PRIVATMEGLEREN
PARK

HANSTEENS GATE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

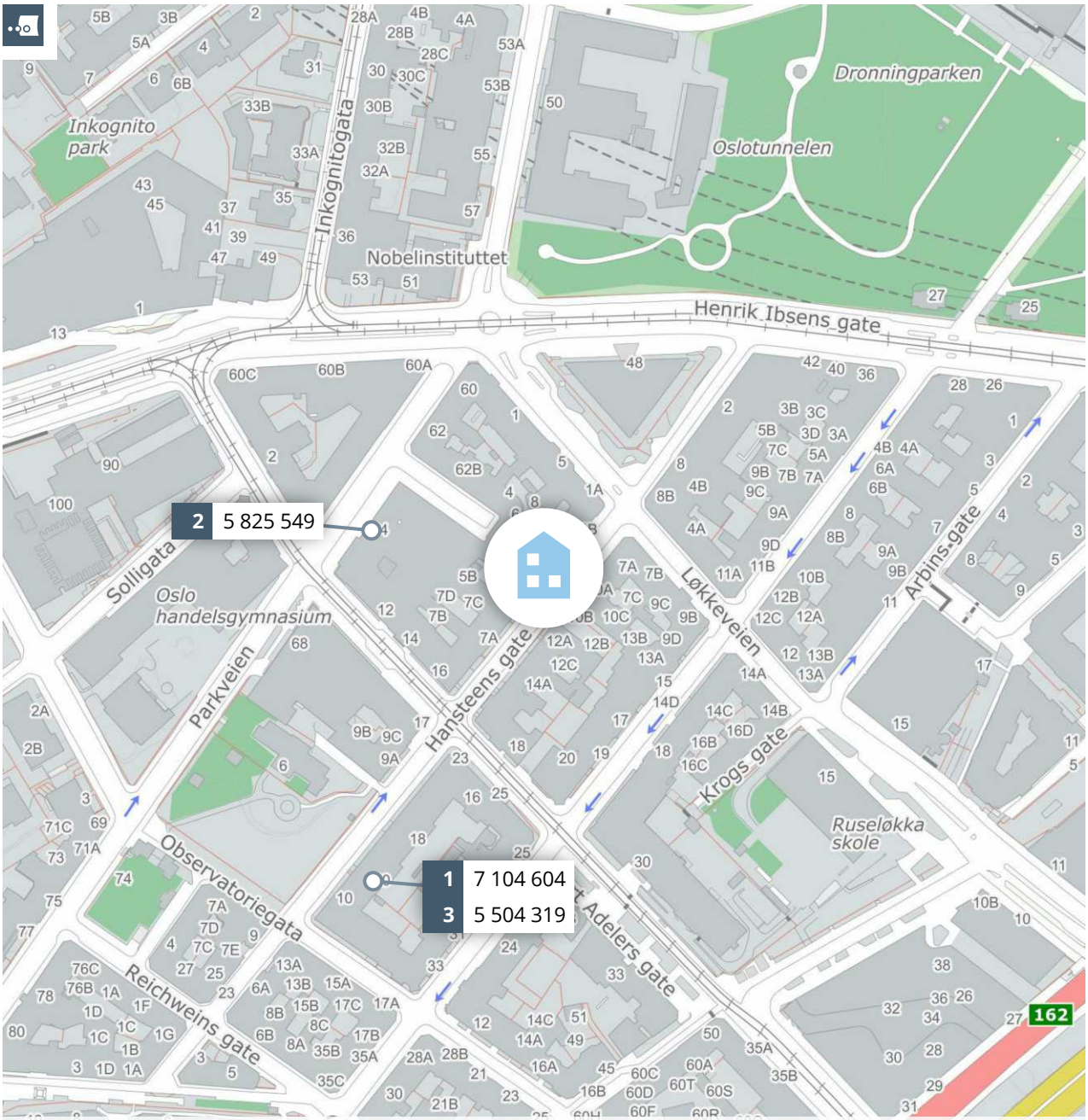
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HANSTEENS GATE 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 03.08.2026

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: Isalinn Dotseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hansteens gate 3, 0253 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 209 BNR 55 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 2

Verdivurdert til

5 200 000

0	5 200 000	126 829
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	2 904
Formue	18 797
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hansteens gate 20 55 m² 1997 4. etg 1 sov	24.03.2026	6 690 000	**7 100 000**	4 604	7 104 604	**129 175**
2 Parkveien 64 38 m² 1935 7. etg 2 sov	18.05.2026	5 700 000	**5 750 000**	75 549	5 825 549	**153 304**
3 Hansteens gate 20 42 m² 1997 3. etg 1 sov	26.08.2024	4 980 000	**5 500 000**	4 319	5 504 319	**131 055**

En lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Vika. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje med heis og har en lys planløsning bestående av romslig stue med åpen kjøkkenløsning, et pent bad fra 2017, et godt soverom og utgang til en hyggelig balkong. Her bor du sentralt, samtidig som boligen ligger tilbaketrukket i et rolig og etablert boligområde omgitt av grønne omgivelser.

- 5. etasje med heis
- Hyggelig balkong
- Flislagt bad oppgradert i 2017
- Godt lysinnslipp
- Gode kollektivforbindelser
- Mulighet for parkeringsleie*

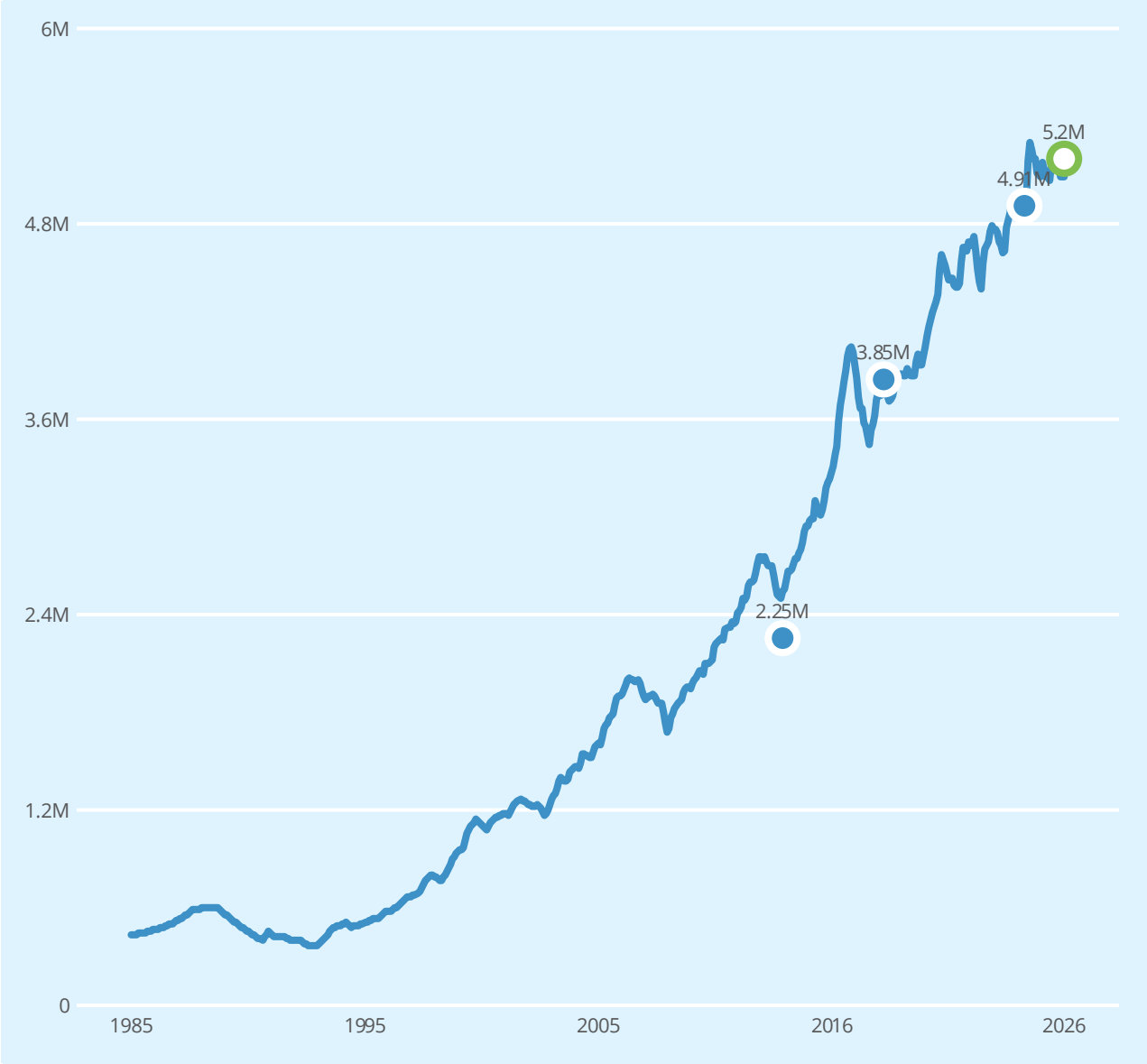
En attraktiv leilighet som passer perfekt for deg som ønsker en sentral beliggenhet kombinert med rolige omgivelser og nærhet til alt byen har å by på.

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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.11.2024	25.11.2024	23.12.2024	4 950 000	4 910 000	0	4 910 000	
26.06.2018	04.07.2018	15.08.2018	3 700 000	3 850 000	0	3 850 000	
27.12.2013	07.01.2014	06.02.2014	2 100 000	2 250 000	2 774	2 252 774	
08.07.1985		08.07.1985	-	575 000	-	575 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 2 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 621 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

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

13
leiligheter solgt

6.9M
6 888 000 Salgspris i snitt
6 848 000 Prisantydning i snitt
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

136 238 Sentrum 3 - Rode 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

126 829 Hansteens gate 3 Totalpris 5 200 000

123 054 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260361
Addresse	Hansteens gate 3		
Postnr.	0253	Sted	OSLO
Selgers navn	Trym Frafjord-Moe		

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?

27.12.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

1553218

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Flere flekker på flis, 1 flis er løs og vann kommer under

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

Beskrivelse:

I fra årsmøtet i sameiet i -25 fremkommer det er behov for er det behov for større vedlikehold av taket2026/2027.Tiltaket antas ha en total kostnadsramme på kr 450.000,- fordelt på eierbrøk.

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

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

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er tidligere målt høydeforskjell på over 15 mm på gulv gjennom hele stuen

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsraport, fra -24

Er forholdet utbedret?

Ikke gjort større endringer i leilighet etter opprettelse av tilstandsraport, med unntak av utskifting av skadd interiør på baderom

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vedlikehold av taket ila 2026/2027. antas ha en kostnadsramme på kr 450.000,-. delt på eierbrøk. Det er også planlagt utskiftning av ytterdører i sammeiet, kosnadder foreligger ikke i skrivende stund. Planlagt gjennomgang og rens av ventilasjonsannlegg

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:

Fra tidligere tilstandsraport "Styret meldte om observasjon av møll i kjellerbod. Ingen kjennskap til eller sett dette selv", heller ikke observert av u.t

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.06.2026

Signert av *Trym Frafjord-Moe*

Initialer selger:
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Hansteens gate 3, 0253 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 55, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 08.07.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1924 **Eiendomsverdi ref nr:** NT1094

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 5 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Iflg. tidligere prospekt er bad fra 2017 og kjøkken fra 2015.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Lyddempende egenskaper.
Det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Lyddempende egenskaper.
Brannklassifisert entrédør fra 1973.
Balkong utenfor stue i betong med tredekke.
Størrelse 2,44 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Det bemerkes noe bruksmerker stedvis i gulv.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på gulv. Målt vilkårlig +/- 17 mm skjevhet på stuegulv.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Ikke opplyst om skadedyr eller insektproblem.
Skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet fra 2017 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet er oppført etter ukjent forskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN Gå til side

Ikeakjøkkenet fra 2015 har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget iflg. eier.
Det bemerkes noe treghet/skjevhet i uttrekket på glideskinner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), anlegget er besiktiget bak luke i baderomshimling.
2 x røde stoppekraner langt inne i vegg bak luke i kjøkkenhjørne.
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast. Fellesrør er ikke vurdert.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft via veggventiler.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1972.
Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker fra 2026. (eier kjøper nytt)
Elektrisk oppvarming. Personheis. Downlights i baderomshimling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

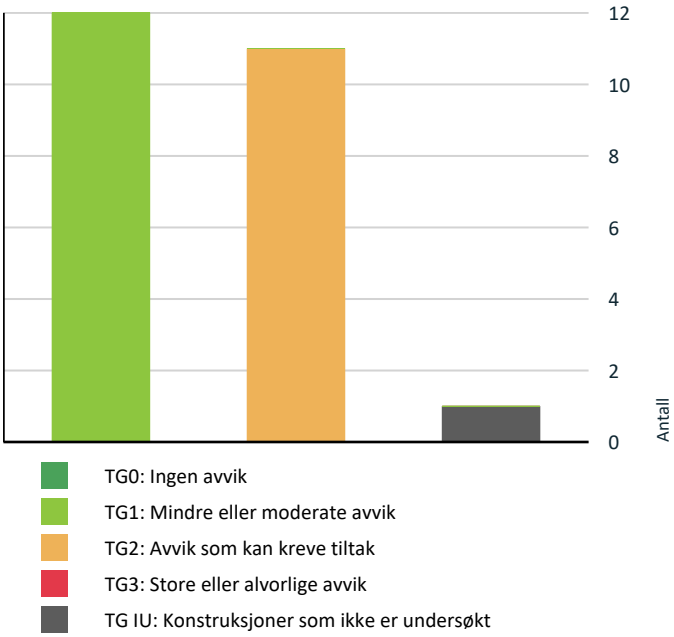
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppført som tegninger.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2015	Modernisering	Nytt kjøkken fra 2015 (opplyst fra tidligere prospekt)
2017	Modernisering	Nytt og delikat bad/wc fra 2017 (opplyst fra tidligere prospekt)

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Lyddempende egenskaper.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det bemerkes lettere bruksslittasje, subbing og tregheter på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer trenger justering og festing av gummlist i et hjørne.


Vinduer fra 2003 med lyddempende egenskaper.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Lyddempende egenskaper.

Årstall: 2003

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Brannklassifisert entrédør fra 1973.

Årstall: 197

Vurdering av avvik:
• Døren er slitt og tilfredstiller ikke dagens krav for brann- og lyd.

Konsekvens/tiltak
• Moden for utskiftning.


Entredør fra byggeår.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong utenfor stue i betong med tredekke.
Størrelse 2,44 kvm.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde 89 cm, krav i dag 120 cm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Gulvet er parkett.
Det bemerkes noe bruksmerker stedvis i gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på gulv. Målt vilkårlig +/- 17 mm skjevhet på stuegulv.

Årstall: 1972

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.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ikke opplyst om skadedyr eller insektproblem.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter ukjent forskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett 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.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under enkelte veggfliser i nedkant av dusjsonen.
Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser vi ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil. Lyden av bom får man der det ikke er 100% lim dekning, og det kan det være uten at det har noe å si for veggen
• Sprekk i 1 veggflis over wc.
• Riss/småsprekker i flere flisefuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Skyldtes trolig svikt i innfesting. Bør holdes under oppsyn. Kan vurderes utbedret.
• Flisefuger med riss krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Fare for bakenforliggende skader på sikt i eldre veggflater.


Riss/småsprekker i flere flisefuger i dusjsone.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 4 mm fall i dusjsone, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Sprekk i 2 gulvfliser. Ved terskel og midt i gulvet v/vaskemaskin.
• Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under enkelte gulvfliser i og utenfor dusjsonen.
Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser vi ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil. Lyden av bom får man der det ikke er 100% lim dekning, og det kan det være uten at det har noe å si for gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater utbedres.
• Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv.

Årstall: 2017

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2017



Sluk i dusjsone.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

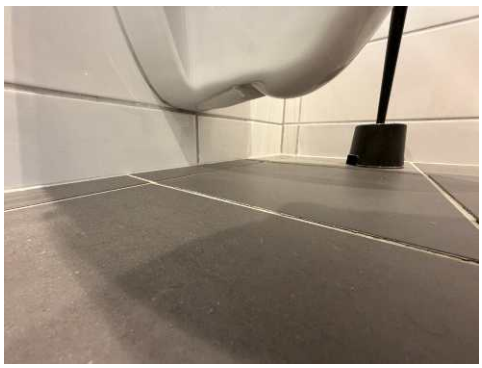
Våtrommet fra 2017 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Manglende lekkasjevarsler/dreneringshull under wc.



Røropplegg i servantskap.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Vurdering av avvik:

• TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikeakjøkkenet fra 2015 har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Fuktsvelling i bunnplate under fryse/kjøleskap.
• 1 manglende fryseskuff samt 1 med sprekker.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Ingen akutte tiltak nødvendig men svikt i platen kan oppstå ved fuktbelastning over lenger tid.
• Tiltak med nye skuffer bør vurderes.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Røropplegg i kjøkkenbenk.





1 manglende fryseskuff samt en med sprekker.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget iflg. eier. Det bemerkes noe treghet/skjevhet i uttrekket på glideskinner.

Årstall: 2015

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), anlegget er besiktiget bak luke i baderomshimling.
2 x røde stoppekraner langt inne i vegg bak luke i kjøkkenhjørne.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vannrør på kjøkken er ikke plugget (ende muffer) mot varerør.
• Kronglete adkomst for hovedstoppekraner.

Konsekvens/tiltak
• Montere ende muffer/plugge vannrør mot varerør på kjøkken.
• I en akutt situasjon vil adkomst til kraner være utfordrene.



2 x røde stoppekraner bak luke i kjøkkenhjørne.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast. Fellesrør er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft via veggventiler.

Årstall: 1972

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er sentral varmtvannsberedning.

Årstall: 1972

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
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1972.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt, L517

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker fra 2026. (eier kjøper nytt)

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Personheis. Downlights i baderomshimling.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyde 89 cm, krav i dag 120 cm.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

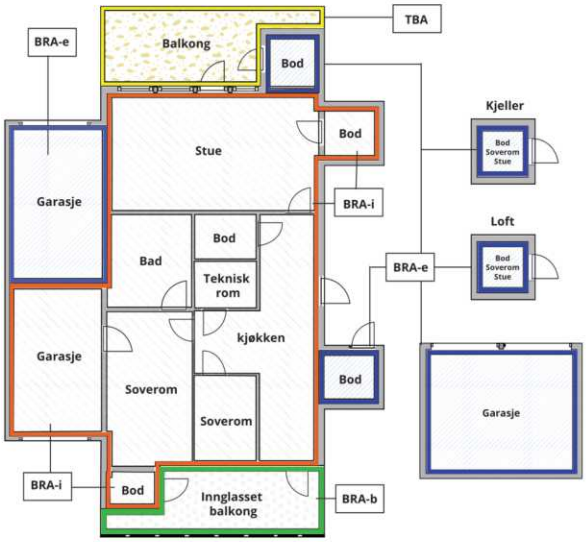
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	41			41	2
Kjeller		2		2	
SUM	**41**	**2**			**2**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, stue, soverom, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 230/245 cm.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 2 kvm. Mrk. 17

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Oppført som tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Trym Frafjord-Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	55		17	602 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Hansteens gate 3

Hjemmelshaver
Frafjord-Moe Trym

Kommentar
Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Hansteens Gate 3	145 / 4395	OAE Forretningsførsel AS	994505696

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering
Ikke kontrollert.

Om tomten
Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold
For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.06.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	29.06.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	30.01.1974	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.09.1972	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.»*

enova

Energiattest



Adresse **Hansteens gate 3, 0253 OSLO**	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323437**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80689535**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **55**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0504**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **41,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **172,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **172,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 055 kWh**



Hansteens gate 3, 0253 OSLO

Detaljering

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

Hansteens gate 3, 0253 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Stender
Forretningsførsel
MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367OSLO

Dato: 25.06.2026

Deres ref.: 6260361
Vår ref.: 062-1-17 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 25.06.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 17 i Boligsameiet Hansteens gate 3 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Boligsameiet Hansteens gate 3
Org.nr.:	994505696
Seksjonsnr.:	17
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polise nr.:	SP3113393
Selger(e):	Frafjord-Moe, Trym
Adresse:	Hansteens gate 3, 0253 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	18 797

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	2 904,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 2 904,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har ikke lån/fellesgjeld.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@stender.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Freddy Walter Nilsen. Mob. 99512888,
e-post: freddy.nilsen@xac.no

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: *24 02 22 40*
E-post: post@stender.no
Web: www.stender.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i BS Hansteensgate 3 ble avholdt
8. april 2026 kl. 19.00 Freddy Nilsen/elektronisk via Teams

Følgende seksjoner møtte/var representert: 03, 06, 08, 09, 11, 12, 13, 15, 17 og 19.
Seksjon 01 ble representert med fullmakt. Til sammen 11 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Geir Hjerpaasen

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Freddy Walter Nilsen
Vedtak: valgt

‘

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Geir Hjerpaasen og til å underskrive protokollen ble foreslått Susanne Fritiofsson
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Styrets årsberetning ble referert og foreslått tatt til etterretning

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: kr. 159.322,- i overskudd som overføres annen egenkapital.
Vedtak: vedtatt

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått: 16.000,- + aga.
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT FOR 2026**

Vedtak: vedtatt

SAK 6 **INNKOMNE FORSLAG/SAKER**

A) RENS AV VENTILASJONSANLEGG
Bakgrunn: Vi har mange klager på matos. Styret foreslår å sette av kr. 100.000,- til

gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegg. Ved gjennomgang vil det med all sannsynlighet bli konkludert med at alle som har kjøkkenventilator direkte tilkoblet ventilasjonssjakten må fjerne denne. Vårt ventilasjonsanlegg er ikke dimensjonert for dette, og bytte av ventilasjons-anlegg vil beløpe seg til millioner. Egen ventilator bør kun rense med kullfilter, og ikke blåse direkte ut i sjakten. Eventuelt pålegg vil komme dersom det konkluderes med at dette bør gjøres.
Vedtak: vedtatt

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder for 2 år ble foreslått Freddy Walter Nilsen
Vedtak: valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Marit Hopen
Vedtak: valgt

C) Valg av varamedlem
Som varamedlem for 1 år ble foreslått Martin Høgstad Thomassen
Vedtak: valgt

Styret består av følgende personer neste periode:

Styreleder	Freddy Nilsen	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem	Even Øverli	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem	Marit Hopen	valgt 2026 for 2 år
Varamedlem	Martin Høgstad Thomassen	valgt 2026 for 1 år

Årsmøte ble hevet kl. 19.45

Protokollen ble godkjent av undertegnede,

Geir Hjerpaasen/s/
sekretær

Susanne Fritiofsson /s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Hansteensgate 3,
08. april 2026 kl. 19.00 elektronisk via Teams

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRBERETNING
Se vedlegg. Kun til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP 2025
Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 16.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til årsmøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT 2026
Se vedlegg. Inkl. rens av vifteanlegg.

6. SAKER TIL BEHANDLING
A) RENS AV VENTILASJONSANLEGG
Bakgrunn: Vi har mange klager på matos. Styret foreslår å sette av kr. 100.000,- til gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegg. Ved gjennomgang vil det med all sannsynlighet bli konkludert med at alle som har kjøkkenventilator direkte tilkoblet ventilasjonssjakten må fjerne denne. Vårt ventilasjonsanlegg er ikke dimensjonert for dette, og bytte av ventilasjons-anlegg vil beløpe seg til millioner. Egen ventilator bør kun rense med kullfilter, og ikke blåse direkte ut i sjakten. Eventuelt pålegg vil komme dersom det konkluderes med at dette bør gjøres.

7. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av varamedlem

Informasjonssaker
Inngangsdørene våre er ikke iht. dagens standard, hverken hva gjelder lyd eller brannsikring. Styret vil påbegynne arbeidet med å innhente tilbud på nye inngangsdører. Fremtidig kostnad for dette må dekkes av den enkelte, men styret vil pålegge alle å ha samme type dør. Mer informasjon kommer.

OSLO, 27. MARS 2026

FOR STYRET I
BOLIGSAMEIET HANSTEENSGATE 3

Kate Gry Røed

årsmøte har seksjonseiere stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

BOLIGSAMEIET HANSTEENS GATE 3

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen Boligsameiet Hansteens gate 3, gnr. 209, bnr. 55, org. nr.: 994 505 696 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 22 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.10.1972, samt senere reseksjonering 13.02.2014.

Sameiets adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder	Freddy Nilsen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem	Even Øverli	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem	Marit Hopen	valgt 2024 for 2 år
Varamedlem	Martin Høgstad Thomassen	valgt 2025 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører Stender Forretningsførsel AS
Revisjon utføres av Monge Revisjon AS.
Forsikringsselskap: IF, polise nr. SP3113393

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For eventuelle låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Styret har i 2025 bestått av Freddy Nilsen (styreleder), Marit Hopen (styremedlem) og Even Øverli (styremedlem). Forretningsfører har vært OAE Forretningsførsel AS, som i løpet av perioden har skiftet navn til Stender Forretningsførsel AS. Styret har ikke avholdt formelle styremøter i perioden. Oppgaver er fordelt og beslutninger tatt løpende via e-post og telefon, med forankring i styret.

Styrets arbeid har i perioden vært konsentrert om følgende saker:

Garasjeplass og reseksjonering: Styret har ferdigstilt overdragelse av garasjeplass fra seksjon 14 til seksjon 3, herunder reseksjonering gjennom Plan- og bygningsetaten og nødvendige signaturer. Saken var påbegynt i 2024 og ble sluttført i 2025.

Eierskifter: Det har vært to eierskifter i 2025. Velkommen til de nye eierne i sameiet.

Vaskerom og fellesutstyr: Vaskemaskinen i fellesvaskeriets fikk stopp og kunne ikke startes. DSI Systemer ble kontaktet som fikk tømt maskinen og fikk den i gang igjen. Styret innhentet tilbud fra DSI Systemer AS. Etter vurdering av både nye og brukte maskiner, besluttet styret å kjøpe ny vaskemaskin når den tid kommer, og har foreløpig avventet utskifting. Styret har også vurdert betalingsløsninger (Vipps-terminal) for vaskeriet, samt polettpriser for tørketrommel. Pollettprisen er økt til 30 kroner.

Avfallshåndtering: Styret har sendt påminnelser til beboerne om korrekt håndtering av papp og papir i garasjen, etter gjentatte problemer med overfylte containere. Påminnelser er også sendt vedr avfallshåndteringen i søppelrommet, noe som har bedret seg. Papp og papirhåndteringen i garasjen har ikke bedret seg, dessverre.

Innbrudd I Hansteens gate 3: Vi hadde to innbrudd i sameiet i bodområdene. Begge innbruddene ble politianmeldt, og den første ble henlagt. Innbrudd nr 2 er fortsatt under behandling hos Politiet. Tiltak her blitt gjort i ettertid hvor det er satt opp metallbeslag rundt dørene inn mot bodområdene, samt at vi har fått forsikringsmidler til å reparere/forbedre bodene mot innbrudd. Dette vil bli gjort iløpet av 2026.

Lamper i trappeoppgang er skiftet ut med nye ledlamper som demper seg selv.

Taktekking: Tilbud innhentet i 2025. Styret varsler sameiere om at det blir innhenting av kapital når tiden kommer for at vi skal tekke taket og garasjetaket.

Garasjeport: Vaktmester har reparert porten når den har hengt seg opp. Porten er gammel og er snart klar for utskiftning.

Norgespris på strøm ble tegnet i starten av november.

6. Overdragelse av seksjoner

Sameiet har hatt 4 eierskifter i perioden. Seksjon nr. 14 med overtagelse 01.01.2025 og deretter 01.05.2025, seksjon nr. 06 med overtagelse 01.04.2025 og seksjon 09 overtagelse 01.10.2025.

OSLO, 23. MARS 2026

FOR STYRET I
BOLIGSAMEIET HANSTEENS GATE 3

Freddy W. Nilsen/s/ Even Øverli/s/ Marit Hopen/s/

BOLIGSAMEIET HANSTEENSGATE 3

RESULTAT	NOTE	2025 REGNSKAP	2025 BUDSJETT	2024 REGNSKAP
Felleskostnader		1 042 848	1 025 298	1 007 664
Vaske tjenester		12 597	8 000	7 720
Inntekt El-bil lading		4 639	17 500	22 164
Leie lokale		4 346	4 346	4 158
Leierskiftegebyr		13 000	6 000	11 750
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 077 430**	**1 061 144**	**1 053 456**
Styrehonorar inkl aga	**2**	28 525	20 538	20 538
Energi		149 384	170 000	146 704
Drift/vedlikehold	**3**	56 105	50 000	13 810
Heis		25 674	50 000	508 208
Fellesanlegg tv/nett		81 653	82 171	81 539
Forretningsførsel		55 638	55 284	52 665
Revisjon		5 625	7 250	5 250
Vaktmester		32 500	45 000	35 000
Renhold		65 155	64 375	61 712
Andre driftkostnader	**4**	17 787	20 000	16 523
Forsikring		94 358	91 464	80 300
Kommunale avgifter		322 123	360 295	300 246
SUM DRIFTSKOSTNADER		**934 527**	**1 016 377**	**1 322 495**
DRIFTSRESULTAT		**142 904**	**44 767**	**-269 039**
Renteinntekter		16 418	0	5 080
Rentekostnad		0	0	0
SUM FINANSINNTEKTER		**16 418**	**0**	**5 080**
ÅRETS RESULTAT		**159 322**	**44 767**	**-263 959**

Dokument-ID 092221155557572334679 Signert SFA, FWN, MH, EØ

BOLIGSAMEIET HANSTEENSGATE 3

BALANSE	NOTE	2025	2024
Restanser fellesutgifter		3 065	8 400
Forskuddsbetalte kostnader		38 844	38 183
Bankinnskudd		621 913	441 985
Sum omløpsmidler		**663 821**	**488 567**
SUM EIENDELER		**663 821**	**488 567**
ANNEN EGENKAPITAL	**5**	**569 735**	**410 413**
Forskuddsbetalte fellesutgifter		21 448	16 810
Leverandørgjeld		71 637	61 344
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**93 085**	**78 154**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**662 821**	**488 567**

Sted: Dato:

Freddy Walter Nilsen
Styreleder

Marit Hopen
Styremedlem

Even Øverli
Styremedlem

Dokument-ID 09222115557572334679 Signert SFA, FWN, MH, EØ

BOLIGSAMEIET HANSTEENSGATE 3

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1 *Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.*

Selskapet har ingen ansatte og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisktjenestepensjon i henhold til lov om OTP

Note 2 Styrehonorar/lønn/aga

Styrehonorar	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525
Sum styre/lønn og arb giv avg	**28 525**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Lexow Låsservice AS - gravering, lisens, sikringsjern	23 365
Låshuset Sikkerhetssenter AS - postkasseskilt	3 841
DSI Systemer AS - Service på vaskemaskin	4 700
Projekt Planung AS - Befaring av tak	9 688
Div utlegg dugnad, blomster, jord mm	10 011
Garasjeanlegg - vaier	4 500
SUM	**56 105**

NOTE 4 ANDRE DRIFTKOSTNADER

Bankgebyr	9 681
OAE - Portal	3 750
OAE - Viderefakturering	2 156
Kontigent Huseierne	2 200
SUM	**17 787**

NOTE 5 ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01	410 413
Årets resultat	159 322
Egenkapital 31.12	**569 735**

Dokument-ID 09222115557572334679 Signert SFA, FWN, MH, EØ

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557572334679

Dokument

062 - Regnskap 2025_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-03-11 13:53:43 CET (+0100) av Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Ferdigstilt 2026-03-23 13:27:14 CET (+0100)

Underskriverne

Stender Forretningsførsel AS (SFA) Stender Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 post@oae.no Signert 2026-03-11 13:53:44 CET (+0100)	**Freddy Walter Nilsen (FWN)** Boligsameiet Hansteens gate 3 freddy.nilsen@xac.no +4799512888 bekreftet via PIN per SMS for visning. Signert 2026-03-23 13:27:14 CET (+0100)
Marit Hopen (MH) Boligsameiet Hansteens gate 3 marit.hopen@sebkort.no +4740805101 bekreftet via PIN per SMS for visning. Signert 2026-03-15 14:39:29 CET (+0100)	**Even Øverli (EØ)** Boligsameiet Hansteens gate 3 even-overli@hotmail.com +4747769995 bekreftet via PIN per SMS for visning. Signert 2026-03-15 15:24:14 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Boligsameiet Hansteens Gate 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Boligsameiet Hansteens Gate 3 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 159 322. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 24.03.2026

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

BOLIGSAMEIET HANSTEENSGATE 3

BUDSJETT	**2026**	
Fellesutgifter	1 055 796	
Vaske tjenester	10 000	
Leie lokale	4 476	
Inntekt El-bil lading	10 000	
Leieskiftegebyr	6 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 086 272**	
Styrehonorar inkl aga	18 000	
Energi	150 000	
Drift/vedlikehold	150 000	**
Heis	50 000	
Fellesanlegg tv/nett	82 000	
Forretningsførsel	59 000	
Revisjon	7 250	
Vaktmester	45 000	
Renhold	70 000	
Andre driftkostnader	20 000	
Forsikring	103 000	
Kommunale avgifter	386 500	
SUM DRIFTSKOSTNADER	**1 140 750**	
DRIFTSRESULTAT	**-54 478**	
Renteinntekter	0	
Rentekostnad	0	
SUM FINANSINNTEKTER	**0**	
ÅRETS RESULTAT	**-54 478**	

** Inkl. kr 100.000 til rens av ventilasjonsanlegget
* Økt 20%

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i **Boligsameiet Hansteensgate 3**

Dato, den ……

.....	.....	…….
Underskrift (seksjonseier)	Gjentas med blokkbokstaver	Snr.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i BS Hansteensgate 3 ble avholdt
10. april 2025 kl. 18.00 Freddy Nilsen/elektronisk via Teams

Følgende seksjoner møtte/var representert: 03, 06, 08, 11, 12, 14, 15, 17 og 22.
Seksjon 14 ble representert med fullmakt. Til sammen 9 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Kate Gry Røed

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Even Øverli
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Styrets årsberetning ble referert og foreslått tatt til etterretning

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: kr. 263.959,- i underskudd dekkes av annen egenkapital.
Vedtak: vedtatt

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått: 25.000,- + aga.
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT FOR 2025**

Vedtak: vedtatt inkl. økning av felleskostnader med siste tilgjengelige KPI. Økningen gjøres gjeldende fra 1/7

SAK 6 **INNKOMNE FORSLAG/SAKER**

Ingen innkommende saker til behandling/vedtak.

Sak til diskusjon:
Større vedlikeholdstiltak
Med ønske om et prinsipielt vedtak tok styret tok opp sak om finansiering av fremtidige større vedlikeholdstiltak. Bl.a. er det behov for større vedlikehold av taket 2026/2027. Tiltaket antas ha en kostnadsramme på kr 450.000,-. Alternativer til finansiering er oppsparing via økte felleskostnader, lån eller innkalling etter eierbrøk ved behov. Flertallet stilte seg positive til innkalling av kapital ved behov.

Utkastelse ved brudd på sameiets regler
Styret ber om en generell fullmakt fra årsmøte til utkastelse av leietagere som bryter husordensregler. Årsmøtet gav sitt samtykke til dette.

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Even Øverli
Vedtak: valgt

B) Valg av varamedlem
Som varamedlem for 1 år ble foreslått Martin Høgstad Thomassen
Vedtak: valgt

Styret består av følgende personer neste periode:

Styreleder	Freddy Nilsen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem	Even Øverli	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem	Marit Hopen	valgt 2024 for 2 år
Varamedlem	Martin Høgstad Thomassen	valgt 2025 for 1 år

Årsmøte ble hevet kl. 18.56

Protokollen ble godkjent av undertegnede,

Kate Gry Røed/s/	Even Øverli/s/
sekretær	protokollvitne

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i BS Hansteensgate 3 ble avholdt 6. mars 2024
kl. 18.00 elektronisk via Teams/Hos Freddy Nilsen i Hansteensgate 3

Følgende seksjoner møtte: 03, 08, 10, 11, 12, 15, 17 og 19.
Det ble levert 1 fullmakt (06). Til sammen 9 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Kate Gry Røed

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Susanne Fritiofssson
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Styrets årsberetning ble referert og foreslått tatt til etterretning

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: kr. 133.141,- i overskudd overføres annen egenkapital.
Vedtak: vedtatt

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått: 18.000,- + aga.
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT FOR 2024**

Vedtak: vedtatt inkl. økning av felleskostnader og utleie lokaler med 4,5% fra 1/7

SAK 6 **INNKOMNE FORSLAG/SAKER**

Ingen innkommende saker til behandling

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder ble foreslått Freddy Nilsen
Vedtak: valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Marit Hopen
Vedtak: valgt

A) Valg av 1 varamedlem for 1 år
Som varamedlem for 1 år ble foreslått Jan Einar Ruud
Vedtak: valgt

Styret består av følgende personer neste periode:

Styreleder	Freddy Nilsen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem	Johan Cappelen	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem	Marit Hopen	valgt 2024 for 2 år
Varamedlem	Jan Einar Ruud	valgt 2024 for 1 år

Årsmøte ble hevet kl. 18.40

Protokollen ble godkjent av undertegnede,

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Susanne Fritiofssson/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Hansteensgate 3,
06. mars 2024 kl. 18.00 Freddy Nilsen/elektronisk via Teams

SAKLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
   C) Registrering av stemmeberettigede
   D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **ÅRBERETNING**
   - kun til orientering

3. **ÅRSREGNSKAP 2023**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 21.000,- + aga. for perioden fra ordinært sameiermøte 2023 til ordinært sameiermøte 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. **BUDSJETT 2024**
   Styret foreslår å øke felleskostnadene med 4,5% fra 1/7 samt øke leien for utleie lokaler med 4,5%. Begge postene er tatt med i budsjettet

6. **SAKER TIL BEHANDLING**

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av styreleder for 2 år
   B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
   C) Valg av varamedlem

RUD 24. FEBRUAR 2024

FOR STYRET I
BOLIGSAMEIET HANSTEENSGATE 3

Kate Gry Røed

I årsmøte har seksjonseiere stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

BOLIGSAMEIET HANSTEENS GATE 3

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen Boligsameiet Hansteens gate 3, gnr. 209, bnr. 55, org. nr.: 994 505 696 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 22 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.10.1972, samt senere reseksjonering 13.02.2014.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149, 1309 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder	Freddy Nilsen	valgt 2022 for 2 år
Styremedlem	Johan Cappelen	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem	Marit Hopen	valgt 2022 for 2 år
Varamedlem	Rikke Rosenberg	valgt 2023 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS
Revisjon utføres av Monge Revisjon AS.
Forsikringsselskap: IF, polise nr. SP3113393

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Sameiet hadde i 2023 et resultat på kr. 133.141,- som styret foreslås at overføres egenkapitalen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For eventuelle låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

6. Overdragelse av seksjoner

Sameiet har ikke hatt eierskifter i perioden

OSLO, 24.02.2024

FOR STYRET I
BOLIGSAMEIET HANSTEENS GATE 3

Freddy W. Nilsen/s/ Johan Cappelen/s/ Marit Hopen/s/

BOLIGSAMEIET HANSTEENSGATE 3

RESULTAT	NOTE	2023 REGNSKAP	2023 BUDSJETT	2022 REGNSKAP
Felleskostnader		961 896	938 364	902 832
Vaske tjenester		7 160	0	3 620
Inntekt El-bil lading		8 351	0	626
Leie lokale		4 158	0	4 158
Leierskiftegebyr		10 500	4 158	245 277
SUM DRIFTSINNTEKTER		**992 065**	**942 522**	**1 156 513**
Styrehonorar inkl aga	2	23 961	23 961	27 384
Energi		156 279	190 000	168 594
Drift/vedlikehold	3	35 969	50 000	270 700
Heis		66 703	45 000	40 671
Fellesanlegg tv/nett		75 456	75 456	72 230
Forretningsførsel		49 524	49 118	46 952
Revisjon		5 250	6 000	5 000
Vaktmester		42 028	34 000	31 090
Renhold		58 872	57 000	55 023
Forsikring		72 547	71 200	67 529
Kommunale avgifter		261 723	278 210	226 186
Andre driftkostnader	4	12 183	15 000	12 948
SUM DRIFTSKOSTNADER		**860 495**	**894 945**	**1 024 307**
DRIFTSRESULTAT		**131 570**	**47 577**	**132 206**
Renteinntekter		1 571	0	350
Rentekostnad		0	0	0
SUM FINANSINNTEKTER		**1 571**	**0**	**350**
ÅRETS RESULTAT		**133 141**	**47 577**	**132 556**

BOLIGSAMEIET HANSTEENSGATE 3

BALANSE	NOTE	2023	2022
Restanser fellesutgifter		52 707	36 435
Forskuddsbetalte kostnader		27 452	23 661
Bankinnskudd		690 854	572 030
Sum omløpsmidler		**771 013**	**632 126**
SUM EIENDELER		**771 013**	**632 126**
ANNEN EGENKAPITAL	**5**	**674 373**	**541 231**
Forskuddsbetalte fellesutgifter		17 246	11 120
Leverandørgjeld		74 144	79 774
Annen kortsiktig gjeld		5 250	0
Sum kortsiktig gjeld		**96 640**	**90 895**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**771 013**	**632 126**

Sted: Dato:

Freddy Walter Nilsen
Styreleder

Marit Hopen
Styremedlem

Johan Diderik Cappelen
Styremedlem

BOLIGSAMEIET HANSTEENSGATE 3

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 1 *Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.*

Selskapet har ingen ansatte og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisktjenestepensjon i henhold til lov om OTP

Note 2 Styrehonorar/lønn/aga

Styrehonorar	21 000
Arbeidsgiveravgift	2 961
Sum styre/lønn og arb giv avg	**23 961**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Låshuset Sikkerhetssenter AS - Postkasseskilt	885
Lexow Låsservice AS - Abonnement fra Telenor 580000579497 for 2022	4485
Utlegg Nilsen - Diverse dugnad	2356,3
Utlegg Nilsen - Blomster	844
Lexow Låsservice AS - Salto brikker	926
Lexow Låsservice AS - PRøblemer med dørautomatikk 2 dører	3152
Låshuset Sikkerhetssenter AS - Postkasseskilt	1720
Utlegg Fritiofsson - Blomster	575
Lexow Låsservice AS - Grsvering ringetablå	164
Utlegg Freddy - Diverse Maxbo	718,5
Låshuset Sikkerhetssenter AS - Postkasseskilt	400
Vaktmesterrobert Pettersen - Diverse utlegg(korr 2062)	-26503
Vaktmesterrobert Pettersen - Diverse utlegg	26503
Lexow Låsservice AS - Gravering postkasseskilt	243
Soon Takst AS - Vedlikeholdsplan	19500
	35 969

NOTE 4 ANDRE DRIFTKOSTNADER

Bankgebyr	5 895
Andre honorarer OAE	4 556
Kontigent Huseierne	1 733
	12 183

NOTE 5 ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01	541 231
Årets resultat	133 141
Egenkapital 31.12	**674 373**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557312632663

Dokument

062 - Regnskap 2023
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-02-16 09:17:40 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2024-02-19 14:32:53 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA) OAE Forretningsførsel AS Organisasjonsnr 921568355 *post@oae.no* *Signert 2024-02-16 09:17:40 CET (+0100)*	**Freddy Walter Nilsen (FWN)** Boligsameiet Hansteens gate 3 *freddy.nilsen@xac.no* +4799512888 *Signert 2024-02-16 09:48:51 CET (+0100)*
Marit Hopen (MH) Boligsameiet Hansteens gate 3 *marit.hopen@sebkort.no* +4740805101 *Signert 2024-02-19 10:41:46 CET (+0100)*	**Johan Diderik Cappelen (JDC)** Boligsameiet Hansteens gate 3 *jdc@jdc.no* +4792058144 *Signert 2024-02-19 14:32:53 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermotet i Boligsameiet Hansteens Gate 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Boligsameiet Hansteens Gate 3 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr.133 141. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter min mening er

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

Grunnlag for konklusjonen
Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 29.05.2024

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

BOLIGSAMEIET HANSTEENSGATE 3

BUDSJETT	**2024**	
Fellesutgifter	983 539	
Vaske tjenester	7 000	
Inntekt El-bil lading	10 000	
Leie lokale	4 345	
Leieskiftegebyr	6 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 010 884**	
Styrehonorar inkl aga	20 538	
Energi	170 000	
Drift/vedlikehold	50 000	
Heis	200 000	***
Fellesanlegg tv/nett	80 000	
Forretningsførsel	51 100	
Revisjon	6 250	
Vaktmester	45 000	
Renhold	62 000	
Forsikring	77 000	
Kommunale avgifter	314 000	Ca 20 % opp
Andre driftkostnader	15 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER	**1 090 888**	
DRIFTSRESULTAT	**-80 004**	
Renteinntekter	0	
Rentekostnad	0	
SUM FINANSINNTEKTER	**0**	
ÅRETS RESULTAT	**-80 004**	

* FK Øker med 4,5% fra 1/7
** Utleie øker med 4,5% fra 1/7
***Større heisrep inkludert

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i **Boligsameiet Hansteensgate 3**

Dato, den .....

.....	.....	.....
Underskrift (seksjonseier)	Gjentas med blokkbokstaver	Snr.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i BS Hansteensgate 3 ble avholdt
8. april 2026 kl. 19.00 Freddy Nilsen/elektronisk via Teams

Følgende seksjoner møtte/var representert: 03, 06, 08, 09, 11, 12, 13, 15, 17 og 19.
Seksjon 01 ble representert med fullmakt. Til sammen 11 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Geir Hjerpaasen

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Freddy Walter Nilsen
Vedtak: valgt

‘

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Geir Hjerpaasen og til å underskrive protokollen ble foreslått Susanne Fritiofsson
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Styrets årsberetning ble referert og foreslått tatt til etterretning

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: kr. 159.322,- i overskudd som overføres annen egenkapital.
Vedtak: vedtatt

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått: 16.000,- + aga.
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT FOR 2026**

Vedtak: vedtatt

SAK 6 **INNKOMNE FORSLAG/SAKER**

A) RENS AV VENTILASJONSANLEGG
Bakgrunn: Vi har mange klager på matos. Styret foreslår å sette av kr. 100.000,- til

gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegg. Ved gjennomgang vil det med all sannsynlighet bli konkludert med at alle som har kjøkkenventilator direkte tilkoblet ventilasjonssjakten må fjerne denne. Vårt ventilasjonsanlegg er ikke dimensjonert for dette, og bytte av ventilasjons-anlegg vil beløpe seg til millioner. Egen ventilator bør kun rense med kullfilter, og ikke blåse direkte ut i sjakten. Eventuelt pålegg vil komme dersom det konkluderes med at dette bør gjøres.
Vedtak: vedtatt

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder for 2 år ble foreslått Freddy Walter Nilsen
Vedtak: valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Marit Hopen
Vedtak: valgt

C) Valg av varamedlem
Som varamedlem for 1 år ble foreslått Martin Høgstad Thomassen
Vedtak: valgt

Styret består av følgende personer neste periode:

Styreleder	Freddy Nilsen	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem	Even Øverli	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem	Marit Hopen	valgt 2026 for 2 år
Varamedlem	Martin Høgstad Thomassen	valgt 2026 for 1 år

Årsmøte ble hevet kl. 19.45

Protokollen ble godkjent av undertegnede,

Geir Hjerpaasen/s/
sekretær

Susanne Fritiofsson /s/
protokollvitne

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET HANSTEENS GATE 3
Gnr 209 Bnr 55 i Oslo

Sist endret på sameiermøte 19. mars 2020

NY LOV OM EIERSEKSJONER AV 16. JUNI 2017, IKRAFTREDEN 2018

§1

Boligsameiet Hansteens gate 3, Oslo, er et administrasjonsorgan som er stiftet av sameierne i Hansteens gate 3. Dette organ har som formål å ivareta felles interesser i forbindelse med driften av eiendommen Hansteens gate 3.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Hver seksjon har her 1 stemme.

§2

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer, pluss ett varamedlem. Ett av styremedlemmene velges til leder på årsmøtet. Bare sameiere kan velges til medlemmer av styret. Styret kan selv velge en nestleder.

Når det gjelder styrets oppgaver og forretningsførerfunksjonen, vises til Lov om eierseksjoner §§ 54 – 60.

§3

Eiendommens vaktmester skal gis 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.

§4

Sameierne innbetaler forskuddsvis den 20. i hver måned det à konto-beløp som styret har fastsatt til dekning av andel av felleskostnadene. Ordningen trer i kraft fra januar 2020.

§5

Sameierne er pliktig til å følge de regler som følger av Lov om eierseksjoner, vedtekter og husordensregler. Sameierne har likeledes plikt til å følge pålegg gitt av styret.

§6

Styret kan pålegge en sameier å selge sin seksjon dersom seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, jfr. Eierseksjonsloven § 38.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve utkastelse, jfr. Eierseksjonsloven § 39. Loven kommer også til anvendelse når det gjelder bruker/beboer som ikke er sameier.

Sameiet v/styret kan kreve refundert av sameier utgifter som skyldes at eieren ikke oppfyller sine plikter overfor sameiet.

§7

Den enkelte sameier har fri rådighet over sin seksjon med tilhørende boder og garasjer. Alt vedlikehold innenfor seksjonen påhviler eieren selv. Eierne har felles bruksrett til felles uteareal, som altså ikke kan brukes eksklusivt av sameierne i 1. etasje.

De enkelte sameiere hefter ikke for hverandres gjeld.

§8

Den enkelte sameier gir avkall på eventuell ut- eller innløsningsrett, og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som man måtte ha etter norsk rett i forhold til de øvrige sameiere.

§9

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon. En sameier har således rett til å overdra sin andel av eiendommen med de forpliktelser og rettigheter som følger av lov, kjøpekontrakt og disse vedtekter. Garasjeplass kan bare overdras til en annen sameier.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, jfr. Eierseksjonsloven § 23.

Boligseksjoner i Sameiet Hansteens gate 3 kan ikke erverves av juridiske personer, jfr. også Eierseksjonsloven § 24.

Når en sameier leier ut sin seksjon, bør sameier sørge for at leiekontrakten inneholder avtale om direkte fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2 tredje ledd ved mislighold av leie, utløp av leietiden og ved oppsigelse av leieforholdet.

Ved utleie plikter sameier uten unødig opphold å gi skriftlig melding til styret. Meldingen om utleie må inneholde leietakers fulle navn, telefonnummer og epostadresse. Utleie av garasjeplass skal også meldes skriftlig til styret, med leietakers navn, adresse, telefonnummer og epostadresse.

Forretningsfører underrettes *skriftlig* om eierskifte.

Ved eierskifte og ved etablering av nytt leieforhold påløper administrasjonsgebyr til hhv forretningsfører og sameiet.

§10

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for endring av vedtektene.

§11

Når det gjelder forhold som ikke er dekket i sameiets vedtekter, vises til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

HUSORDENSREGLER

For Boligsameiet Hansteensgate 3.

G. nr. 209, b. nr. 0055 i Oslo - vedtatt på årsmøtet 21. mars 1982.
Tillegg til punkt 11 samt nytt punkt 13
vedtatt på årsmøtet 11. april 1991.

1)

Trappeoppgang, inklusiv trapperom i kjeller, korridorer, trappereposer og tilfluktsrom må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, bohave, barnevogner, sykler o.l.

2)

Grøntanlegget skal være prydplen og ikke en bruksplen. Biler eller motorkjøretøyer skal ikke plasseres i innkjørsel til garasje. Garasjeport skal til enhver tid være lukket og låst.

3)

Alt søppel som kastes i sjakten må være pakket godt inn, slik at man unngår tilgrising av sjakt og søppelrom. Tunge ting må bæres ned, da sekkene eller kan sprekke. Det samme er tilfelle med flasker og glass som kan knuses i fallet. Avispakker må også bære ned. Pappesker som settes i søppelrommet skal rives i stykker og legges i sekkene. Ethvert søl rundt søppelbeholdere og sjakt må unngås.

4)

Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og høytidsdager må tøy ikke henge ute til tørk.

5)

Uten samtykke er det forbudt å anbringe skilt, plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Likeså bemalte vinduer og vegger, montre, markiser, flaggstenger, antenner etc.

6)

Tid i vaskerommet reserveres ved hjelp av hengelåser. Vasketidene må nye overholdes.

7)

Alle dører, som utgangsdører, kjellerromsdører, dør til vaskeri, tilfluktsrom, søppelrom og dører mellom garasje og trappegang skal til enhver tid være låst.

8)

Det påligger beboerne å sette opp navneskilt av riktig type på postkasse og ringetablå.

9)

Ved salg og fremleie må forretningsføreren underrettes omgående. Eier plikter å gjøre fremleier kjent med disse husordensregler.

10)

Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som vaskeri, heiser etc,

11)

Da bankelyder forplanter seg gjennom betongen i hele bygningen, må banking ikke forekomme i tiden 21-8 og 16-18.
Tilegg: Ingen banking og snekring tillatt søn- og helligdager. Høy musikk må dempes ned og holdes innenfor leilighetens "fire vegger".

12)

Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller av annen mangel på aktsomhet. Den enkelte er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av husstanden, fremleietager eller andre som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

13)

Ad hundehold. Dette vil i hvert enkelt tilfelle vurderes av styret.

H Å N D B O K

for

HANSTEENS GATE 3

April 2025

INNHOLD

1.	Innledning	side 3
2.	Organisasjon	side 3
3.	Husordensregler	side 4
4.	Kommentarer til husordensreglene	side 5
5.	Orden i søppelrommet	side 5
6.	Vaskeriet	side 5
7.	Heisen	side 6
8.	Garasjen	side 6
9.	Bruk av håndverkere, vedlikeholdsansvar	side 6
10.	Forsikringssaker	side 7
11.	Utleie av leiligheter og garasjeplasser	side 7
12.	Branninstruks	side 8

1. INNLEDNING

Denne håndboken er en «manual» for eiere og beboere i Hansteens gate 3. Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Hansteens gate 3 er en bygård fra 1972. Det er en hyggelig gård å bo i fordi det er tradisjon for at alle i gården tar hensyn til hverandre. I denne håndboken vil vi nevne en del forhold som i så måte er ganske vesentlige.

Driften av gården er forbundet med betydelige utgifter. Disse kan holdes nede ved at alle viser forsiktighet, både i sin daglige bruk av anlegg og utstyr, samt når det skal foretas reparasjoner og utbedringer i egne seksjoner. Strømutgiftene kan reduseres ved at alle er påpasselig med å slukke lys, f.eks. i garasje og vaskeri.

Denne håndboken ble utarbeidet av sameiets styre i 1996. Det er senere foretatt visse justeringer.

2. ORGANISASJON

Sameiet Hansteensgt. 3 er underlagt regler som følger av Lov om eierseksjoner av 2017, samt vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiets organer.

Styret
Sameiet har et styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret velges av sameiermøtet, vanligvis for to år av gangen. Styret forholder seg normalt til seksjonseierne og ikke til leietakerne.

Forretningsfører
Forretningsfører for sameiet er OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud, telefon 24 02 22 40. OAE er blant annet ansvarlig for regnskapsførsel, inklusive innkreving av husleie/fellesutgifter fra sameierne.

Vaktmestertjeneste
Sameiets vaktmestertjeneste ivaretas av Robert Pettersen, som også er seksjonseier.
Mobil 41 42 44 61.

Vaktmester forholder seg normalt til styret v/leder. I akutte situasjoner, for eksempel ved vannlekkasjer og brann, er det viktig at vaktmester eller styreleder kontaktes umiddelbart, enten av seksjonseiere eller leietakere.

Renholdstjeneste
Renhold av fellesareal utføres av firmaet Rene Trapper AS. De er her vanligvis på torsdag eller fredag. På oppslagstavlen i 1. etasje henger en logg over utført renhold.

Leko Matter AS har ansvaret for mattene i inngangspartiet. Mattene skiftes annenhver uke om vinteren og hver 4. uke om sommeren.

Annet
Sameiet Hansteens gate 3 er ikke et «driftsselskap» med egne ansatte som kan behandle løpende saker. For at organisasjonen *Sameiet Hansteens gate 3* skal fungere på en god måte, er det derfor helt avgjørende at *alle* seksjonseiere og beboere erkjenner et felles ansvar for gården. Et sameie er noe man eier sammen; i *det* ligger det en forpliktelse for alle.

3. HUSORDENSREGLER

1) I trappeoppgang, trapperom i kjeller, korridorer og trappedepoter må ikke stå gjenstander tilhørende beboerne. Det er derfor ikke tillatt å sette fra seg sykler eller barnevogner i inngang eller på annet fellesareal. Seksjonens kjellerbod kan være et alternativ. Gjenstander eller søppel som er hensatt i fellesarealer vil bli fjernet for seksjonseiers regning (det faktureres for utlegg, medgått vaktmestertid og administrasjon).

2) Grøntanlegget er en prydplen og ikke en bruksplen. Biler og motorkjøretøyer må ikke plasseres i innkjørsel til garasje. Garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.

3) Søppel skal bringes ned i søppelrom i kjeller. Alt søppel må være pakket godt inn, slik at man unngår tilgrising av søppelrommet. Mer info på side 5.

Glassflasker og metall skal ikke kastes i søppelrommet, men bringes til kildesorteringscontainer på hjørnet av Parkveien og Observatoriegaten.

Papir og pappesker skal legges i container plassert i garasjen, like ved utkjørselen.

4) Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

5) Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å anbringe skilt, plakater og oppslag på eiendommen. Likeså på vinduer, vegger, montre, markiser, flaggstenger, antenner m.v.

6) Tid i vaskerom reserveres ved hjelp av hengelåser. Vasketidene må nøye overholdes. Mer info på side 5.

7) Alle dører, som utgangsdører, kjellerromsdører, dør til vaskeri, dør til tilfluktsrom, samt dør mellom garasje og trappegang, skal til enhver tid være låst.

8) Det påligger beboerne å sette opp navneskilt av riktig type på postkasse, ringetablå og dør. Mer info på side 5.

9) Ved salg må forretningsfører (OAE) underrettes omgående. Ved fremleie/skifte av leietaker gis melding til styrets leder. Seksjonseier plikter å gjøre leietaker kjent med disse husordensregler.

10) Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr, for eksempel vaskeri, heis og brannvernutstyr.

11) Bankelyder og snekring forplanter seg lett gjennom betong. Slike aktiviteter må derfor ikke forekomme mellom kl. 20 og kl. 08. Søndager og helligdager skal være støyfrie. På lørdager skal ikke banking og snekring forekomme etter kl. 18. Musikk og andre støykilder må alltid være dempet, slik at støy ikke blir til plage for andre beboere. Det skal være stille i sameiet mellom kl 23.00 0g 08.00 på lørdager og søndager.

12) Sameierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller av annen mangel på aktsomhet. Den enkelte eier er også ansvarlig

for at reglene blir overholdt av husstanden, leietaker, eller andre som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

13) Ethvert dyrehold skal vurderes og godkjennes av styret, og dyr skal ikke oppholde seg fritt i fellesarealer.

14) Gjentatte brudd på husordensregler er grunnlag for utkastelse og salgspålegg.

4. KOMMENTARER TIL HUSORDENSREGLENE

Selv om det iflg. husordensreglene er en del ting som ikke er tillatt, er det viktig at dette tolkes positivt. Reglene er til for å skape et godt miljø, og ikke for å plage beboerne!

Navneskilt
Med referanse til husordensreglene pkt. 8 skal det være navneskilt på ringetablå ute, på postkassen og på døren til leiligheten. Sameiet legger vekt på at det skal være pent og ordentlig i inngangspartiet. Skiltingen på ringetablå og postkasser er en viktig del av dette helhetsbildet. Derfor legger vi vekt på å ha en felles standard på skiltene.

Styret ordner med skilt til ringetablå og postkasse. Eier belastes for kostnaden.

5. ORDEN I SØPPELROMMET

Det er beboerne og ikke Renovasjonsetaten som avgjør hvordan det ser ut i søppelrommet. Søppel skal bringes ned i søppelrommet og legges i Renovasjonsetatens sekker. Bruk plastposer som knytes dobbelt før de legges i Renovasjonsetatens sekker. I dette sameiet kildesorterer vi, så vær nøye med å kaste avfallet riktig (matavfall i grønne poser og plastikk i lilla poser). Se også oppslag på dør til søppelrommet om kildesortering. Det hender at det kommer flytende veske på gulvet. Flytende stoffer må ikke plasseres i søppelrommet. Om man må kaste noe vått, bruk dobbel/trippel pose eller tøm over i en melkekartong/plastflaske.

Maksimum 5 sekker
Renovasjonsetaten henter søppel 3 ganger i uken, mandag, onsdag og fredag. Kvoten for Hansteens gate 3 er maksimum 5 sekker hver gang. Det er derfor viktig at sekkene fylles opp max 80% før man tar i bruk nye sekker. Renovasjonsetatens folk tar ikke med seg sekker som er tunge som stein». Derfor må tungt søppel fordeles på flere sekker.

Papir og papp skal ikke legges i søppelrommet, men i papircontainer i garasjen. Husk at pappesker må flates helt ut.

6. VASKERIET

I kjelleren er det vaskeri bestående av vaskemaskin og tørketrommel. Dette er kostbart utstyr, og tilkallelse av servicefolk er dyrt. Det er derfor viktig at alle bruker anlegget med forsiktighet og følger bruksanvisningene som er utlagt eller hengt opp.

Vaskemaskinen
For å starte vaskemaskinen må du legge på en polett. Poletter kjøper du hos en som bor i sameiet. Se oppslag i vaskeriet hvem det er. Pris per polett er 20 kr. Ikke fyll maskinen helt opp med tøy. Overbelastning kan utløse driftsstans. Uforsiktig bruk kan medføre økonomisk ansvar for brukeren. Les orientering på vaskemaskinen og på oppslag om bruken. Matter og mopper skal ikke vaskes i maskinen!

Tørketrommelen

Det er påkrevd at du renser lo-filteret, når du har brukt tørketrommelen. Dette har både med brannfare og tørkeeffekt å gjøre. Du renser filteret med fingrene, uten å bruke klut eller andre hjelpemidler. Tørketrommelen er meget effektiv. Det er normalt ikke nødvendig med lengre tørketid enn 30 minutter. Skal du kun tørke koster det 10 kr og betales med Vipps.

Nøkkeltavlen
Vasketid bestilles ved å henge lås med seksjonsnummer på tavlen. Det er tre økter per dag: Kl. 0800-1200, kl. 1200-1600 og kl. 1600-2000. Hengelåsen skal fjernes når du er ferdig med å vaske. Det hender at låser blir hengende, slik at de sperrer for andre som hadde ønsket å benytte vaskeriet i angjeldende tidsrom. Det er strengt forbudt å benytte tørketrommel på nattestid når alle andre sover pga brannfare.

Hold vaskeriet rent
Forlat vaskeriet slik du selv ønsker å finne det. Vaskeutstyr er plasser i vaskeriet nettopp til dette bruk.

7. HEISEN

Gården har et godt heisanlegg, som er et vesentlig gode for beboerne, særlig for dem som bor i de øverste etasjer. De få gangene heisen stanser mellom etasjer, eller ikke starter, skyldes det vanligvis brukeren. Som følge av overbelastning og uvøren bruk av heisen har det hendt at sameiet er blitt påført store reparasjonsutgifter.

Dersom heisen stopper, og døren ikke åpner seg, må du følge instruksen på oppslag inne i heisen for å kontakte vaktsentralen (Nokas). **Ikke bruk makt for å åpne døren**! Det vil komme en fra vaktsentralen, eller en kontaktperson i huset, som åpner heisdøren.

8. GARASJEN

De 12 parkeringsplassene i garasjen er knyttet til bestemte seksjoner, og det er eierne av disse seksjoner som også er eiere av de respektive parkeringsplasser. Garasjen er derfor ikke et fellesareal for sameiet.

Det er meget viktig at garasjeport og dør mellom garasje og kjeller holdes låst. Det har vært tilfeller av innbrudd i biler i garasjen, og biler og utstyr har vært stjålet.

Lyset i garasjen skal være slukket.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utenfor de oppmerkede parkeringsplasser, bortsett fra det utstyr som sameiet disponerer til vanning, støvsuging, snømåking m.v. Men husk: Det er bare eiere av parkeringsplasser, eventuelt deres leietakere, som kan benytte garasjen.

9. BRUK AV HÅNDVERKERE, VEDLIKEHOLDSANSVAR

Vedlikehold og utbedringer av leiligheter eller kontorer er seksjonseiers ansvar. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret vil spesielt peke på risikoen for skader som følge av vannlekkasjer. Det har i flere tilfeller oppstått skade på egen leilighet og hos naboer grunnet lekkasje gjennom baderomsvegger og utette fliser i bade-/dusjrom. Flere leiligheter har ikke membran i badegulv. Da huset ble bygget, var det ikke krav om membran, slik det er i henhold til dagens våtromsnormer. Flere seksjonseiere har imidlertid oppgradert leilighetens våtrom.

Ved reparasjoner og utbedringer er det viktig at det brukes autoriserte fagfolk. Dette gjelder særlig arbeid med våtrom og elektriske installasjoner. Dersom det oppstår tvil om

ansvarsforhold, kan det bli nødvendig for en seksjonseier å dokumentere at han/hun har brukt autoriserte håndverkere. Ta vare på fakturaer/kvitteringer!

Vi minner også om å jevnlig rense sluk på bad og på kjøkken, samt rengjøre kjøkkenviften pga brannfare.

Brannalarm og brannslokningsapparat er påkrevd i hver leilighet. Batteriet i brannalarmen må byttes ut en gang per år. Brannslokkingsapparatet må ha gyldig dato, og det må snus minst en gang i året.

Dersom husets hovedkran blir slått av, skal den åpnes under tilsyn av autorisert rørlegger.

10. FORSIKRINGSSAKER

Sameiet har alminnelig fullverdi bygningsforsikring i If Skadeforsikring.
Skader som skyldes vanlig foreldelse, dekkes ikke av forsikringen. Derimot dekker forsikringen *følgeskader* ved plutselige brudd på vannledninger eller kloakkrør.

Sameiets forsikringsselskap har en gang uttalt: «Selskapet svarer ikke for skader på gulv og vegger i våtrom når disse ikke er vanntette. Dersom det skulle oppstå råteskader som følge av utilstrekkelig eller manglende reparasjon av skaden, vil dette dessverre ikke dekkes av forsikringen». Sameier eller beboer er selv ansvarlig for forsikring av private eiendeler.
I forsikringssaker skal sameier gi skriftlig melding til sameiet v/styreleder. Det er nemlig sameiet (gjennom Usbl) som sender skademelding til forsikringsselskapet.

Innbrudd/tyveri
Innbrudd og/eller tyveri må umiddelbart meldes til sameiet v/vaktmester eller styreleder. Det må avtales hvem som eventuelt skal melde saken til politiet, seksjonseier/beboer eller sameiet. Dersom hendelsen er en forsikringssak, må det vurderes i hvert enkelt tilfelle om det er sameiets eller det er eierens forsikring som kommer til anvendelse.

11. UTLEIE AV LEILIGHETER OG GARASJEPLASSER

Det vises til punkt 9 i husordensreglene vedrørende seksjonseiers plikt til å underrette sameiets styre v/styreleder om utleie, samt skifte av leietaker. Det er også eierens plikt å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og innholdet i denne håndboken. Det er derfor eiers ansvar at leietaker følger husordensreglene.

Nøkler
Nøkler til en seksjon kan bare rekvireres av seksjonseier gjennom styrets leder. En leietaker må derfor gå gjennom seksjonens eier dersom det trengs flere nøkler.
Nøkler og nøkkelknipper må derfor ikke kunne identifiseres, i tilfelle man skulle miste dem. Dersom en seksjonseier/beboer mister en nøkkel knyttet til Hansteens gate 3, må det gis melding til styrets leder.

Mislighold
Dersom en leietaker ikke følger de regler som gjelder for sameiet, vil styret gi melding til seksjonens eier. I alvorlige tilfeller, og ved gjentatte brudd på husordensreglene, vil sameiets styre kunne kreve at leieforholdet opphører med øyeblikkelig virkning. Det er viktig at seksjonseier i kontrakten med leietaker har sikret seg mot slike eventualiteter. Styret minner også om bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 2017, §§ 38 og 39.

BRANNINSTRUKS

Hansteens gate 3

Ved brann eller branntilløp:

- Ring Brannvesenet tlf. 110
- Varsle andre i umiddelbar fare
- Ikke bruk trapperommet dersom det er røykfylt; vent på balkongen til Brannvesenet kommer
- Evakuer bygget (eventuelt søk tilflukt på balkongen)
- Lukk dører og vinduer

BRUK IKKE HEISEN VED BRANN

.....

Dersom vannet er avstengt

I tilfelle vannet er avstengt, f.eks. ved elektronisk blokkering av vanntilførsel, kan vanntilførselen åpnes ved å trykke på bryter 2 ved brannslangeskap i trapperom kjeller

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Melbye Heisservice
PB. 212, Økern
0510 OSLO

Dato: 06 OKT. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200508856-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Line Gunhild Brattøy	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANSTEENS GATE 3	Eiendom:	209/55/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Hansteens gate 3	Adresse:	Hansteens gate 3 , 0253 OSLO
Søker:	AS Melbye Heisservice	Adresse:	PB. 212, Økern, 0510 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HANSTEENS GATE 3

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Line Gunhild Brattøy
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Hansteens gate 3, Hansteens gate 3, 0253, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 21-11-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200301386 - 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Hansteens gate 3

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
GH/AG

KOPI

Oslo, den 30.1.71[4]

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Hansteens gate 3

Journalnr.
70/1936

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.1.71[4]

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Eiendomsanering, Økernveien 9, OSLO 5

Byggemelder
Ark. Ola Mörk Sandvik, Bogstadveien 11, OSLO 3

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Økernveien 9, OSLO 5

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

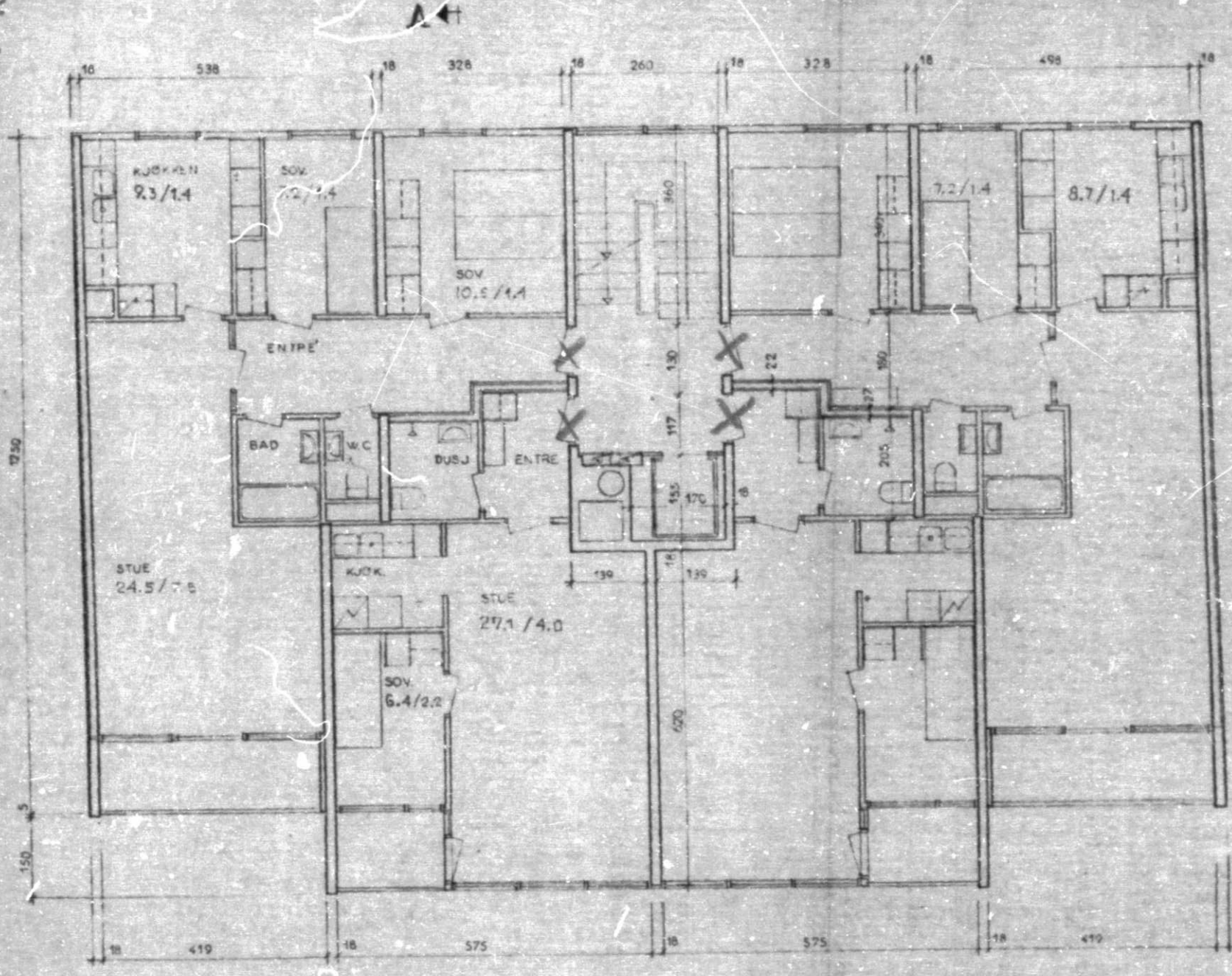
[signature]

Overingeniør
G. Heber
~~overingeniør~~

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bygg C.05. 4000. ANDVORD. 1.5.70.372. –

NEDFOTOGRAFERT- 13 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 AUG. 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 JUNI 1971

DATO 3·6·71 MÅL 1:100

HANS TEENS GT. 3

2345 ETJ

ARKITEKT M.N.A.L.
OLA MØRK SANDVIK

BOGSTADVEIEN 11
OSLO 3 46 39 08

L. 26 53

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/2309/105
Uthentet 2024-11-08 10:09

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side

Tekst: » Ø.27 » 79.

J.-nr. 514a - 1951/52.

MÅLEBREV

Dagbokført 19 FEB 1953

År 1952, den 26.november ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 159 bruksnr. 1.

Forretningen er rekvirert av boligrådmannen på vegne av A/S Ekebergbanen som har grunnbokhjemmel til eiendommen.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av avdelingsingeniør A. Bleken.

Kartvitne var E. Hall Haraldsen.

Forretningen ble holdt som kontorforretning, da parsellens grenser er bestemt ved kart- og oppmålingsforretning over de tilstøtende eiendommer og ved fastleggelse av den regulerte midtlinje for de to veier som avgrenser parsellen.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 12. 51. R. A.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser er fastlagt i samsvar med byplankontorets godkjente plan og parsellen måltes til midt av regulerte veier 3677 og 3681.

Grensene måler i meter: Mot nord til parsell av hovedbølet: 23,10, mot øst til midt regulert vei 3677: 113,63, mot sør til midt regulert vei 3681: Etter en sirkelbue med radius 400,- og kordelengde: 57,06, mot vest til gnr. 159 bnr. 97 og gnr.159 bnr. 106: 37,00 - 88,17.

Arealet utgjør 5153 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 159 bnr. 1 og gis eget

matr.nr.: gnr. 159 bnr. 120.

Forretningen sluttet den 27. januar 1953.

Eugen Lund

A. Bleken

E. Hall Haraldsen

Chr.Christensen

Det attesteres at dette er i samsvar med oppmålingsprotokoll

Distriktsingeniør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Halvor Høst Heyerdahl
HANSTEENS GATE 3

Dato: 07.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501133
8152231

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 55

Vi viser til bestilling av 20241107 for HANSTEENS GATE 3.

GNR. 209 BNR. 55

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1876.

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

603 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

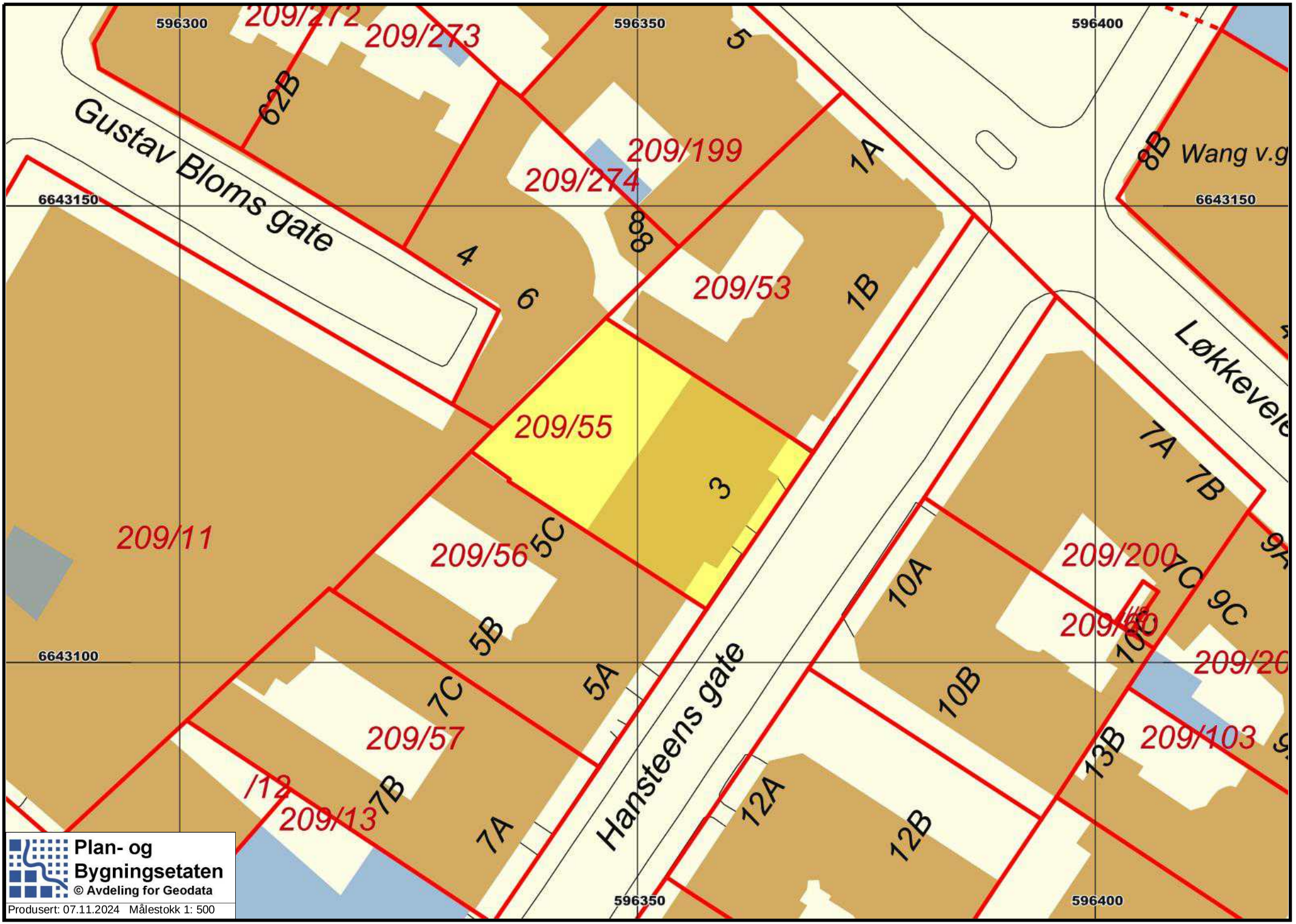
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596300
596350
596400
6643150
6643100
209/272
209/273
209/199
209/274
209/53
209/55
209/56
209/11
209/57
209/13
209/200
209/103
Gustav Bloms gate
Hansteens gate
Wang v.g
Løkkevele
62B
5
8B
1A
4
6
8
1B
3
5C
5B
5A
7C
7B
7A
/12
10A
10B
10C
9C
13B
12A
12B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.11.2024 Målestokk 1: 500



Hansteens gate 3 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.11.2024

Oslo

S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Hansteens gate 3

Nabolaget Vika - vurdert av 315 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	3 min 0.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Wang Toppidrett 18 klasser	1 min 0.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min 0.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ruseløkka Linje 12	3 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 (0-5 år) 38 barn	3 min 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 å... 21 barn	6 min 0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Ruseløkka	2 min
Rema 1000 Vika	2 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Oslo handelsgym	3 min
Trafotaket streetbasketanlegg	4 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo	5 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

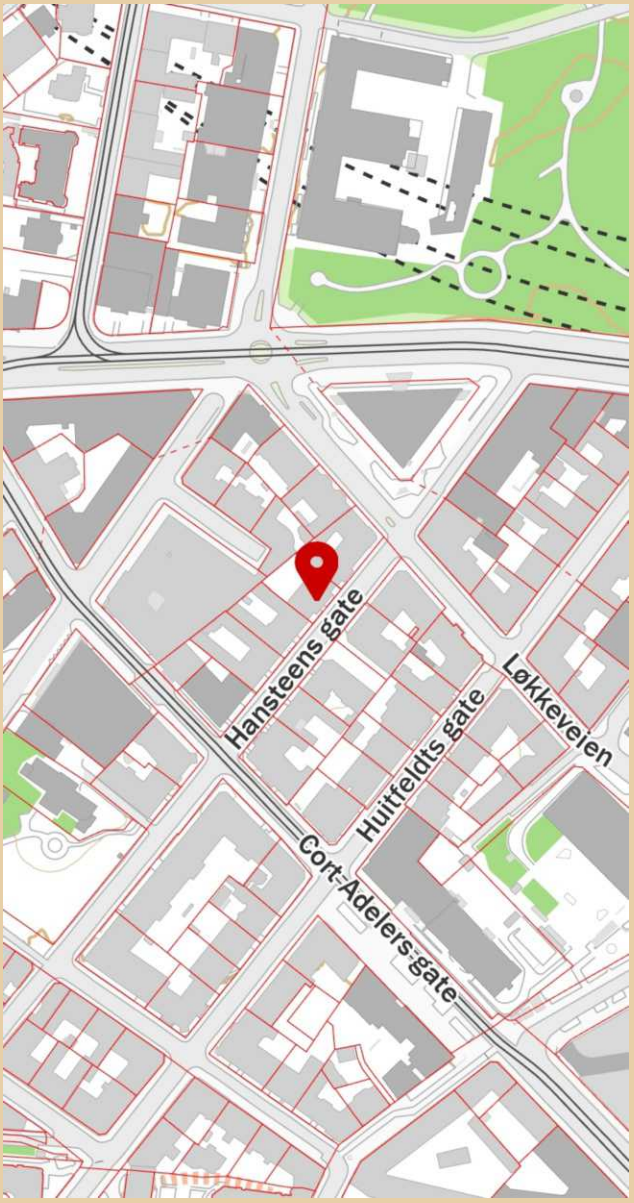
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

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

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 3, 0253 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 55, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260361

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Felix Green

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 458 09 471

E-post: felix.green@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.
