på fuger, kan oppstå når flisene ikke har full kontakt med underlaget eller bevegelser i underlaget. Dette kan føre til at flisene på sikt kan løsne eller sprekke ved harde støt. Fugemasse kan også løsne helt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte slette vegg- og takflater.
Det er stukkatur og rosetter samt innfelte downlights i entré/gang.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,15 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm på kjøkkenet og ca 25 mm i stuen.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

⚠ Radon

Beskrivelse

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe med kakkelovn i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget
Kun synlige sider av pipeløp i leiligheten som er vurdert.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte fyllingsdører.
To-fløyde dører til kjøkken og stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Dører har skjevheter og slark i lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Dørene fungerer med dagens avvik, men for å oppnå dagens krav til tetthet og funksjon må dørene skiftes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde garderobeskap i entré/gang og på soverom.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra 2008 iht tidligere salgsoppgave og at det ikke foreligger noen dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Beige natursteinsfliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights og stukkatur.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Natursteinsfliser på gulvet.

Tilstandsrapport

–

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp flis i forkant av dusjkabinett. Det er også målt svakt fall mot synlig sluk på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav som legges til grunn ved vurderingen.
• Det er påvist sprekk i mykfuge under toalett.
• Det er påvist bom/hulrom (nesten løse) fliser og sprekk i fuger/fliser spesielt ved dørterskel til balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å utbedre fallforholdene på gulvet for å oppnå tilstrekkelig høydeforskjell mot sluk, slik at vann ledes effektivt bort. Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for vannansamling og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
• Sprekk i fuge kan oppstå som konsekvens av bevegelser/svikt i konstruksjonen rundt innebygget sisterne. Om sprekken øker i omfang bør det vurderes tiltak for avstive veggen.
• Det er registrert enkelte gulvfliser med indikasjon på bom (hulrom under flis) og sprekker i fuger. Forholdet kan tyde på redusert vedheft mellom flis og underlag. Det er ikke uvanlig at dette forekommer, og det trenger ikke nødvendigvis ha umiddelbar betydning for funksjon. Over tid kan det imidlertid være en risiko for sprekkdannelse eller at fliser løsner helt fra underlaget. Det anbefales å følge med utviklingen. Tiltak kan vurderes ved endring i tilstand, som sprekkdannelser eller fliser løsner helt. Eventuell utbedring vil normalt innebære lokal reparasjon eller utskifting av berørte fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert synlig på gulvet og under dusjkabinett.
Ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Sluk under dusjkabinett har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere det for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Sluk må rengjøres jevnlig for å unngå oppfylling av sluk.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.


Sluk under dusjkabinett.


Synlig sluk på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett med termostatstyrt dusjbatteri i sort med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantinnredning med speil, skap og heldekkende vask med ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er brukt eksisterende 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i synlig treverk uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > VASKEROM/KOTT

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/kott med flislagt gulv, malte flater og opplegg for vask/tørk. Varmtvannstank er også plassert her.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at vaskerommet er fra 2008 iht tidligere salgsoppgave og at det ikke foreligger noen dokumentasjon. Rom med sluk vurderes som våtrom og det er særlig bruken av rommet som er viktig. Dette rommet har begrensede muligheter slik det er i dag og det vil derfor ikke vurderes fult ut som et våtrom selv om det er sluk i rommet. Det må påregnes omfattende ombygninger om rommet skal brukes som noe annet enn vaskerom.

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > VASKEROM/KOTT

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføringen av vaskerommet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > VASKEROM/KOTT

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette flater.

Vurdering av avvik:
• Det er uferdige avsluttninger mot taket og mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Uferdige avslutninger mot tak og dørterskel bør ferdigstilles for å sikre et helhetlig og funksjonelt resultat, samt for å unngå risiko for skader, trekk eller redusert levetid på overflatene.

2. ETASJE > VASKEROM/KOTT

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

–

Ved kontrollmåling av fall til sluk er det påvist tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Kravet med fall til sluk er ikke ivaretatt samt at oppkant/oppbrett ved terskel er noe liten.
• Synlig filt/tettesjikt brettet over terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes om fall til sluk skal etableres og oppkant ved terskel. Manglede fall til sluk og oppbrett ved terskel kan føre til at evt lekkasjevann fra vaskemaskin og varmtvannstank ikke ledes til sluk, og kan renne ut av rommet som kan påføre skader på tilstøtende rom.
• Synlig filt/tettesjikt kan bli skadet som følge av manglende tildekking. Det kan monteres feielist for å beskytte oppbrett.

2. ETASJE > VASKEROM/KOTT

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med vannlås i rommet.
Dels synlig mansjett/filt i sluk og ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Membran/tettesjikt er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve utførelsen og det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er basert i hovedsak på manglende dokumentasjon og mulighet for kontroll av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig i sluk, ved oppkant på vegger og ved terskel. Membran og tettesjikt har begrenset teknisk levetid. Aldring og normalt bruk vil over tid kunne redusere materialets tetthet og funksjon. Når tettesjikt nærmer seg eller passerer forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen før de eventuelt blir synlige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut.



2. ETASJE > VASKEROM/KOTT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > VASKEROM/KOTT

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventilering/avtrekk utover åpning av dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat er basert på etablering av tiiluft via terskel/nedre kant av dørblad som tilkobling av avtrekk på sjakt ved bad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ballingsöv med malte profilerte fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Sort benkeplate i naturstein med underlimt vask og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Siemens, kjøleskapskjørne med aggregat fra Thermocold, fryserskap fra AEG, stekeovn i høyskap, to-soners platetopp og 4 gassbluss fra Smeg samt avtrekksvifte fra Thermex i overskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2025. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte slette flater og innfelte downlights.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering utover lufting via vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er skjult røropplegg i leiligheten.
Enkelte synlige kobberørr på vaskerommet/kott.
Hovedstoppekran er plassert bak luke på toalettrommet.
Det er synlige rør i rør ved stoppekran.

Vurdering av avvik:
• Det lot seg ikke påvise om det er etablert rørfordelerskap for rørsystemer i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes nærmere om det er etablert rørfordelerskap for rørsystemene i leiligheten. Manglende fordelerskap kan medføre økt risiko for lekkasjer og vanskeliggjøre vedlikehold og kontroll av rørsystemet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige støpejernsrør (soilrør) i kasse ved toalett.
Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank OSO V150 produsert i 2022 er plassert på vaskerommet.

–

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tilkobling lot seg ikke kontrolere.
Om tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på vaskerommet/kott.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Andre VVS-installasjoner - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gasstank for gassbluss på kjøkkenet er plassert i benkeskap/skuffer på kjøkkenet.

–

Forhold er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert. For informasjon om bruk og oppbevaring av gassflasker i boliger finnes det hos DSB - Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

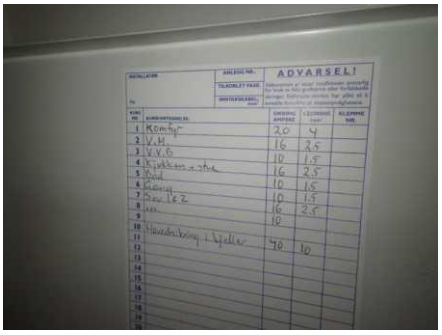
Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring i entré og 7 (8) fordelingskurser.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget fra 2020. Se samsvarserklæring for beskrivelse av arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Tilstandsrapport

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.
- Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget fra 2020. Se samsvarserklæring for beskrivelse av arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

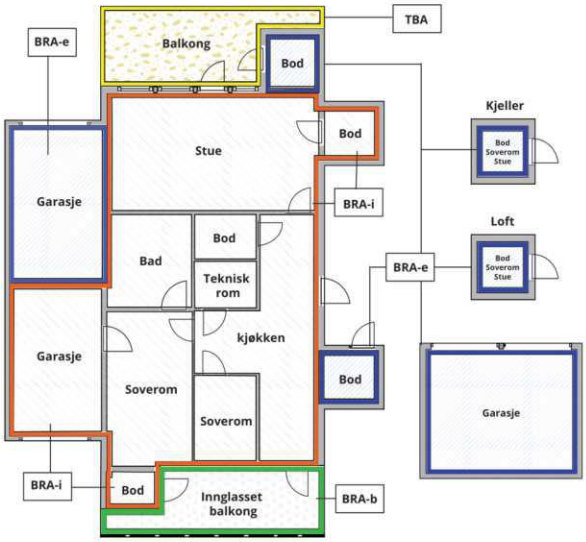
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	120	2		122	3
Kjellerbod		7		7	
SUM	**120**	**9**			**3**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom/kott, toalettrom	Trappebod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydøst-vendt balkong på ca 3 m2 fra badet.

Leiligheten disponerer en trappebod på ca 2 m samt en kjellerbod på ca 7 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Arealmåling av leiligheten er utført med scanner av typen Leica BLK2Go. Ved vurderinger av sprang i omsluttende yttervegger er dørsmyg til inngangsdør og balkongdør medtatt i arealet og oppmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Emma Aspen Ramstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	60		7	678 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Hansteens gate 10A

Hjemmelshaver
Brudevoll Bjørn

Boligselskap
Sameiet Hansteens gate 10

Eierandel
1692 / 21165

Forretningsfører
Nor Forvaltning AS

Felles formue
Kr. 42 977 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 6 658 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Hansteens gate 10 i Bydel Frogner.
Gjennomgående 3-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til på Ruseløkka i bydel Frogner, med kort avstand til Vika, Solli plass og Aker Brygge. Området består hovedsakelig av eldre, klassisk bygårdsbebyggelse og har nærhet til et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Det er kort gangavstand til Slottsparken og øvrige grønt- og rekreasjonsområder. Området har meget gode kollektivforbindelser med trikk og buss fra blant annet Solli plass, samt kort avstand til Nationaltheatret med T-bane og tog.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 678 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4053,- pr. måned. Dette inkluderer drift og vedlikehold, kom. avgifter, kabel-tv, bredbånd, felles strøm, renhold, bygningsforsikring og forr.fører regnskap mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Sameiet disponerer to parkeringsplasser, som er tilgjengelig for beboerne hverdager etter kl. 1800, og i helger.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	86027697			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.09.2026	Egenerklæring oversendt per epost etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.09.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	19.10.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	24.09.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	28.09.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.09.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260537
Addresse	Hansteens gate 10A		
Postnr.	0253	Sted	OSLO
Selgers navn	Bjørn Brudevoll		
Selgers navn	Emma Aspen Ramstad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

for 3 år siden

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

litt over 3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Watercircles

Polise/avtalenr.:

13023817

Våtrom

Initialer selger:
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble bygget balkonger i bakgården, litt usikker på når dette ble gjort, men kanskje 4-6 år siden.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har hatt problemer med rotter i bakgård, men har vært utredning fra Rentokil i fjor.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.09.2026

Signert av *Bjørn Brudevoll*

Initialer selger:
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hansteens gate 10A

Nabolaget Vika - vurdert av 314 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	3 min 0.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 2.8 km
Wang Toppidrett 18 klasser	1 min 0.1 km
Vika videregående skole	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ruseløkka Linje 12	2 min 0.2 km
Huitfeldts gate Linje 250, 250E, 250N, 255E	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 å... 22 barn	7 min 0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Ruseløkka	2 min
Rema 1000 Vika	3 min

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	5 min
Boots apotek Solli	3 min
Aker Brygge Vinmonopol	7 min

SPORT

Oslo handelsgym	3 min
Ruseløkka skole	4 min
Friskis & Svettis Oslo	4 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vika	5 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

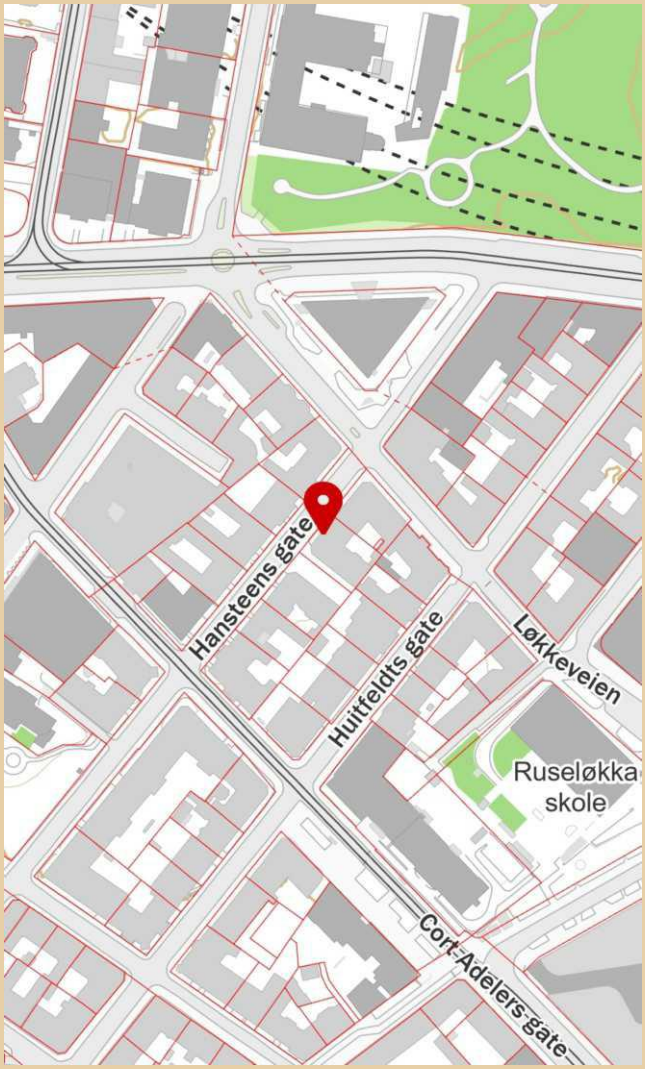
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



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

Hansteens gate 10A

Nabolaget Vika - vurdert av 314 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	3 min 0.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 2.8 km
Wang Toppidrett 18 klasser	1 min 0.1 km
Vika videregående skole	3 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hansteens gate 11 - 11987	2 min
Hansteens gate 11 - 11988	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ruseløkka Linje 12	2 min 0.2 km
Huitfeldts gate Linje 250, 250E, 250N, 255E	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

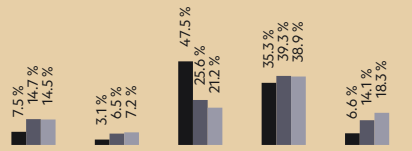
BARNEHAGER

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år... 22 barn	7 min 0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Ruseløkka	2 min
Rema 1000 Vika	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss

SPORT

Oslo handelsgym	3 min
Ruseløkka skole	4 min
Friskis & Svettis Oslo	4 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vika	5 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

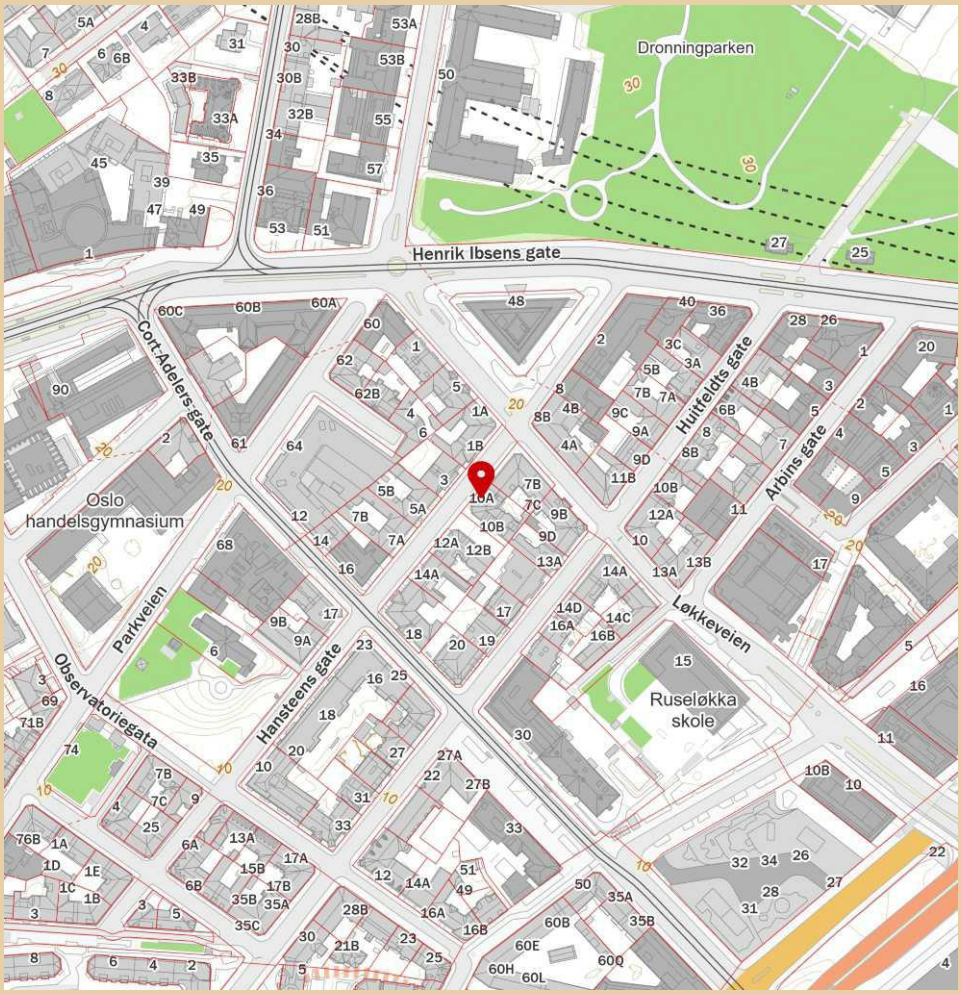
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Hansteens gate 10A

Nabolaget Vika - vurdert av 314 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	3 min 0.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 2.8 km
Wang Toppidrett 18 klasser	1 min 0.1 km
Vika videregående skole	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ruseløkka Linje 12	2 min 0.2 km
Huitfeldts gate Linje 250, 250E, 250N, 255E	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 å... 22 barn	7 min 0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Ruseløkka	2 min
Rema 1000 Vika	3 min

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	5 min
Boots apotek Solli	3 min
Aker Brygge Vinmonopol	7 min

SPORT

Oslo handelsgym	3 min
Ruseløkka skole	4 min
Friskis & Svettis Oslo	4 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vika	5 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

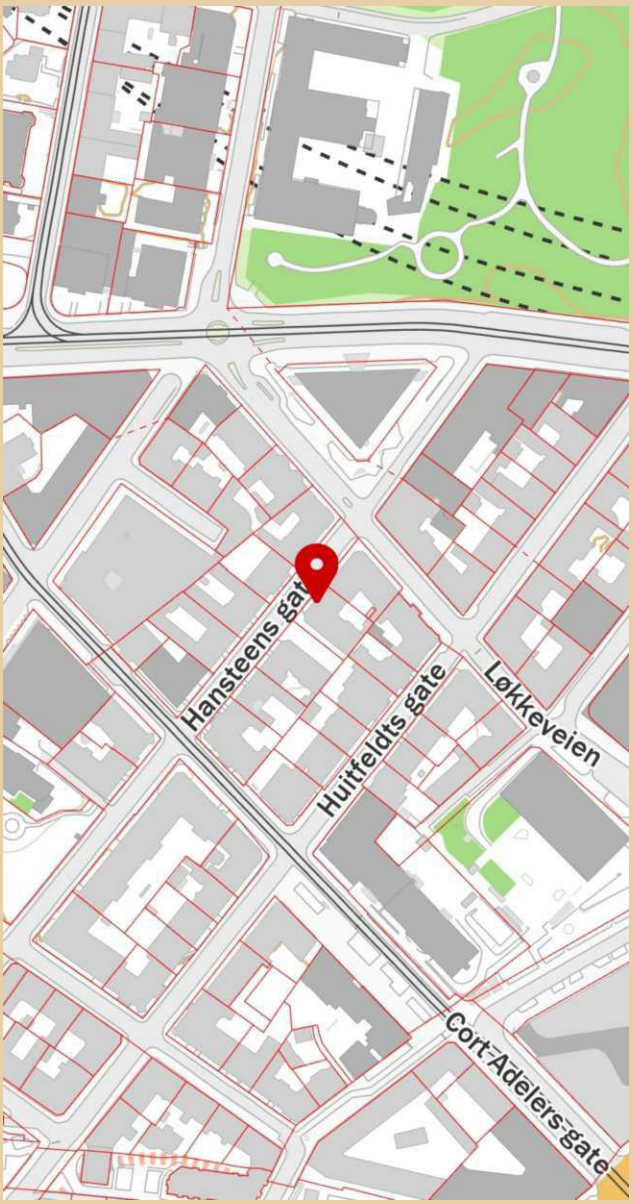
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

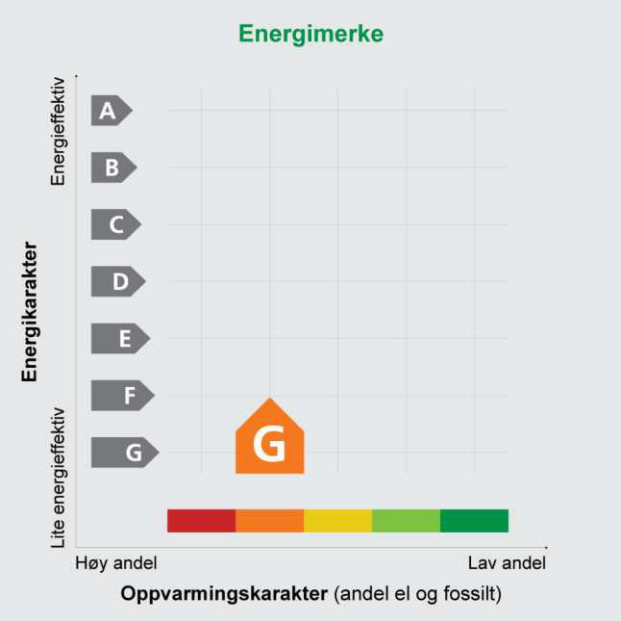
- Gående
- Trikk
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Hansteens gate 10A
Postnr	0253
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	209
Bnr.	60
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	80486669
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1108527
Dato	13.03.2020



Innmeldt av	Vegard Andersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1880
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hansteens gate 10A
Postnr/Sted: 0253 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 13.03.2020 15:42:42
Energimerkenummer: A2020-1108527
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Vegard Andersen

Gnr: 209
Bnr: 60
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnnr: 80486669

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

PRIVATMEGLEREN

Nor Forvaltning AS
Alnaparkveien 11
1081 OSLO

Oppdragsnr.	Vår dato
92260537	22.09.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Hansteens gate 10A, 0253 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Bjørn Brudevoll
Eiendom:	gnr. 209, bnr. 60, snr. 7 i Oslo

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Aksept

Aleksander Fjeld Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 209, bnr. 60, snr. 7 i Oslo
Adresse: Hansteens gate 10A, 0253 OSLO
Onr. 92260537

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 4 053,-

Felleskostnader inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel tv, bredbånd, felles strøm, renhold, bygningsforsikring og forretningsfører regnskap. Se også vedlagte innkalling til årsmøte 2025/ 2026 med regnskap / info.

Fordeling av felleskostnader:
- renteutgifter Kr
- avdrag Kr
- og driftsutgifter Kr 4 053,-

Utestående krav: 0,- pr 25.09.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 86027697 Forfall 03.07.2026 Betalt ja

Andel felles gjeld kr. 6 658,- pr 31.12.2025 kun kortsiktig gjeld
Långiver / lånenr. Sameiet har ikke langsiktig lån i bank.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 42 977,- pr 31.12.2025
Total formue kr. 537 592 pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:
Fellesutgifter vurderes løpende etter prisøkning på sameiet faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov. Felleskostnader sist øket 01.01.2024 med 5 %. Felleskostnadene vurderes løpende ut ifra prisstigning på faste leverandør avtaler og vedlikeholdsbehov.

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

Ingen kjente.

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	--
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Styret varsles
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, se husordensregler § 8
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6 725,-
Innhenting av opplysninger	Kr	6 240,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1503 54 97452

Styreleder i sameiet

Navn:	Bjørn Brudevoll
Adresse:	Hansteens gate 10A, 0253 OSLO
Telefon:	41596684
Fax:	
E-post:	b.brudevoll@gmail.com

Send svar til: aleksander.fjeld.andersen@privatmegleren.no

Dato og sted 25.09.2026/ Oslo

Nor Forvaltning AS
FORRETNINGSFØRSEL OG EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)

Forretningsførers stempel/underskrift

HUSORDENSREGLER
SAMEIET HANSTEENS GT 10

For å kunne ha et hyggelig og trygt bomiljø, er det nødvendig at beboerne respekterer gjeldene regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre.
Beboerne plikter å følge husordensreglene.

Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sameierens husstand, fremleietaker eller andre personer sameieren har gitt adgang til leiligheten.

Ettersom alle fellesutgifter, reparasjoner, vedlikehold osv. utlignes på den enkelte beboer bør det være i alles interesse å medvirke til å holde utgiftene på et så lavt nivå som mulig.

§ 1 Registrering

For å ha oversikt over beboere i Sameiet Hansteens Gt 10 er alle sameiere pliktige å rapportere til styret en oversikt over sine leietakere/beboere i hver enkelt leilighet. Rapporteres på e–post til styrets leder ved enhver endring.

Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret eller forretningsfører skal være skriftlig.

§ 2 Avfallshåndtering

Sameiet er pålagt å sortere sitt avfall. Husholdnings– og papiravfall skal følgelig sorteres og kastes i spesielle containere beregnet til slikt bruk. Større emballasje, esker og lignende skal brettes/rives før de legges i containerne. Husholdningssøppel pakkes godt inn, fortrinnsvis i plastposer.

Det er strengt forbudt å kaste brennende eller sterkt brennbart avfall i containerne.

Utrangerte møbler, elektriske artikler, byggeavfall osv er ikke å anse som husholdningsavfall og skal fjernes for egen regning.

Sterkt brennbare/giftige væsker avfall skal ikke oppbevares i boder.
På grunn av brannfaren er bruk av åpen ild på loft og i kjeller ikke tillatt.

§ 3 Indre orden

Sykler, barnevogner og lignende skal ikke hensettes i trapp eller kjellerganger, men bare i dertil anviste rom.

Beboerne skal holde trapper og vinduer i oppgangene rene.

Den enkelte sameier plikter å holde egen leilighet i en slik forfatning at den ikke oppstår skade på naboleiligheter eller gården for øvrig, spesielt gjelder dette ansvaret i forhold til sanitærutstyr, rør– og elektriske opplegg.

Enhver sameier må erstatte eventuelle skader som oppstår på grunn av manglende vedlikehold, for eksempel ved vannlekkasje fra utette baderom. Samme erstatningsansvar gjelder for skader som måtte oppstå som følge av bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin eller andre tekniske innredninger.

Utgangsdører, dører til kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst.

Ringetablå – og leilighetsskilt skal være av samme type.

§4 Ytre orden

Det skal ikke legges ut mat til fugler på sameiets område, da dette lett trekker skadedyr til eiendommen.

§ 5 Regler for ro i leilighetene

Det skal normalt være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og kl 07.00. For øvrig skal musikkinstrumenter, radio, stereoanlegg, fjernsyn eller lignende ikke brukes på en slik måte at naboene forstyrres.

Musikkøvelser er ikke tillatt på søn– og helligdager, eller etter kl 20.00 og ikke før kl 09.00 på hverdager. Musikkøvelser tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke av berørte beboere.

Boring, snekring og annen støyende oppussing er ikke tillatt på hverdager etter kl 20.00 eller lørdager etter kl 18.00. På søn– og helligdager er slik oppussing ikke tillat.

Det må ikke spilles for åpne vinduer så høyt at det sjenerer naboer.

§ 6 Radio/fjernsynsmottaking

For tilkopling til gårdens fellesantenne anlegg skal det benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparatet.

§ 7 Parkering

Parkeringsplassen bak sameiet er reservert for den som til enhver tid har leieavtale med sameiet. Parkering her utenfor oppmerkede plasser er ikke tillatt. Det er forbudt å parkere på fortauet foran sameiet.
Det er beboernes ansvar å informere besøkende om sameiets parkeringsbestemmelser. Overtredelse kan medføre borttauing.

§ 8 Dyrehold

Dyrehold som er til sjenanse for beboerne er ikke tillatt.

§ 9 Dugnad

De som ikke møter på dugnad vil bli ilagt et gebyr på kr 500,-.

§10 Grill

Elektrisk grill er tillatt i Sameiet Hansteens Gt 10 på egnet utendørs areal. Grill med åpen flamme som kullgrill, utegrill, bålpanne og engangsgrill, samt grill koblet til gass, er ikke tillatt. Grilling skal videre ikke være til sjenanse for naboer. Reglene gjelder for hele sameiet, og inkluderer blant annet takterrasser, balkonger, uteplass og bakgård.

Brudd på disse reglene vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.

§11 Røyking

Det er ikke tillat å røyke i sameiets fellesareal. Med fellesareal menes trappeoppganger, inngangsparti, kjeller, bakgård med videre. Røyking skal foregå på personlige uteplasser eller utenfor sameiet i ordnede former.
Det er ikke tillatt å røyke på balkonger eller andre private uteplasser på en måte eller til tidspunkt som medfører urimelig sjenanse for andre beboere. Røyking på balkong er uansett ikke tillatt etter kl. 22.00.
Sist endret på årsmøtet 2~~8. april 2022.~~ 13.05.2026

Vedtekter for Sameiet Hansteens Gt 10

(sist endret årsmøte 20.05.2021)

1. Sameiet

Eiendommen Hansteens gate 10, gnr 209, bnr 60 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1. mars 1983 og senere reseksjoneringer delt opp i 18 seksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i de nevnte dokumenter og disse sameievedtekter. Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens areal.

2. Seksjonen

Til enhver ideell eiendomsandel i bebyggelsen hører eksklusiv bruksrett til en bolig eller et næringslokale.

Den ideelle eiendomsandelen sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig, er benevnt seksjon.

Bolig eller forretningslokale er benevnt bruksenhet.

Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen, samtykker i det.

3. Disposisjon over seksjonen

Eierne har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til de ovennevnte dokumenter og å bortleie boligen. Overdragelse og bortleie skal godkjennes av styret som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.
Boligseksjonen kan kun benyttes til bolig.

4. Forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett

Sameierne fraskriver seg forkjøps-løsnings- og oppløsningsrett, som de ellers etter norsk rett måtte ha. Denne bestemmelse gjelder ikke mellom sameierne av en seksjon, hvor avtalen mellom disse sameierne er avgjørende.

5. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Hver seksjonseier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av den bolig som vedkommende har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål og sisterne samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder i tråd med bodplan, takterrasse/veranda/balkong/uteplass og lignende (inkludert membran, rekkverk, fliser, ytre konstruksjon, takrenner mv.). Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste. Sameieren har også plikt til å rense eventuell sluk på takterrasse/veranda/balkonger/uteplass og lignende for alt som hindrer avløp (snø, is, løv, o.l.).

Seksjon 17 og 18 er gjeldende takterrasse, seksjon 3 uteplass, og seksjoner med egen utgang til balkong/veranda er gjeldende balkong/veranda.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra til sameiet.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av forrige sameier.

Bruksenheten samt eiendommen for øvrig skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade i den må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Unnlater en sameier å etterkomme sin vedlikeholds-/utbedringsplikt iflg 1. ledd som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne la misligholdt vedlikehold eller utbedringer bli utført for vedkommende regning.

6. Ettersyn m.v.

Den sameier gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

7. Ytre vedlikehold

Sameiet sørger for forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen. Til ytre vedlikehold hører alt som ikke er undergitt sameiernes vedlikeholdsplikt, således maling og fornyelse av yttervegger og tak, fellesrom med trappeoppgang m.v.

8. Fellesutgifter og -inntekter

Til dekning av fellesomkostninger betales en månedlig a-konto beløp av eierne etter fastsettelse i sameiermøte forskuddsvis den 1. i hver kalendermåned i henhold til sameierbrøken.

Fellesomkostninger er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, bl.a. offentlige avgifter, vaktmesterlønn, trappevask, gårdslys, utgifter til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, deriblant fellesrom, tomten samt opparbeidelse av et vedlikeholdsfond for å møte fremtidige større vedlikeholdsutgifter. Sameiets TV-/internett/-fiberavtale fordeles likt mellom seksjonene, mens resten av kostnadene fordeles etter seksjonsbrøk.

9. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

10. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

11. Innkalling til ordinære årsmøter

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

12. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

13. Om årsmøtet

I årsmøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.
Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

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

14. Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av andre og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene for øvrig, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves dog to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,

2. fastsetting av vedtekter og endring av disse,

3. vedtak som nevnt i paragraf 49 andre ledd i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65, nemlig salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, panterett for seksjonseierne overfor sameiet og godkjennelse ved salg og bortleie.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

15. Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

16. Styret

Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre til fem medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder og ett nestleder. Dessuten velges ett varamedlem. Styremedlem og leder tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Bestemmelsene om styremedlemmer får, så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

17. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

18. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

19. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.
Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

20. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

21. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

22. Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle. Denne panterett som er uten opptrinnsrett er prioritert etter 75 % av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Sameierne forplikter seg hvert 10. år, første gang pr 1.1.1994 å medvirke til regulering og tinglysing av det ovennevnte panteforhold i samsvar med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesning pr 15.10.1983.

Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

23. Mislighold

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

24. Husordensregler

Sameiets husordensregler skal til enhver tid følges.

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Hansteens Gt 10

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2025	Budsjett 2025	2024	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		532 764	532 764	532 764	532 764
Parkeringsinntekter		164 568	164 568	160 704	169 824
Kabel TV og Bredbånd		90 504	90 504	88 128	71 064
Andre inntekter		245	664	8 195	8 548
Sum driftsinntekter		**788 081**	**788 500**	**789 791**	**782 200**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og feriepenger		18 547	18 547	18 547	18 547
Arbeidsgiveravgift		7 119	7 262	7 119	7 119
Styrehonorarer	**1**	30 000	30 000	30 000	30 000
Yrkesskadeforsikring		548	500	508	575
Vaktmestertjeneste		2 000	2 000	2 000	2 000
Kommunale avgifter		334 743	341 035	316 787	344 000
Gårdslys		30 970	32 000	30 333	32 000
Renhold (matter)		13 995	14 000	13 196	14 500
Snørydding		9 174	0	2 801	10 000
Kabel TV		94 816	90 364	88 074	71 064
Rep/vedlikehold	**2**	196 699	229 000	9 094	100 000
Konsulenthonorarer		0	0	7 194	0
Forretningsfører		26 220	26 220	25 185	27 270
Forsikringspremier		141 623	142 172	123 474	167 008
Andre kostnader	**3**	3 945	2 400	4 211	4 206
Bankgebyrer		4 685	4 500	4 435	5 000
Sum driftskostnader		**915 083**	**940 000**	**682 959**	**833 289**
DRIFTSRESULTAT		**-127 002**	**-151 500**	**106 832**	**-51 089**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter bank		6 158	1 000	4 523	5 000
Annen finansinntekt		13 484	12 000	11 669	14 000
Netto finansposter		**19 642**	**13 000**	**16 192**	**19 000**
ÅRSRESULTAT		**-107 360**	**-138 500**	**123 025**	**-32 089**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	**4**	-107 360		123 025	
Sum overføringer		**-107 360**		**123 025**	

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Hansteens Gt 10

BALANSE

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Restanse sameiere		2 711	64 600
Forskuddsbetalte kostnader		111 261	94 596
Bankinnskudd		423 587	421 819
Sum omløpsmidler		**537 560**	**581 016**
SUM EIENDELER		**537 560**	**581 016**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		561 635	438 610
Årets resultat	**4**	-107 360	123 025
Egenkapital 31/12	**4**	**454 275**	**561 635**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 232	3 872
Skyldige lønn, feriepenger, aga, skatt	**5**	2 389	2 389
Forskudd sameiere		76 664	13 119
Sum kortsiktig gjeld		**83 285**	**19 381**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**537 560**	**581 016**

For styret i Sameiet Hansteens Gt 10
Oslo, 30. april 2026

Karoline Angell (sign)
Karoline Angell
Styrets leder

Live Lorck Røang (sign)
Live Lorck Røang
Styremedlem

Bjørn Brudevoll (sign)
Bjørn Brudevoll
Styremedlem

Paul Normann (sign)
Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Hansteens Gt 10
NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.
Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.
Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder.
Sameiet er ikke pliktig til OTP (obligatorisk tjenestepensjon).
Sameiet består av 18 seksjoner.

	2025	2024
Note 1 Styrehonorar		
Utbetaling styrehonorar	30 000	30 000
	30 000	**25 000**
Note 2 Rep/vedlikehold		
Schneider (brannsentral, serviceavtale)	15 358	8 109
Oppussing av forhage mot Hansteens gate	175 641	0
Skadedyr service	5 700	0
Diverse materialer og div. rep./vedlikehold	0	986
	196 699	**9 094**
Note 3 Andre kostnader		
Data-/EDB kostnad, EHF/avtalegiro	1 609	1 940
Ligningsoppgaver	2 336	2 271
	3 945	**4 211**
Note 4 Egenkapital		
Egenkapital 1/1	561 635	438 610
Årets resultat	-107 360	123 025
Egenkapital 31/12	**454 275**	**561 635**
Note 5 Skyldige lønn, feriepenger, aga, skatt		
Skyldig forskuddstrekk	0	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	430	430
Skyldig feriepenger	1 717	1 717
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	242	243
	2 389	**2 389**

INNKOMNE FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE

6.1 Forslag til vedtak: Endring av husordensregler – begrensning av røyking på balkong til sjenanse for andre beboere

Innspill fra seksjon nr. 10: Vi flyttet inn 1. desember (H0301 i B-oppgangen) og har siden den tid opplevd utfordringer knyttet til røyking fra nærliggende balkonger, spesielt fra leiligheten under oss (H0201 i B-oppgangen).

Røyklukten trekker opp og inn gjennom soveromsvinduene våre (begge vendt mot bakgård), og vi opplever jevnlig at leiligheten fylles med røyklukt – spesielt på nattestid, ettersom vi alltid sover med vinduet åpent. Dette er så ille at vi gjentatte netter har våknet mellom kl. 00-01 på natten av at rommet er fylt med røyklukt. Vi våkner altså av lukten, og sliter da også med å bli kvitt den. Dette gjør det vanskelig å lufte, og påvirker både inneklima og bokvalitet (det har også satt seg noe røyklukt i gardinene våre). Vi har forsøkt å løse dette direkte med nabo (som forøvrig kun snakker russisk, så dialogen er svært utfordrende - har løst dette ved å sende henne mailer oversatt av ChatGPT), og opplevde at hun var litt samarbeidsvillig i starten. Da jeg på nytt henvendte meg og sa at forslaget hennes om å flytte seg til andre side av balkongen ikke hjelper her hun sluttet å svare. Dette var for over 1 måned siden.

Det samme problemet gjelder også i selve B-oppgangen. Som dere sikkert er klar over er ikke de fine og gamle vinduene i oppgangen tette. Beboerene på begge sider av oppgangen i 2 etg røyker fra balkongen, og røyken siver rett inn til oss fra 3 etg og oppover. Det er heller ikke noe hyggelig å komme hjem til en røykfylt oppgang.

Vi ønsker derfor at vi på årsmøtet vurderer et tiltak knyttet til røyking på balkong, for eksempel en bestemmelse om at røyking ikke kan forekomme dersom det er til vesentlig sjenanse for naboer - tilsvarende prinsippet som gjelder for andre forhold i sameiet, som dyrehold. Følgende vil da en skriftlig beskjed/varsel fra nabo måtte føre til umiddelbar stopp. Vi vet at dette kanskje kan være vanskelig, men ideelt sett mener vi også at det bør vurderes om sameiet på sikt kan innføre strengere retningslinjer som å være **røykfritt**, av hensyn til bomiljøet.

Forslag til konkret vedtak:
"Sameiet innfører retningslinjer som begrenser røyking på balkong og i tilknytning til bygget dersom dette medfører sjenanse for andre beboere."

***

Kommentar fra styret: Styret deler oppfatningen av at røyking på balkonger kan medføre betydelig sjenanse for øvrige beboere, særlig gitt den tette bygningsstrukturen og behovet for lufting – herunder på nattestid i sommerhalvåret.

Styret mener derfor at det er hensiktsmessig å tydeliggjøre gjeldende rammer i husordensreglene, og foreslår en presisering i § 11. Formålet er å balansere hensynet til den enkelte seksjonseiers bruk av egen balkong mot øvrige beboeres krav på et forsvarlig bomiljø.

Styret foreslår følgende tillegg til husordensreglene § 11 (forslag til ny tekst markert i fet rød skrift):

"§ 11 Røyking

Det er ikke tillat å røyke i sameiets fellesareal. Med fellesareal menes trappeoppganger, inngangsparti, kjeller, bakgård med videre. Røyking skal foregå på personlige uteplasser eller utenfor sameiet i ordnede former.

Det er ikke tillatt å røyke på balkonger eller andre private uteplasser i et omfang eller til tidspunkt som medfører urimelig sjenanse for andre beboere. Røyking på balkong er uansett ikke tillatt etter kl. 22.00."

6.2 Orientering: Forslag til vask av oppgang

Innspill fra seksjon nr. 10: Vi ønsker også å foreslå at sameiet vurderer å leie inn et vaskebyrå til jevnlig rengjøring av oppgangen, for å sikre et rent og hyggelig fellesareal for alle beboere. Per dags dato har oppgangen vært skitten og lite hyggelig helt siden vi flyttet inn i desember.

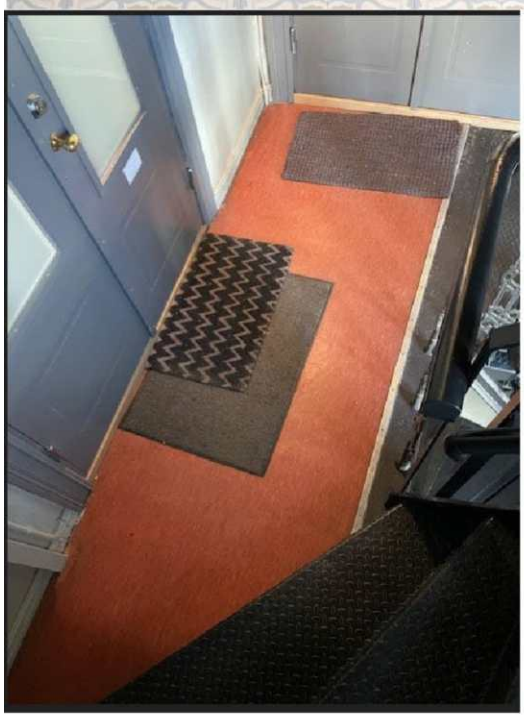
***

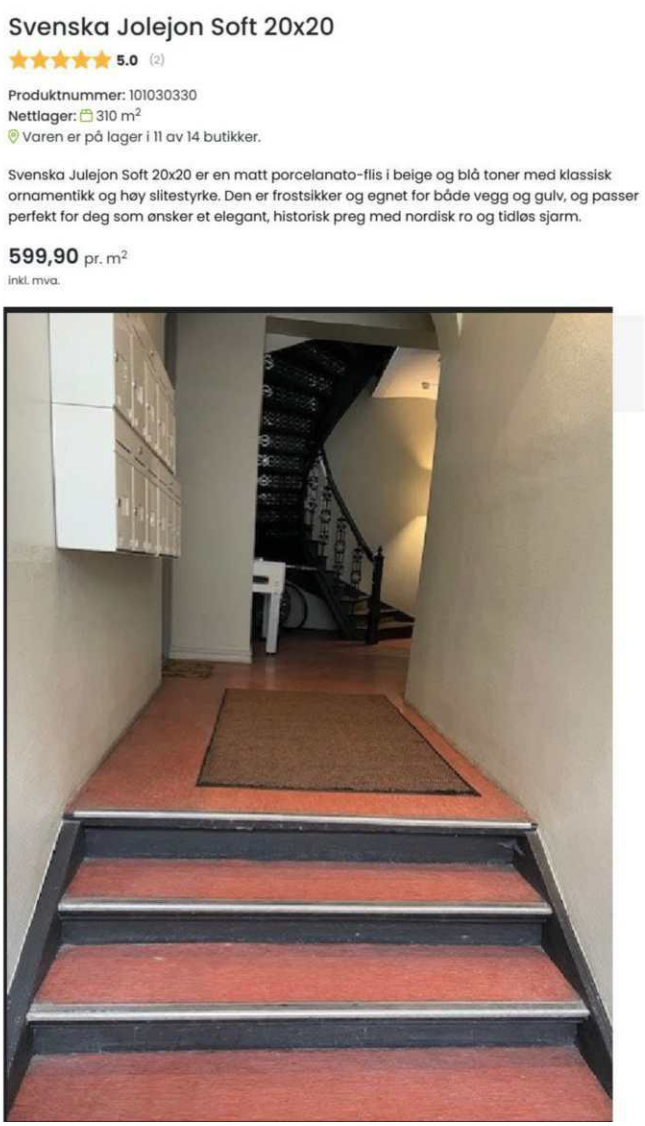
Kommentar fra styret: Styret har innhentet tilbud på jevnlig rengjøring av oppgang fra Rene Trapper AS. Styret vil redegjøre nærmere for tilbudet på årsmøtet.

6.3 Orientering: Forslag til oppussing av trappeoppgang

Innspill fra seksjon nr. 14: Legger ved forslag til oppgradering oppgang 10A, Kun eksempel på fliser, men noe i denne stilen hadde vært stilig. Ser det finnes vinyl belegg i samme sjanger.







Ser vi har en fin rosett ved inngangsdøren, hadde vært fint med en lampe der, her har jeg ingen forslag til type lampe.



Kommentar fra styret: Styret tar forslaget til etterretning og foreslår at dette er noe det nye styret kan se nærmere på og eventuelt innhente tilbud på slik oppussing/oppgradering og vurdere kostnader og prioritering opp mot øvrige vedlikeholdsprosjekter og sameiets samlede økonomi.

6.4 Orientering: Forslag/innspill knyttet til brannvarsling og skadedyrshåndtering (dekket av styrets orienteringssaker pkt. 5.3 og 5.4)

Innspill fra seksjon nr. 17: Vil gjerne at man tar opp brannalarm-systemet. Denne har gått flere ganger siste året (senest i påsken). Når den går så virker det ikke som om det er noe kobling til brannsentral, da det skjedde en gang i vinter/høst at den gikk og ingen visste hvordan man skrudde den av, så den ulte derfor i ca. 15 min før vi klarte å skru den av. Når man får skrudd av så "pauser" man bare varslingen, dvs. at det står på displayet at "leilighet X står i brann" (her var det en periode med sikkert 8+ slike meldinger). Vil derfor at man tar en gjennomgang på hvorfor den går så ofte, og om den i det hele tatt er koblet opp mot brannvesenet slik at de kommer om det brenner.

***

Kommentar fra styret: Styret har, i samarbeid med Schneider Electric, iverksatt tiltak for å redusere forekomsten av feilutløsninger og falske alarmer i brannvarslingssystemet.

Det arbeides også med å gjennomgå systemets funksjonalitet, herunder varsling og håndtering ved alarm. Styret vil gi en nærmere redegjørelse for status, identifiserte utfordringer og planlagte tiltak på årsmøtet.

Innspill fra seksjon nr. 3:

Til årsmøtet

Vi ønsker at styret igangsetter effektive tiltak for å bekjempe rotteproblemet i gården. I februar i år fikk vi melding om at det var rotter i veggene i vår enhet (Stallbygningen). I en periode forut for dette hadde rotter spist seg gjennom søppelcontainere i bakgården, og dratt søppel utover. Styreleder handlet raskt, og bestilte befaring av Rentokil, som satte ut feller og skrev rapport om anbefalte tiltak. Så vidt vi forstår, ble det blant annet anbefalt utbedringer i kjeller og boder (bl.a. pigge opp gulv, skifte kloakkrør), der rotter i dag kommer seg inn i vegger i gården. Vi vet at styreleder har bestilt nye søppelcontainere, men de er ikke kommet.

Vi ber om at Styret følger opp anbefalingene i den skriftlige rapporten, og at det purres på nye søppelcontainere som ikke gir rottene tilgang på mat. Vi håper saken prioriteres, slik at ikke gården forslummes av rotter.

***

Kommentar fra styret:

Styret har engasjert Rentokil for håndtering av rotteproblematikken i gården, i tråd med mottatt tilbud og anbefalte tiltak.

Oppfølging av identifiserte tiltak, herunder forebyggende bygningsmessige forbedringer og håndtering av avfallsløsninger, pågår. Styret vil orientere nærmere om fremdrift og videre plan på årsmøtet.

SAMEIET HANSTEENS GT 10

INNKALLING

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Hansteens Gt 10 (H10).

Onsdag 13. mai 2026 kl. 19.00 – Elektronisk via MS Teams

Årsmøtet vil bli avholdt elektronisk på MS Teams. Det vil bli sendt ut en kalenderinnkalling til alle sameiere til den registrert e-post adresse.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

(a) Godkjennelse av innkalling og dagsorden

(b) Valg av møteleder

(c) Valg av referent

(d) Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

2 Styrets årsberetning 2025

3 Årsregnskap for 2025

4 Budsjett for 2026

5 Orienteringssaker fra styret:

5.1 Innstallering av fiber

5.2 Brannvarslingssystem og brannsikring

5.3 Skadedyrbekjempelse

5.4 Dugnad – forslag til dato 19. mai eller 26. mai

6 Innkomne forslag fra seksjonseiere:

6.1 Forslag til vedtak: Endring av husordensregler – begrensning av røyking på balkong til sjenanse for andre beboere

6.2 Orientering: Forslag til vask av oppgang

6.3 Orientering: Forslag til oppussing av trappeoppgang

6.4 Orientering: Forslag/innspill knyttet til brannvarsling og skadedyrshåndtering (dekket av styrets orienteringssaker pkt. 5.3 og 5.4)

7 Valg av styre:

(a) Styreleder

(b) 2-4 styremedlemmer

SAMEIET HANSTEENS GT 10

En sameier kan være representert ved en skriftlig og datert fullmakt, se/bruk vedlagte mal på neste side. **Fullmakt bes sendt til styret per e-post innen tirsdag 12. mai 2026 kl. 12.00**, slik at fullmakten kan registreres før møtestart. Fullmakt sendes til: ang@wr.no.

Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Vedlegg:

1 Fullmaktskjema

2 Styrets årsberetning 2025

3 Årsregnskap for 2025 med budsjett for 2026

4 Oversikt over innkomne forslag/saker fra seksjonseiere

5 Utkast til oppdaterte husordensregler med nytt tillegg under § 11 om røyking

Oslo, 5. mai 2026

Styret i Sameiet Hansteens Gt 10

* * * *

SAMEIET HANSTEENS GT 10

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til_____

ved det ordinære årsmøtet i Sameiet Hansteens Gt 10 den 13. mai 2026.

Sted……dato……..2026.

_____

Underskrift eier av seksjon nr…… i Sameiet Hansteens Gt 10.

SAMEIET HANSTEENS GT 10

INNKALLING

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Hansteens Gt 10 (H10).

Tirsdag 29. april 2025 kl. 19.00 – Elektronisk via MS Teams

Årsmøtet vil bli avholdt elektronisk på MS Teams.
Det vil bli sendt ut en kalenderinnkalling til alle sameiere til den registrert e-post adresse.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkalling og dagsorden
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av referent
   d) Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen
2. **Styrets årsberetning 2024**
3. **Årsregnskap for 2024**
4. **Budsjett for 2025**
5. **Orienteringssaker:**
   5.1 Renovering av forhage mai 2025
   5.2 Dugnad i H10 - dato 13.5.2025 kl. 18:00 – 19:00
6. **Valg av styre:**
   a) Styreleder; og
   b) 2-4 styremedlemmer.

SAMEIET HANSTEENS GT 10

En sameier kan la seg være representert ved en skriftlig og datert fullmakt, se/bruk vedlagte mal nedenfor.
Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 10. april 2025
Styret i Sameiet Hansteens Gt 10

* *

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til å opptre på mine vegne

til_____

ved det ordinære årsmøtet i Sameiet Hansteens Gt 10 den 29. april 2025.

Sted……dato……..2025.

_____
Underskrift eier av seksjon nr…… i Sameiet Hansteens Gt 10.

SAMEIET HANSTEENS GT 10

(org.nr. 971 271 108)

Årsberetning 2024

Sameiet Hansteens Gt 10 («Sameiet») er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 971 271 108, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Hansteens Gate 10 (G.nr. 209, B.nr. 60).
Totalt består Sameiet av 18 eierseksjoner.

Styret i Sameiet har i 2024 bestått av Karoline Angell (styrets leder), Michael Espe, Thuan Duy Do og Live Lorck. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har ut ifra en vurdering ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad utover det som anses normalt for et boligsameie.

Forretningsfører er Nor Forvaltning AS v/ Paul Normann.
Regnskapsfører er Nor Forvaltning Regnskap AS. Sameiet har fravalgt ekstern revisjon.

Sameiet har en rengjøringsmedarbeider ansatt på timebasis.

Det har vært registrert eierseksjonsskifte i Sameiet i 2024.

Fellesinntektene til Sameiet ble økt med 5% fra 01.01.2024, samt at inntekter for kabel tv og bredbånd økte tilsvarende endringer av kostnaden for samme post. Det er ikke planlagt ytterligere økninger av fellesinntektene til Sameiet i 2025.

Sameiet fikk et årsresultat på kr 123.025 for regnskapsåret.
Årsresultatet er betydelig bedre enn budsjett hovedsakelig grunnet lavere reparasjon- og vedlikeholdskostnader enn forutsatt.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet en rettvisende oversikt over utvikling og resultat av Sameiets virksomhet og dets finansielle stilling pr. 31.12.2024. Styret bekrefter at forutsetning for fortsatt drift er til stede, og dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Pr. 31.12.2024 har Sameiet et disponibelt bankinnskudd på kr 421.819 og en bokført egenkapital på kr 561.635.

I februar 2024 møtte Sameiet i Ringerike, Asker og Bærum Tingrett da det var tatt ut stevning mot eierseksjon nr. 12 siden vedkommende eierseksjon ikke har betalt sin andel av kostnader knyttet til utskiftning av vinduer på til sammen kr 61.920. Sameiet fikk medhold på saken i Tingretten, og eierseksjon nr. 12 ble dømt til å betale opprinnelig beløp med tillegg av renter og sakskostnader. Domsslutningen ble anket av eierseksjon nr. 12 inn for Lagmannsretten, men ble senere forlikt mellom partene i mai 2024 med et beløp på kr 70.000.

Ellers har det ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av Sameiet.

Oslo, 2. april 2025
Styret i Sameiet Hansteens Gt 10

Karoline Angell (sign)	Michael Espe (sign)	Thuan Duy Do (sign)	Live Lorck (sign)
Karoline Angell	Michael Espe	Thuan Duy Do	Live Lorck
styrets leder	styremedlem	styremedlem	styremedlem

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Hansteens Gt 10

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2024	Budsjett 2024	2023	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesinntekter		532 764	532 700	495 264	532 764
Parkeringsinntekter		160 704	160 700	153 360	164 568
Kabel TV og Bredbånd		88 128	88 100	83 484	90 504
Andre inntekter		8 195	0	527	664
Sum driftsinntekter		**789 791**	**781 500**	**732 635**	**788 500**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og feriepenger		18 547	18 547	18 547	18 547
Arbeidsgiveravgift		7 119	6 414	6 414	7 262
Styrehonorarer	1	30 000	30 000	25 000	30 000
Yrkesskadeforsikring		508	500	473	500
Vaktmestertjeneste		2 000	2 000	2 000	2 000
Kommunale avgifter		316 787	324 000	280 724	341 035
Gårdslys		30 333	32 000	32 031	32 000
Renhold (matter)		13 196	13 000	12 521	14 000
Snørydding		2 801	14 000	0	0
Kabel TV		88 074	88 100	83 534	90 364
Rep/vedlikehold	2	9 094	106 000	38 802	229 000
Konsulenthonorarer		7 194	0	15 000	0
Forretningsfører		25 185	25 200	23 990	26 220
Forsikringspremier		123 474	124 000	107 308	142 172
Andre kostnader	3	4 211	7 239	5 804	2 400
Bankgebyrer		4 435	4 500	4 121	4 500
Sum driftskostnader		**682 959**	**795 500**	**656 268**	**940 000**
DRIFTSRESULTAT		**106 832**	**-14 000**	**76 367**	**-151 500**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter bank		4 523	5 000	4 378	1 000
Annen finansinntekt		11 669	10 000	10 379	12 000
Netto finansposter		**16 192**	**15 000**	**14 757**	**13 000**
ÅRSRESULTAT		**123 025**	**1 000**	**91 125**	**-138 500**
Overføringer:					
Overført til egenkapital	4	123 025		91 125	
Sum overføringer		**123 025**		**91 125**	

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Hansteens Gt 10

BALANSE

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Restanse sameiere		64 600	97 228
Forskuddsbetalte kostnader		94 596	86 964
Bankinnskudd		421 819	382 130
Sum omløpsmidler		**581 016**	**566 323**
SUM EIENDELER		**581 016**	**566 323**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1/1		438 610	347 486
Årets resultat	4	123 025	91 125
Egenkapital 31/12	4	**561 635**	**438 610**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 872	10 000
Skyldige lønn, feriepenger, aga, skatt	5	2 389	17 476
Forskudd sameiere		13 119	88 723
Annen kortsiktig gjeld		0	11 513
Sum kortsiktig gjeld		**19 381**	**127 713**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**581 016**	**566 323**

For styret i Sameiet Hansteens Gt 10
Oslo, 2. april 2025

Karoline Angell (sign)	*Thuan Duy Do (sign)*	*Live Lorck*
Karoline Angell	Thuan Duy Do	Live Lorck
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem
Michael Espe (sign)		*Paul Normann (sign)*
Michael Espe		Paul Normann
Styremedlem		Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Sameiet Hansteens Gt 10
NOTER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.
Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.
Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.
Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder.
Sameiet er ikke pliktig til OTP (obligatorisk tjenestepensjon).
Sameiet består av 18 seksjoner.

	2024	2023
Note 1 Styrehonorar		
Utbetaling styrehonorar	30 000	25 000
	30 000	**25 000**
Note 2 Rep/vedlikehold		
Schneider (brannsentral, serviceavtale)	8 109	28 714
Egenandel forsikring	0	10 000
Diverse materialer og div. rep./vedlikehold	986	88
	9 094	**38 802**
Note 3 Andre kostnader		
Data-/EDB kostnad, EHF/avtalegiro	1 940	1 890
Rettsgebyr tingrett	0	1 345
Ligningsoppgaver	2 271	2 438
Porto, provisjon purring/inkassosalær	0	131
	4 211	**5 804**
Note 4 Egenkapital		
Egenkapital 1/1	438 610	347 486
Årets resultat	123 025	91 125
Egenkapital 31/12	**561 635**	**438 610**
Note 5 Skyldige lønn, feriepenger, aga, skatt		
Skyldig forskuddstrekk	0	11 280
Skyldig arbeidsgiveravgift	430	4 237
Skyldig feriepenger	1 717	1 717
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	243	243
	2 389	**17 476**

SAMEIET HANSTEENS GT 10

PROTOKOLL FRA

ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET HANSTEENS GT 10

Onsdag 13. mai 2026 klokken 19.00 ble det avholdt ordinært årsmøtet i sameiet Hansteens gate 10. Møtet ble avholdt elektronisk via Microsoft Teams.

9 seksjonseiere var til stede, ingen fullmakter. Følgelig var total 9 av 18 stemmer representert på årsmøtet.

Følgende saker ble behandlet:

1 ÅPNING AV ÅRSMØTET, GODKJENNELSE AV INNKALLING OG AGENDA, VALG AV MØTELEDER MV.

Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Styreleder, Karoline Angell ble valgt til å lede møtet og som referent.

Bjørn Brudevoll og Michal Espe ble valgt til å medundertegne protokollen.

2 GODKJENNELSE AV STYRETS ÅRSBERETNING

Styrets årsberetning ble gjennomgått/lest opp og generelt diskutert.

Vedtak:

Styrets årsberetning for 2025 ble enstemmig godkjent.

3 GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP 2025:

Årsregnskapet inkludert resultatregnskapet, balanse og noter ble gjennomgått og kommentert.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

4 BUDSJETT FOR 2026:

Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.

Vedtak:

Budsjettet for 2026 ble enstemmig godkjent.

5 ORIENTERINGSSAKER:

5.1 Innstallering av fiber

Styremedlem Bjørn Brudevoll redegjorde for planlagt innstallering av fiber i sameiet med planlagt oppstart fra 1. juli 2026.

5.2 Brannvarslingssystem og brannsikring

Styremedlem Bjørn Brudevoll redegjorde

5.3 Skadedyrbekjempelse

Styreleder Karoline Angell redegjorde for igangsatte og planlagte tiltak i samarbeid med Rentokil knyttet til skadedyrbekjempelse i sameiet.

5.4 Dugnad

Styreleder orienterte om planlagt dugnad. Det er blant annet planlagt rydding og vask av trappeoppganger. Separat epost vil bli utsendt.

6 INNKOMNE FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE

6.1 Forslag til vedtak: Endring av husordensregler – begrensning av røyking på balkong til sjenanse for andre beboere – 9/10 for

Forslaget og styrets kommentarer ble gjennomgått og diskutert.

Vedtak:

Følgende tillegg til husordensreglene § 11 ble vedtatt med 8 av 9 stemmer:

“Det er ikke tillatt å røyke på balkonger eller andre private uteplasser på en måte eller til tidspunkt som medfører urimelig sjenanse for andre beboere. Røyking på balkong er uansett ikke tillatt etter kl. 22.00.”

6.2 Orientering: Forslag til vask av oppgang

Forslaget ble tatt til orientering. Styret vil arbeide videre med innhenting og vurdering av tilbud på fast vask av oppgangene.

6.3 Orientering: Forslag til oppussing av trappeoppgang

Forslaget ble tatt til orientering. Det nye styret vil vurdere behov og eventuelle tiltak nærmere.

6.4 Orientering: Forslag/innspill knyttet til brannvarsling og skadedyrshåndtering (dekket av styrets orienteringssaker pkt. 5.3 og 5.4)

Forslagene ble ansett behandlet gjennom orienteringssakene under punkt 5.2 og 5.3.

7 VALG AV STYRE:

Karoline Angell orienterte om at hun har solgt sin seksjon og derfor fratrer vervet som styreleder.

Bjørn Brudevoll stilte til valg som styreleder. Ronny Næss og Lisa Handley stilte til valg som styremedlemmer.

Vedtak:

Styret for 2026 ble enstemmig valgt som følger:

a) *Styrets leder:* *Bjørn Brudevoll*

b) *Styremedlemmer:* Lisa Handley

Ronny Næss

MØTELEDER TAKKET FOR FREMMØTET OG ERKLÆRTE MØTET FOR HEVET

Vedlegg 1: Deltakerliste

[Signaturside følger]

SAMEIET HANSTEENS GT 10

Karoline Angell (sign)

Karoline Angell

Bjørn Brudevoll (sign)

Bjørn Brudevoll

Michal Espe (sign)

Michal Espe

SAMEIET HANSTEENS GT 10

VEDLEGG 1:

Til stede var:

Oppmøte	Navn	Leilighet	Seksjon
	Kathinka Lyche	1 – 10A (1. etg.)	Nr 4
X	Falcken Eiendom AS v/ Vibeke Aarnes	1 – 10A (1. etg.)	Nr 5
X	Ictus AS (Beate Falck-Næss, Ronny Næss)	1 – 10A (1. etg.)	Nr 16
	Petter Gedde	1 – 10A (2. etg.)	Nr 8
X	Bjørn Brudevoll Emma Aspen Ramstad	1 – 10A (2. etg.)	Nr 7
X	Michal Espe	1 – 10A (3. etg.)	Nr 10
X	Hanna Kjærnsli Håvard Sørskog Øien	1 – 10A (3. etg.)	Nr 11
X	Karoline Angell Martin Furu	1 – 10A (4. etg.)	Nr 13
	Aleksander Utskot Susan Kesti	1 – 10A (4. etg.)	Nr 14
	KEVA Eiendom AS v/ Kirsten E.H. Vanberg	1 – 10B (Kjeller)	Nr 1
	Petter Gedde	1 – 10B (Kjeller)	Nr 2
	Live Lorck	1 – 10B (1. etg.)	Nr 6
X	Alla Belousova Alexander Belousova	1 – 10B (2. etg.)	Nr 9
X	Lisa Handley Christoffer Lunde	1 – 10B (3. etg.)	Nr 12
	Kenny Nguyen	1 – 10B (4. etg.)	Nr 15
X	Mona Brevik Saugstad (Jens Saugstad)	1 – 10C Stallhus (bakgård)	Nr 3
	Tom Ludvigsen Eng	1 – 10A (5. etg)	Nr 17
	Thomas Walman	1 – 10A (5. etg.)	Nr 18

SAMEIET HANSTEENS GT 10

(org.nr. 971 271 108)

Årsberetning 2025

Sameiet Hansteens gate 10 («Sameiet») er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 271 108. Sameiet er beliggende i bydel Frogner i Oslo kommune, med adresse Hansteens gate 10 (gnr. 209, bnr. 60).

Sameiet består av totalt 18 eierseksjoner.

Styret, organisering og drift

Styret i Sameiet har i 2025 bestått av Karoline Angell (styrets leder), Thuan Duy Do, Bjørn Brudevoll og Live Lorck Røang. Sameiet praktiserer likebehandling og diskriminerer ikke på grunnlag av kjønn ved valg eller ansettelser. Styret har vurdert det slik at det ikke er behov for særskilte tiltak for å fremme likestilling.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt og trygt arbeidsmiljø.

Forretningsfører er Nor Forvaltning AS ved Paul Normann. Regnskapsfører er Nor Forvaltning Regnskap AS.

Sameiet har fravalgt ekstern revisjon.

Sameiet har rengjøringsmedarbeider engasjert på timebasis.

Det er registrert to eierskifter i sameiet i løpet av 2025.

Virksomhetens art

Sameiets formål er drift og forvaltning av eiendommen i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Sameiet driver ikke forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med forhold ved virksomheten som medfører vesentlig påvirkning på det ytre miljø utover det som er normalt for et boligsameie.

Økonomi

Felleskostnadene har vært uendret i 2025. Inntekter knyttet til kabel-TV og bredbånd har økt tilsvarende kostnadsøkningen på samme område.

Det er per i dag ikke planlagt økning i felleskostnadene for 2026. Kostnader knyttet til TV og bredbånd forventes redusert som følge av overgang til fibernett.

Sameiet hadde et årsresultat på **kr -107 360** i 2025.

Resultatet er bedre enn budsjettert, hovedsakelig som følge av lavere kostnader til reparasjon og vedlikehold enn forutsatt, herunder lavere kostnader knyttet til oppgradering av forhage mot Hansteens gate.

Per 31.12.2025 hadde sameiet et disponibelt bankinnskudd på **kr 423 587** og en bokført egenkapital på **kr 454 275**.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31. desember 2025, samt resultatet for regnskapsåret.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for vurderingen av sameiets økonomiske stilling.

***

Oslo, 5. mai 2026

Styret i Sameiet Hansteens Gt 10

Karoline Angell (sign)	*Bjørn Brudevoll (sign)*	*Live Lorck Røang (sign)*
Karoline Angell	Bjørn Brudevoll	Live Lorck Røang
styrets leder	styremedlem	styremedlem

Docusign Envelope ID: 49B7E80F-E9F3-4446-89B5-196C26480374

SAMEIET HANSTEENS GT 10

PROTOKOLL FRA

ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET HANSTEENS GT 10

Tirsdag 29. april 2025 klokken 19.00 ble det avholdt ordinært årsmøtet i sameiet Hansteens gate 10. Møtet ble avholdt elektronisk via Microsoft Teams.

8 seksjonseiere var til stede, ingen fullmakter. En av seksjonseierne eier to seksjoner og har derfor to stemmer. Følgelig var total 9 av 18 stemmer representert på årsmøtet.

Følgende saker ble behandlet:

1 ÅPNING AV ÅRSMØTET, GODKJENNELSE AV INNKALLING OG AGENDA, VALG AV MØTELEDER MV.

Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent og årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Styreleder, Karoline Angell ble valgt til å lede møtet og som referent.

Styremedlemmer Thuan Duy Do og Live Lorck ble valgt til å medundertegne protokollen.

2 GODKJENNELSE AV STYRETS ÅRSBERETNING

Styrets årsberetning ble gjennomgått/lest opp og generelt diskutert.

Vedtak:

Styrets årsberetning for 2024 ble enstemmig godkjent.

3 GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP 2024:

Årsregnskapet inkludert resultatregnskapet, balanse og noter ble gjennomgått og kommentert.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

4 BUDSJETT FOR 2025:

Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.

Docusign Envelope ID: 49B7E80F-E9F3-4446-89B5-196C26480374

Vedtak:

Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent.

5 ORIENTERINGSSAKER:

5.1 RENOVERING AV FORHAGE MAI 2025

Styremedlem Thuan Duy Do redegjorde for planlagt renovering av forhagen, inkludert utbedring av nivåforskjeller, trappeoppgang, smijernsgjerde, steinlegging og beplantning.

Estimert oppstart er tidlig i mai, med mål om ferdigstillelse innen 17. mai.

Det ble reist spørsmål om alternative løsninger, som gress fremfor stein, men årsmøtet sluttet seg til styrets vurdering om at foreslått løsning var best egnet med tanke på vedlikehold og holdbarhet.

5.2 Dugnad i H10 - dato 13.5.2025 kl. 18-19.

Styreleder orienterte om planlagt dugnad i bakgården. Det er blant annet planlagt rydding, fjerning av ubrukte sykler og vask av trappeoppganger. Informasjonsskriv vil bli hengt opp i forkant.

6 VALG AV STYRE:

Michal Espe ønsket å fratre sitt verv etter mange års styredeltakelse.

Bjørn Brudevoll meldte seg til valg som nytt styremedlem. Øvrige styremedlemmer og styreleder stilte til gjenvalg.

Vedtak:

Styret for 2025 ble enstemmig valgt som følger:

a) *Styrets leder:* *Karoline Angell*

b) *Styremedlemmer:* *Thuan Duy Do*

Bjørn Brudevoll

Live Lorck

MØTELEDER TAKKET FOR FREMMØTET OG ERKLÆRTE MØTET FOR HEVET KL. 19:46.

Vedlegg 1: Deltakerliste

[Signaturside følger]

Docusign Envelope ID: 49B7E80F-E9F3-4446-89B5-196C26480374

SAMEIET HANSTEENS GT 10

DocuSigned by:
Karoline Angell
FF6CCEDC0ED34A9...
Karoline Angell
Styrets leder

Signed by:
0D99CCBB4855438...
Thuan Duy Do
Styremedlem

Signed by:
46B763140DEC475...
Live Lorck
Styremedlem

Docusign Envelope ID: 49B7E80F-E9F3-4446-89B5-196C26480374

SAMEIET HANSTEENS GT 10

VEDLEGG 1:

Til stede var:

	Navn	Leilighet	Seksjon	Nr.
	Kathinka Lyche	1 – 10A (1. etg.)	Nr 4	H0101
	Falcken Eiendom AS v/ Vibeke Aarnes	1 – 10A (1. etg.)	Nr 5	H0102
X	Ictus AS (Beate Falck-Næss, Ronny Næss)	1 – 10A (1. etg.)	Nr 16	U0101
	Petter Gedde	1 – 10A (2. etg.)	Nr 8	H0201
X	Bjørn Brudevoll Emma Aspen Ramstad	1 – 10A (2. etg.)	Nr 7	H0202
X	Michal Espe	1 – 10A (3. etg.)	Nr 10	H0302
	Anne Allum	1 – 10A (3. etg.)	Nr 11	H0301
X	Karoline Angell Martin Furu	1 – 10A (4. etg.)	Nr 13	H0402
X	Thuan Duy Do	1 – 10A (4. etg.)	Nr 14	H0401
X	KEVA Eiendom AS v/ Kirsten E.H. Vanberg	1 – 10B (Kjeller)	Nr 1	U0102
	Petter Gedde	1 – 10B (Kjeller)	Nr 2	U0101
X	Live Lorck	1 – 10B (1. etg.)	Nr 6	H0101
	Alla Belousova Alexander Belousova	1 – 10B (2. etg.)	Nr 9	H0201
	Christian K. Gløersen	1 – 10B (3. etg.)	Nr 12	H0301
X	Gro Falck-Nielsen (v/ Beate Falck-Næss, Ronny Næss)	1 – 10B (4. etg.)	Nr 15	H0401
X	Mona Brevik Saugstad (Jens Saugstad)	1 – 10C Stallhus (bakgård)	Nr 3	
	Tom Ludvigsen Eng	1 – 10A (5. etg)	Nr 17	H0502
	Thomas Walman	1 – 10A (5. etg.)	Nr 18	H0501
		=18 seksjoner totalt		

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.10.2022
MAGNUS LINNÉ FJOGSTAD	202114339 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonatan Angell-Ramberg	

Adresse:	HANSTEENS GATE 10A	Eiendom:	209/60/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HANSTEENS GT 10	Søker:	Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hansteens gate 10 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 21.10.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202114339			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	07.12.2021	6/2
Plan	E03	07.12.2021	6/3
Snitt A-A	E04	07.12.2021	6/4
Fasade nord-øst og sør-øst	E02	07.12.2021	6/5

Klagefristen er tre uker

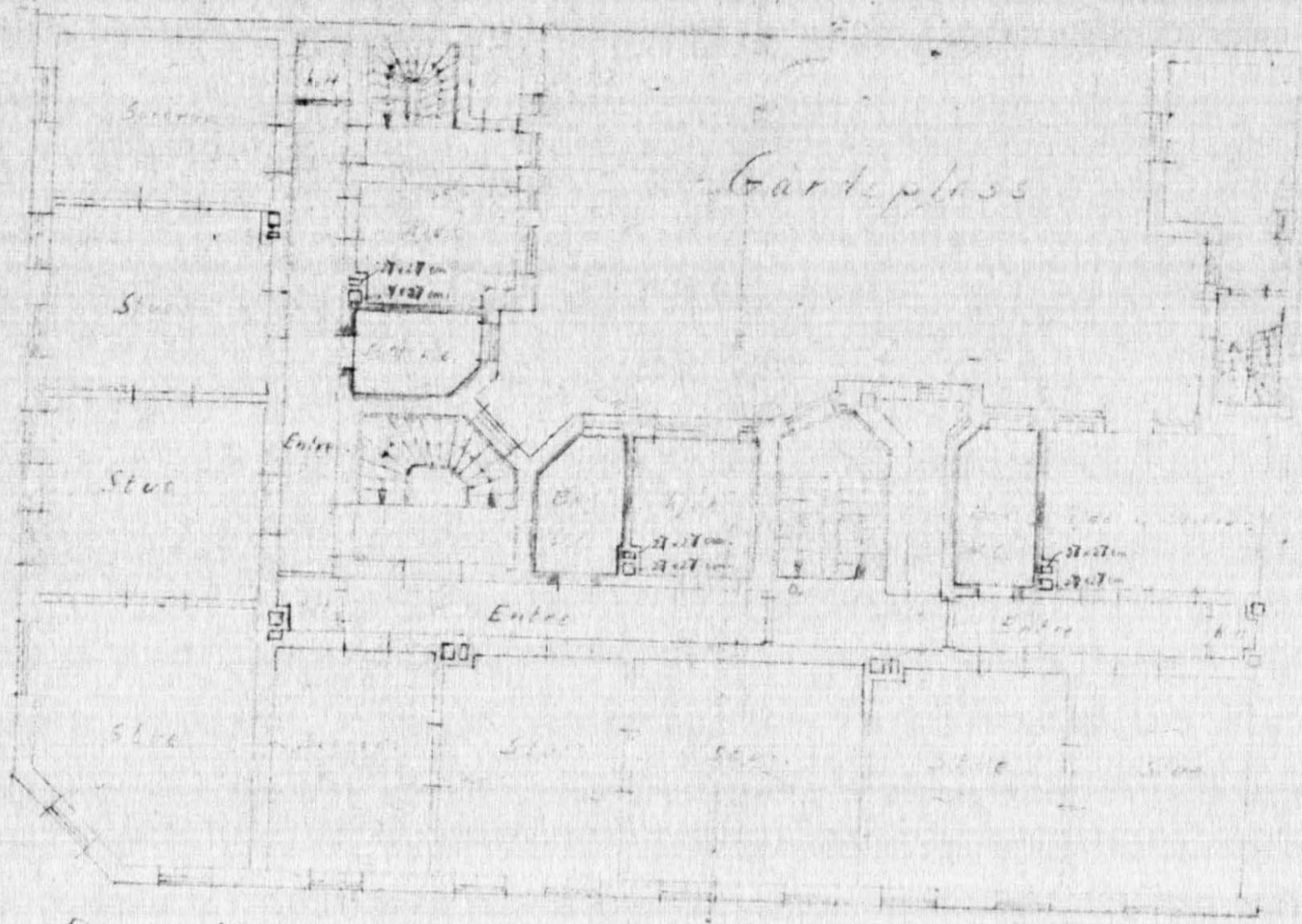
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jonatan Angell-Ramberg - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET HANSTEENS GT 10, Nor Forvaltning AS, Alnaparkveien 11, 1081 OSLO

NEDFOTOGRAFERT- 19 X 00894

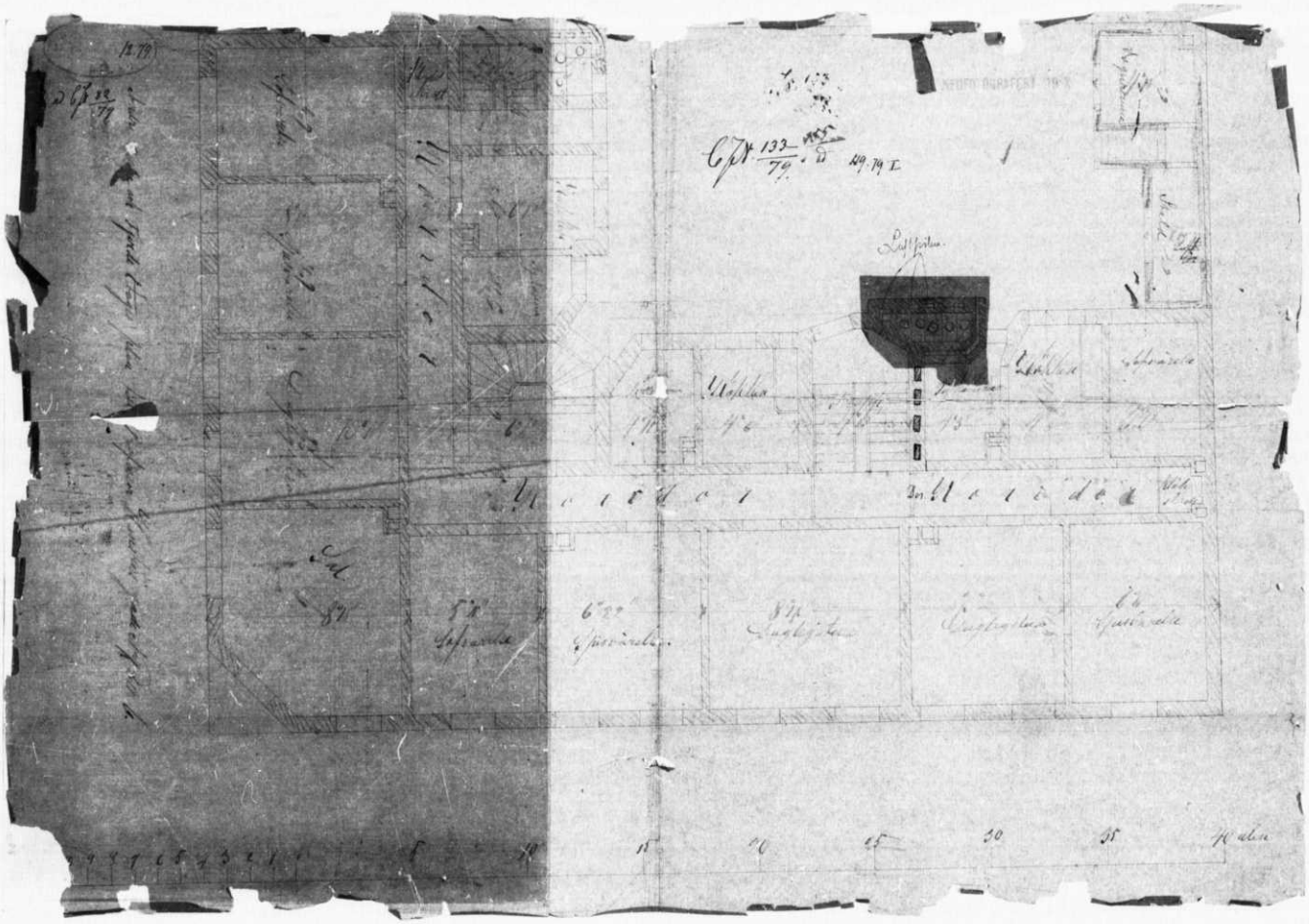


2

Plan av II, III, IV Etg.

M: 1:100

Haugesund - Gate



Hansteensgt. 10

Inr. 12/1879

våningshus

3die DISTRIKT
Journal Nummer 12.79.
TILAG

Gnr. 82
79
— 133—155
79.

Bygningsanmeldelse.

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

Prof Hansteens Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 1009. □ Al.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) Det 10 Al brede = 270 □ Al.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse. I Kjælderen indrettes Stald og Vognrumsse og over Sidstnævnte Rum et Kuskeværelse. Staldbygningen bliver cementeret og vandtæt og vil en 7" Luftpibe 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 Al til Gesimsens Overkant. Hansteens Gade 20 Al. Den private Gade 20 Al bred.

Etagernes Antal 4 Etager.

Etagernes Høider (§ 44) 3"9"

Fundamentering (§ 25) Granitsten paa Kjældergrund.

Kloak og Drainering der er anbudt paa Kjælderplanet vil blive udført af 6" glaserede Lerrør og 2" Drainsrør hvis Forbindelse vil blive forsynet med Vandlaas.

Isolation (§ 26) Asfaltpap.

Efter den forandrede Plan kan Anmeldelsen approberes

Christiania Sundhedskommission d. 25. Februar 1879

Hellaschoff O. A. Lund

Chr Brinch 119.79 I. J. Löbny

Oversendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser. —

Christiania 27. Febr 1879.

C. J. Bull.

Høideforholdet af Hansteens Gades Midtlinie forbi den omhandlede Grund bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Løkkeveiens Sydside — dette Punkt havende sin nuværende, paa Kaart 60' beliggende Høide — til dens Skjæringspunkt med Carl Adlers Gades Nordside — dette Punkt beliggende paa Kaart 48' efter Detailkartet over Byen.

Fortoget vil langs Grundens Facade komme til at ligge indtil 4 Tommer høiere end Gadens saaledes bestemte Midtlinie.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 Fod paa 60 Fod. Draineringen af Kjælderen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanet. Hovedafløbsrendene (af glaserede Lerrør) maa hvor de gaa gjennem Kjælderen, lægges i Cement. Drainrørenes Forbindelse med Hovedledningerne skal være forsynet med Vandlaas. Kummer saavel for Vand som Kloak skal mures i Cement saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 12 Tommer høiere end Kjælderrendernes Overkant. Afløb fra Brønde forbydes.

Kra: Stadsingeniørkontor 4. Marts 1879.

C. A. Lund

Kan udføres. Stadsingeniørens Bestemmelser medtages i Anmelderen til Efterretning

Chr. 5/3 79 C. J. Bull

Politiinspektøren

Bygningsmaterialie. § 26 Murstensmur

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning. § 35 Dobbelt Bordtag med Sten eller anden ildsikkert Materiale

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkvistæ), §§ 37 og 44 Kladsbaden og Tørrelofter.

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Kul- Ved og Husholdningskjælder.

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Trappeløb fra 1 ildfast

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 7 Stk 12" med 56 Ildsteder samt
2 Stk 9" med 8 Ildsteder. I Udhuset en Pibe med 4 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64 udføres efter Sundhedsforskrifterne med Cementerede
Vandclosetbinge 6" over Gaardspladsen. Det ved Pigekammeret
beliggende Privet vil blive i daaret fra Disse med en 4" Luft
kanal der i hele Bygningens Høide staar i Forbindelse
med den ydre Luft. Alle Sader faar sit særskildte lod-
rette Nedfaldsrør udført af glatte høvlede Bord.
Luftpibene føres enten ud over Taget eller udmunde under
Gesimsen.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningslover, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d. 1ste Februar 1879 For Th Bendixen
P. Olsen
Murmester

Hansteensgt. 10

J.nr. 894/1958

Bad og W.C.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

00894

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Hansteens gate 10.			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Knut O. Haraldson	Sverigesgate 11.
Byggemelder Murmester Carl Berg	Adresse og telefonnr. Hansteens gate 10. 56 - 49 - 14 / 46 - 86 - 64

Arbeidets art:

Innredning 14 stkr. W.C. eventuelt 13 stkr. bad.

Bilag:

Plan av kjeller med underetage

Plan av II, III, IV og(delvis I) etg.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
at	m²		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m²		
L. m. nye vegger.	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	

Byggebeskrivelse:

I gårdens 13 leiligheter skal der innredes W.C. i nuværende pikeværelser. Gulvene oppbrytes, fyll fjernes, Nye gulv nedfores, isoleres, støpes og pusses som for badegulv bestemt og med gulvsluk. Dør fra kjøkken til pikeværelser igjenpanelses, og ny døråpning uttas i vegg mot entre. Ny dør innsettes. Værevinduer innsettes. Takene i de nye W.C. - rum og eventuelle bad pusses. Ventilasjonsavtrekk føres til pipeløp i pipestokk,

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	§ 8 1.f WC. 10m² kr. 280 -
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 17 april - 58.

Knut O Haraldson
Byggherrens underskrift.

Carl Berg
Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

457. R.A.

Byggebeskrivelse fortsatt:

da samtlige leiligheter nu anvender elektriske komfyrer og det ene pipeløp således er ledig i hver av de 3 pipestokker mellom kjøkkener og W.C. - rummene. Pipeløpenes tversnit er samtlige 1 st. x 1 st. (27 cm. x 27 cm.).

I kjellergang innredes et W.C. for bakbygningen, 90 cm. x 125 cm. Der utbrytes i mittveggen for 2 nye døråpninger, som tegningen viser med 1 st. pillar mellom døråpningene. Nye vegger - 1/2-stens mur oppsettes og pusses. Tak pusses. Gulv kultes, støpes og pusses. Ventilasjonsavtrekk føres til pipe for W.C.-avtrekk.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Hansteensgate 10.	Journ. nr. 58/894.	Tegn.nr. 1-2.
Arbeidets art	Innredning 14 stk.w.c og 13.stk.bad.	Dato 18/4-58.	
Bygningens art			
Byggherre	Knut O.Haraldson, Sverresgate 11.		
Byggemelder	Murmester Carl Berg, Hansteensgate 10.tlf.564914.		

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Anmeldelsen anbefales.

Regler for innredning av bad- og w.c.-rom må følges.

Vi vil ikke motsette seg at den nedlagte kjøkpipe brukes som felles avtrekkskanal for de nye bad- og w.c.-rom.

Avtrekket fra hvert enkelt bad og w.c.-rom må føres i egen kanal med et tverrsnitt på 150 cm2 opp gjennem en etasje før den føres inn i fellespipen.

De gamle privetinnredninger må fjernes og rommene desinfiseres.

Oslo helseråd, den 28.april 1958.

J. Nissen

J.Nissen.
bm.

A. Hjelmerud

A.Hjelmerud.

10 0004 4-57. R.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bygningskontrollers reg.

Arbeidssted	Hansteensgate 10.	Journalnr. 58/894.	Tegn.nr. 1-2.
Arbeidets art	Innredning 14 stk.w.c og 13.stk.bad.	Innlevert 18/4-58.	
Bygningens art			
Byggherre	Knut O.Haraldson, Sverigesgate 11.		
Byggemelder	Murmester Carl Berg, Hansteensgate 10.tlf.564914.		

17 DES 58

til fuding bericht

Sendes helserådet
Oslo bygningskontroll, den

17 DES 1958

AHj/TR.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, 30. desember 1958.

J. Nissen.

bm.

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
00009 31.DEC.58
Bnr. Bnr.

10.000 8-58 R.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Hansteensgate 10.	Journalnr. 58/894.	Tegn.nr. 1-2.
Arbeidets art	Innredning 14 stk.w.c og 13.stk.bad.	Innlevert 18/4-58.	
Bygningens art			
Byggherre	Knut O.Haraldson, Sverresgate 11.		
Byggemelder	Murmester Carl Berg, Hansteensgate 10.tlf.564914.		

JFK/HU. Jnr. 3921/58.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

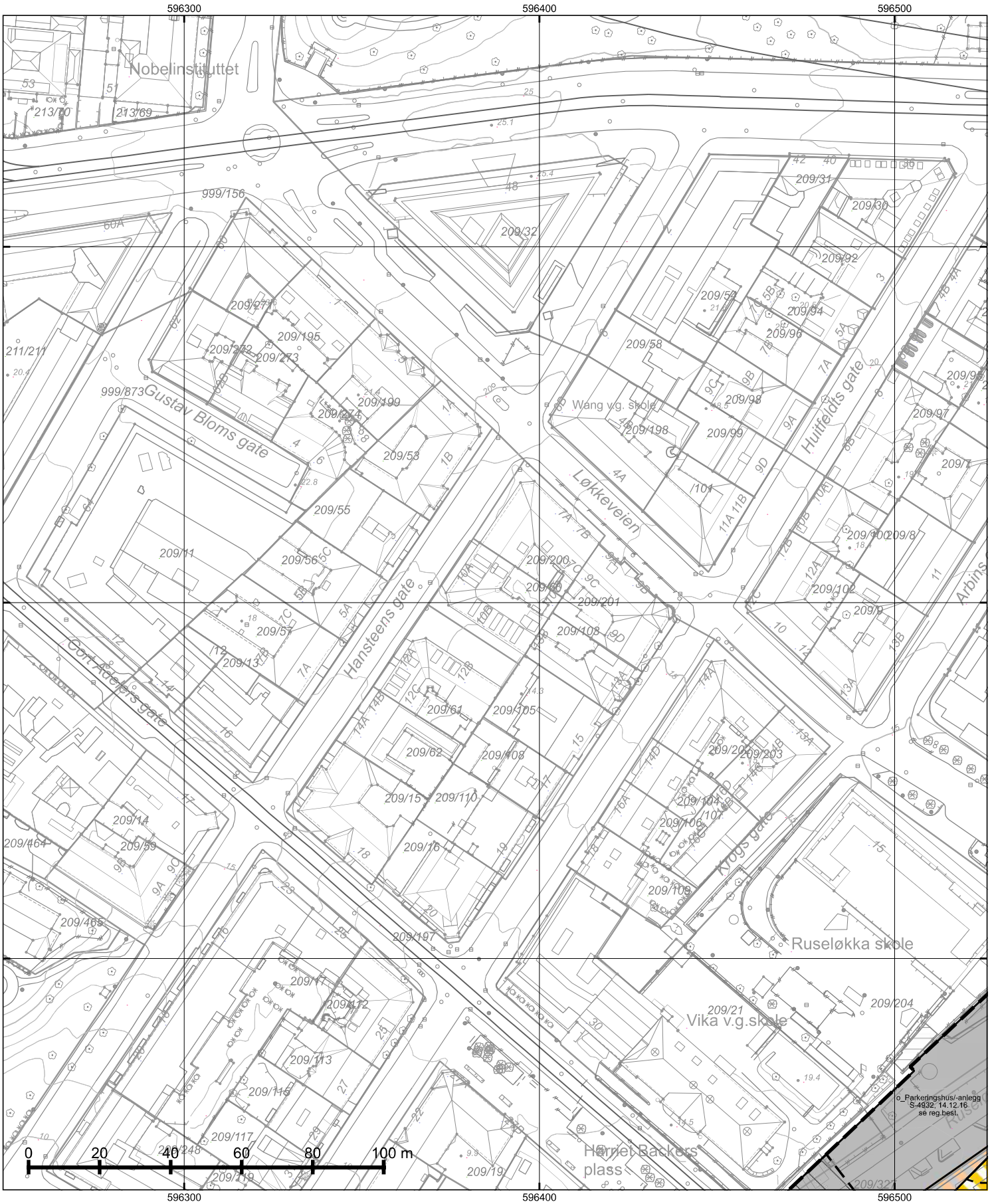
Anmeldelsen anbefales.

Oslo brannvesen, avd. III, 2. mai 1958.

J. F. Klöcker.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
008372 -5.MAJ 58
Gnr. Bnr.

10 000. 4-57 R. A.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

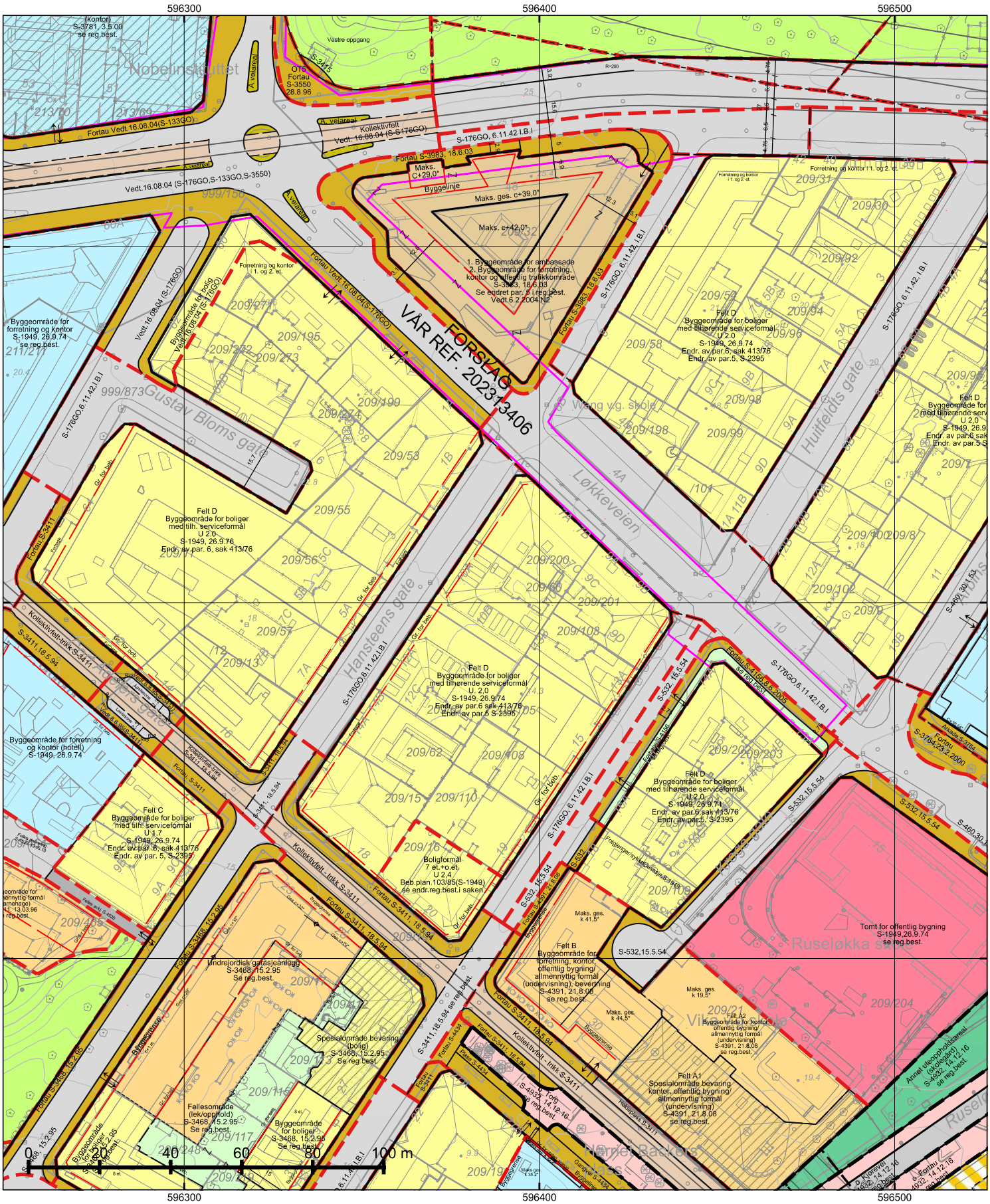
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232546/ 86520331
Deres ref.:
Adresse: Hansteens gate 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/60

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

Se tegnforklaring på eget ark


596300
596400
596500
6643200
6643100
6643000
FORSLAG
VÅR REF: 202313406
Gustav Blooms gate
Hansteens gate
Huitfeldts gate
Løkkeveien
Ruseløkkveien
Ruseløkka skole
Wang v.g. skole
Harriet Backers
Felt D
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U 2,0
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6, sak 413/76
Endr. av par.5 S-2395
Felt C
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U 1,7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Byggeområde for forretning og kontor (hotell)
S-1949, 26.9.74
Byggeområde for forretning og kontor
S-1949, 26.9.74
se reg.best.
1. Byggeområde for ambassade
2. Byggeområde for forretning, kontor og offentlig trafikkområde
S-3503, 18.6.03
Se endret par. 5 i reg.best.
Vedt.6.2.2004 N2
Maks. c+42,0°
Maks. ges. c+39,0°
Byggelinje
Maks. C+29,0°
Boligformål
7 et.+o.et,
U 2,4
Beb.plan.103/85(S-1949)
se endr.reg.best.i saken
Undrejordisk garasjeanlegg
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
(bolig)
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Fellesområde
(lek/opphold)
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Byggeområde
for boliger
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Felt B
Byggeområde for forretning, kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning), bevertning
S-4391, 21.8.08
se reg.best.
Felt A1
Spesialområde bevaring
kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning)
S-4391, 21.8.08
se reg.best.
Felt A2
Byggeområde for kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning)
S-4391, 21.8.08
se reg.best.
Tomt for offentlig bygning
S-1949,26.9.74
se reg.best.
Annet utepppholdsareal
(skolegård)
S-4932, 14.12.16
se reg.best.
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau S-3411, 18.5.94
Fortau S-3411
Fortau S-3764
Fortau S-4932
Fortau Vedt.16.08.04(S-133GO)
Vedt.16.08.04 (S-176GO,S-133GO,S-3550)
Vedt.16.08.04 (S-176GO)
S-176GO, 6.11.42 I,B,I
S-532,15.5.54
S-3415
OT5
Fortau
S-3550
26.8.96
Vestre oppgang
Nobelinstituttet
(kontor)
S-3781, 3.5.00
se reg.best.
Forretning og kontor
1 t. og 2. et.
Byggeområde for bolig
Vedt.16.08.04 (S-176GO)
Fortau S-3983, 18.6.03
Fortau S-3468, 15.2.95
Byggelinje
Gr. for bebb.
Gang-/sykkelveg
Fortau S-4932
Fortau S-3764
Fortau S-4366, 6.2.2006
Fortau S-3764, 23.2.2000
Kollektivfelt
Vedt. 16.08.04 (S-176GO)
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau S-3411, 18.5.94
Fortau S-3411, 18.5.94 se reg.best.
Fortau S-4932
Fortau S-3468, 15.2.95
Fortau S-4932, 14.12.16
Fortau S-4932, 14.12.16 se reg.best.
Fortau S-3764, 23.2.2000
Fortau S-4366, 6.2.2006
Fortau S-3411
Fortau S-3411, 18.5.94
Fortau S-3411, 18.5.94 se reg.best.
Fortau S-3468, 15.2.95
Fortau S-4932, 14.12.16
Fortau S-4932, 14.12.16 se reg.best.
Fortau S-3764, 23.2.2000
Fortau S-4366, 6.2.2006
Fortau S-3411, 18.5.94 se reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 169 - Ambassade m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 335 - Torg

- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232546/86520331
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

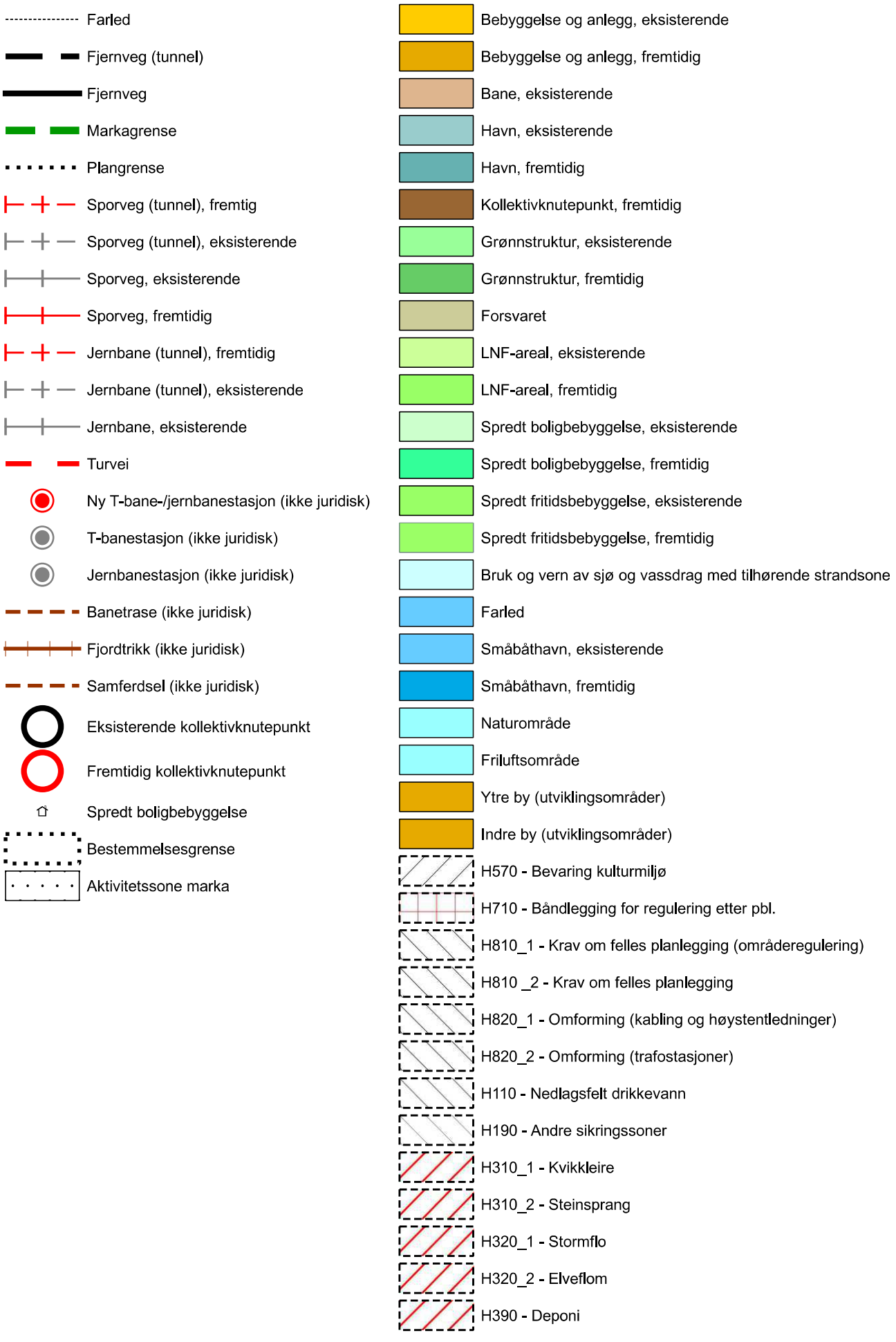
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lasse Hoftun
HANSTEENS GATE 10A

Dato: 07.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520331
8795260

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 60

Vi viser til bestilling av 20251006 for HANSTEENS GATE 10A.

GNR. 209 BNR. 60

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1876.

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

683 m²

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

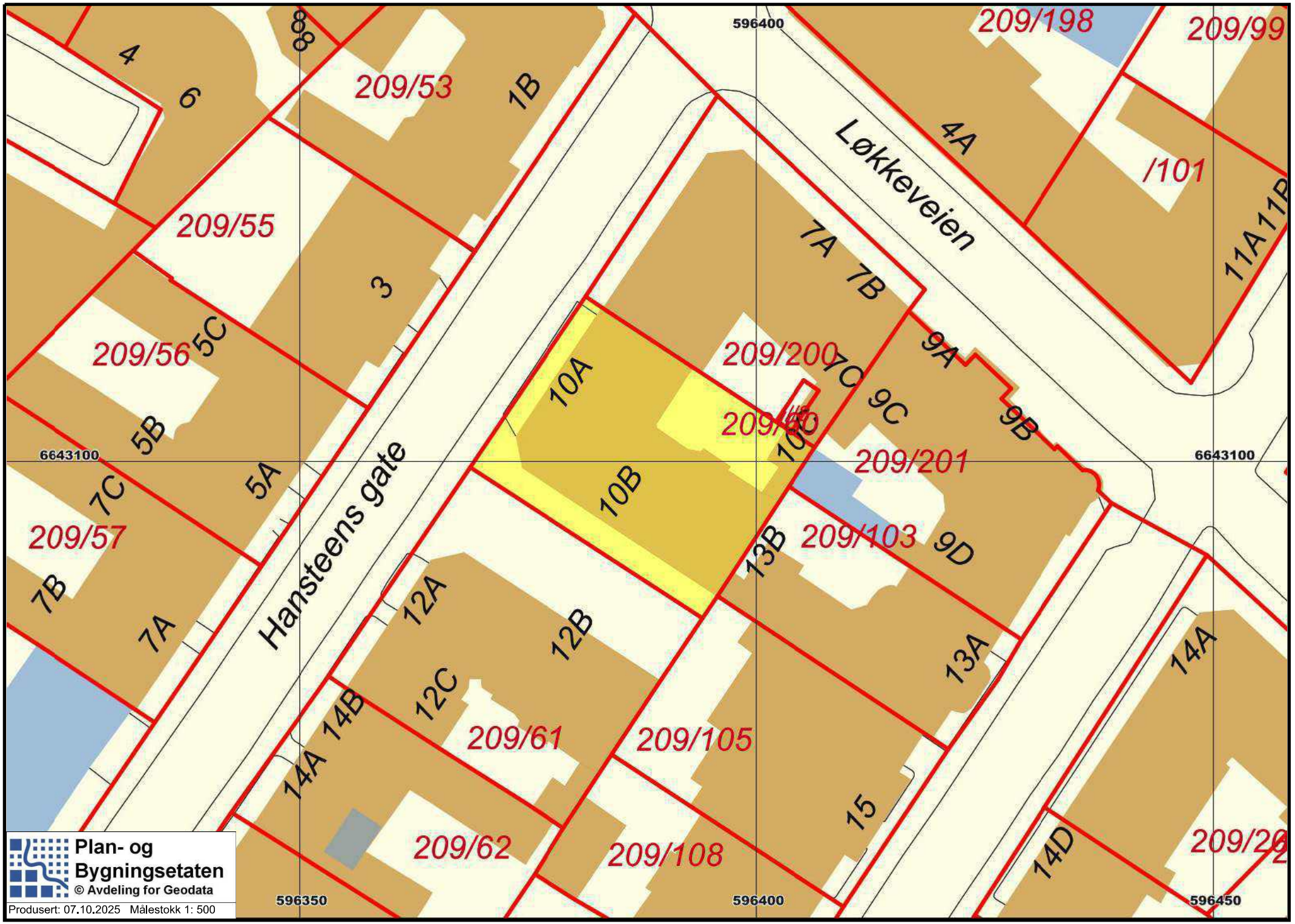
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596400
209/198
209/99
4
6
209/53
1B
4A
/101
11A
11B
Løkkeveien
209/55
3
7A
7B
209/56
5C
209/200
10A
9A
7C
9C
9B
5B
6643100
6643100
209/201
5A
7C
209/57
10B
13B
209/103
9D
7B
7A
Hansteens gate
12A
12B
13A
14A
14B
12C
209/61
209/105
15
209/62
209/108
14D
596350
596400
596450
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.10.2025 Målestokk 1: 500

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hansteens gate 10A, 0253 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 60, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260537

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Aleksander Fjeld Andersen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 404 63 209

E-post: aleksander.fjeld.andersen@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.
