NORDVIK

Hansteens gate 12B

2 soverom | 83 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hansteens gate 12B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Egenerklæringsskjema
47	Vedlegg
66	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.08.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående, klassisk 3-roms med balkong og peis. Rosett, stukkatur og god takhøyde (3,10 meter). Parkering*

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**206 340,-**
Totalpris	**8 416 787,-**
Fellesgjeld	**220 447,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 601,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en romslig og klassisk 3-roms med attraktiv beliggenhet på Solli plass/Vika. Leiligheten har en gjennomgående og god planløsning og byr på flere vakre, klassiske detaljer som stukkatur, rosett, teglsteinsvegg og furugulv, samt en imponerende takhøyde på opptil 3,10 meter. Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig balkong med utsyn mot det hyggelige, indre gårdsrommet.

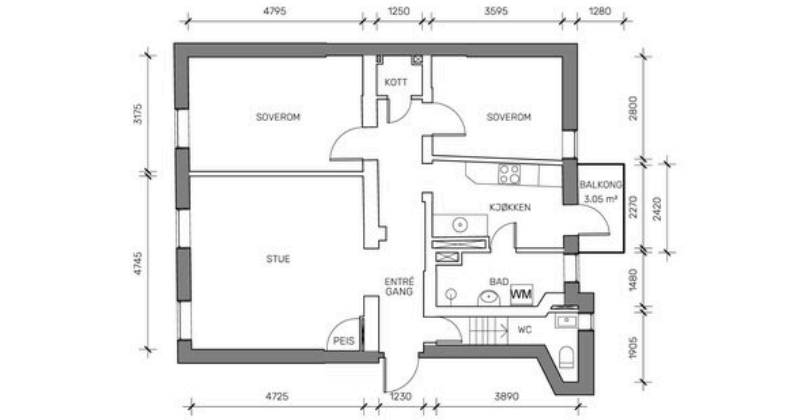
Flott beliggenhet med kort vei til kaféer, restauranter, uteliv, skoler, offentlig transport, servicetilbud, samt tur- og rekreasjonsområder.

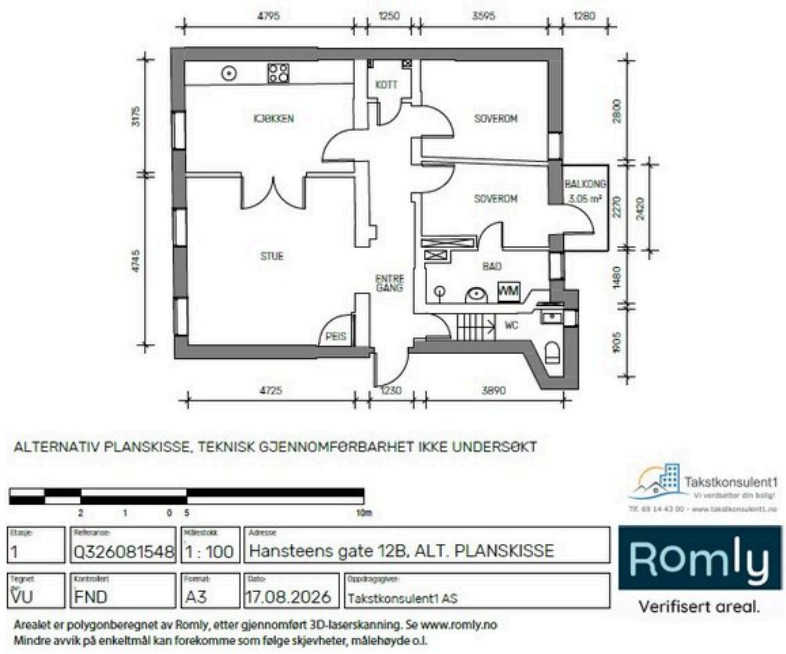
Fremtredende kvaliteter:

- Flott planløsning med klassiske detaljer
- Store vindusflater og generøs takhøyde på ca. 3,10 meter
- Peis
- IN-ordning
- Mulighet for parkering etter venteliste hos sameiet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm





Alt. plantegning
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm












AEG




























WC









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0255/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hansteens gate 12B, 0253 OSLO
Gnr 209, bnr 61, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kristina Maaseide

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
220 447,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 210 447,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
205 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 416 787,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 429 787,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré/gang, toalettrom, kott, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Innhukk i dør mot balkong og inngang er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker fra dagens situasjon, bla. ved entre/gang. og bad/WC/kjøkken.

Leiligheten disponerer 2 boder:
Bod 1, loft (ikke måleverdig): 3,9 m2 ALH, grunnet skråtak.
Bod 2, kjeller : 3,5 m2 BRA-e

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning

er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 loftsbod på ca. 3,9 kvm (ikke måleverdig areal grunnet skråtak). Gulvareal på ca. 4 kvm.
- 1 kjellerbod på ca. 3,5 kvm.

Standard
Stue:
Lys og innbydende stue med store, klassiske vinduer som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. En imponerende takhøyde på ca. 3 meter bidrar samtidig til en luftig og romslig atmosfære. Stuen har god plass til en komfortabel sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster. Rommet har flere sjarmerende detaljer som stukkatur og rosett i himlingen, og en eldre peis tilfører både varme og hyggelig stemning på kjølige høst- og vinterkvelder.

Kjøkken:
Separat og innbydende kjøkken med lys innredning og god kombinasjon av skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter, benkeplate i stein, flislagt vegg over benkeplaten og praktisk belysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator med kullfilter over kokeplassen. Et plassbygd bord med tilhørende sitteplass gir en hyggelig og praktisk frokostplass. Balkongdøren med store glassflater helt ned til gulvet sørger dessuten for et flott lysinnslipp og skaper en fin forbindelse mellom kjøkkenet og balkongen.

Balkong:
Fra kjøkkenet er det direkte adkomst til en koselig balkong på ca. 3 m². Balkongen vender mot et rolig og hyggelig indre gårdsrom, og fungerer som en fin forlengelse av boligen i sommerhalvåret. Her er det plass til et mindre kafébord og hyggelig beplantning. Balkongen har flislagt gulv og rekkverk i stålkonstruksjon.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom med en praktisk størrelse og fleksible innredningsmuligheter. Begge rommene har god plass til dobbeltseng, nattbord, kontorpult og garderobeløsning. Det ene soverommet vender mot det rolige indre gårdsrommet.

Bad:
Romslig og praktisk baderom innredet med servant nedfelt i baderomsinnredning, speilskap med integrert belysning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, og vindu mot bakgården gir gode muligheter for naturlig lufting. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt himling. Naturlig ventilasjon.

Toalettrom:
Via trapp fra entréen er det adkomst til boligens separate toalettrom. Rommet er innredet med gulvstående toalett og servant, og har naturlig ventilasjon. Gulvet er belagt med belegg, mens veggene er utført med malt strietapet og himlingen med malte plater.

Entré:
Koselig og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. En dekorativ teglsteinsvegg tilfører rommet et særpreget og hyggelig uttrykk. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

Hver seksjonseier kan kun leie én parkeringsplass, med mindre det er ledige parkeringsplasser. Ledige parkeringsplasser leies ut til markedspris. Dersom en seksjonseier får leie mer enn én parkeringsplass, vil styret med 3 måneders varsel kunne kreve at parkeringsplassen overføres til en annen seksjonseier som melder inn ønske om én parkeringsplass.

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

I følge styret er det pr. 19.08.2026 én person på venteliste for parkering.
Parkeringsleien er kr. 1 637.

Beboerparkering:

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DEt er styret som har orden på det, men tak er byttet ut. Rør på toalett vil bli byttet ut.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Pipekontroll

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: ja, det skla bli byttet ut rør på toalett i slutten av september.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert 1985 og 1996.

Vindu på bad: Vinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Balkongdør med 2-lags energiglass, produsert 2011.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m^2. Flislagt gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

1. etasje - bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. etasje - bad - Overflater, vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. etasje - bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket,

men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å begrense direkte vannpåkjenning, for eksempel ved å installere dusjkabinett, eller gjennomføre oppussing/vedlikehold i våtsonen på grunn av alder på fliser og tettesjikt. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og lekkasjer i underliggende konstruksjoner.

1. etasje - bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

1. etasje - bad - Ventilasjon
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

1. etasje - toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Konsekvens/tiltak: Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Konsekvens/tiltak: Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide. Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

TG3
Vindu på bad
Det er påvist råte på vinduer. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om.

TGIU
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Det er mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

1. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold ut over det som inngår i 3. ledd.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 601,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling av andel fellesgjeld (renter og avdrag), bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, felles byggforsikring og generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Lån nr: 9820805746; Adm. lån 1 - Akonto renter: 1 296,52
Lån nr: 9820805746; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 609,03
Felleskostnader kv.: 2 881,00
Trappevask: 233,00
Bredbånd: 581,95

Ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil fellesutgiftene reduseres til kr. 3 696 pr. mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 051,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 358 303,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 433 212,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hansteensgate 12, orgnr. 983781144

Om sameiet
Sameiet består av 17 seksjoner. Hansteensgate 12 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med
organisasjonsnummer 983781144, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune. Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid:
- Fem formelle styremøter
- Ett ekstraordinært årsmøte (valg av revisor)
- Dugnad 2025
- Budsjett 2026
- Utbedring av vegger i kjellergang og kjellerboder

- Gjennomført årskontroll av brannvarslingsanlegg med Norsk Brannvern og oppfølging av avvik
- Maling av oppganger og portgang og utbedring av avvik påpekt av Mycoteam sopp- og skadedyrkontroll
- Oppfølging av HMS-arbeid med egenkontroll av fellesarealer, elektriske anlegg og informasjon om HMS til beboerne
- Oppgradering av sameiets ladeanlegg
- Innhenting av tilbud for rehabilitering av gårdens avløpsrør

Planer for 2026: Rehabilitering av felles avløpsrør

Følgende ble vedtatt på årsmøte:
1) Sameiet må fornye de gamle avløpsrørene fra 1960-tallet. Arbeidet er anslått å koste ca. 1,5 mill. kroner og vil trolig ta 4–5 uker. Det vurderes å bruke såkalt strømping, som kan begrense behovet for inngrep i leilighetene. Årsmøtet må velge hvordan kostnaden skal finansieres:
- Felles lån: Gir økte felleskostnader og høyere fellesgjeld.
- Engangsinnbetaling: Hver seksjonseier betaler anslagsvis 75 000–100 000 kr basert på eierbrøk. Styret anbefaler engangsinnbetaling, fordi dette antas å gi lavere lånekostnader og holde felleskostnadene nede. Dersom ikke alle stemmer for engangsinnbetaling, vil styret gå for felles låneopptak.
Følgende ble vedtatt: Finansiering av fornyelse av felles avløpsrør ved engangsbetaling fra de enkelte seksjonseiere.

Følgende ble videre bestemt på ekstraordinær generalforsamling i august 2026:
- Styret foreslår at rørprosjektet finansieres gjennom en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne, fremfor et nytt felleslån. Bakgrunnen er at lånet på 1,5 mill. kroner vil medføre en anbefalt økning i felleskostnadene på 60 %, samtidig som sameiets samlede gjeld allerede er høy og lånerenten er vesentlig høyere enn ved individuelt boliglån. Styret mener derfor at ekstraordinær innbetaling er en bedre løsning, anslått til ca. 75 000–100 000 kroner per seksjon, og foreslår at dette tas opp til ny avstemning. Innbetalingen må skje i løpet av september 2026. Følgende ble vedtatt: Fornyelse av sameiets avløpsrør finansieres ved ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne basert på
eierbrøk.

Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt. Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygårder.

Styret skriver pr. mail den 18.08.2026:
"Av større vedlikehold skal vi i september starte et prosjekt med å fornye avløpsrørene i gården. Det vil enten bli finansiert ved felles lånopptak eller innbetaling fra alle seksjonseiere. Vi har ingen rapport på det ennå, men vi regner med at kostnaden blir i området 1,2-1,5 millioner kroner, om ikke noe uforutsett oppstår. Vi har anslått mellom 75 000 og 100 000 kroner per seksjon, gitt en kostnad på 1,5 millioner kroner, der kostnaden fordeles etter eierbrøk, selvsagt med nevnte forbehold om at det ikke oppstår uforutsette kostnader "

Større vedlikehold og rehabilitering:
2022: Rehabilitere yttertaket
2021: Utskifting og oppgradering av brannvarslingsanlegget
2020-2021: Utbedring og fornyelse av elanlegg i kjeller
2020: Fellesanlegg for elbillading etablert
2020: Utskifting av ventilasjonshatter og beslag på taket etter flere lekkasjer
2019: Skifte av porttelefonanlegget
2015: Oppgradering innendørsbelysning
2015: Oppgradering oppgang B (gulv, rekkverk)
2015: Oppussing av fasade mot Huitfeldts gate
2015: Oppgradering inngangsparti oppgang A
2015: Skifte av hovedstoppekran inkl. etablering av utekraner
2014: Spyling og analyse avløpssystem
2014: Utbedring parkering
2014: Oppgradering utendørsbelysning
2013: Rehabilitering skorsteiner
2013: Utbedring soppskader oppgang B
2012: Oppussing av fasade
2011: Nye balkonger
2008: Oppussing av oppgang A og B
2006: Montert brannstige fra leil. i oppg. A-B
2005: Brannsikring av oppgang B
2002: Hovedbygningens yttertak utbedret
2001 - 2003: Fasaderehabilitering av hovedbygning
2003: Fasaderehabilitering av hovedbygning og bakgårdshus, inkludert vinduer
2002: Tilstandsvurdering II, OPAK, VVS-anlegg
2001: Tilstandsvurdering I, OBOS Prosjekt.
1999: Drenert fasadeveggene, laget lyssjakt og fuktsikret krypkjelleren
1999: Ferdigattest for loftsutbyggingen
1998: Malt vinduer i trapperom

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 220 447,-pr. 13.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208057464
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,29%
Restsaldo 2 446 696,00
Innfrielsesdato: 30.10.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 220 447,71
Kapitalkostnader for leiligheten: 1 883,87
Administrasjonsavtale for leiligheten: Ja

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 569,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet pr. 31.12.2025 var på kr. -78 362 mot budsjettert 18 948 for året 2026.
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 65 142.

Styret har identifisert en feil i budsjetterte innkrevde felleskostnader for 2026. Korrekt beløp er kr 1 295 000 (ikke kr 1 504 148). Avviket ble avdekket etter at regnskapet ble undertegnet, og har hatt konsekvenser for enkelte utgiftsposter i budsjettet, inkludert vedlikeholdsposten.

Større vedlikehold:
I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr. 387 000 til vedlikehold som oppussing og maling av oppganger og portgang, inkludert mindre utbedringer av nedløpsrør, og til oppgradering av sameiets ladeanlegg. Disse arbeidene er i hovedsak gjennomført per 20. april 2026, og styret tar sikte på å justere ned denne posten for å unngå underskudd, jf. beskrivelsen over.

Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
- Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonen.
- Det er ikke tillatt å montere private vifter i ventiler tilknyttet sameiet ventilasjonskanaler.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Eierseksjonsloven § 28. Ordensregler og dyrehold: "Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen."

Det fremkommer ingen særskilte bestemmelser om dyrehold i borettslagets husordensregler eller vedtekter.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57533684

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 841 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstider.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget attraktivt, populært og sentralt boligområde på Vika v/ Solli plass. Her har du umiddelbar nærhet til flere parkanlegg samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Boligstrøket har lenge vært populært grunnet flott arkitektur og nærhet til sentrum. Her bor du i flotte omgivelser med det meste av fasiliteter og servicetilbud i nærheten. Nabolaget byr på noen av byens beste restauranter. Verdt å nevne er den velrenommerte restauranten Hos Thea, Villa Paradiso, Mano og Victors Vinbar, Alex sushi og en rekke andre flotte restauranter på Tjuvholmen og Aker brygge. Ønsker du treningsfasiliteter, ligger blant annet SATS Solli en liten spasertur unna.

Nye Sommerro Hotell er blitt svært populært og huser syv restauranter som hver byr på unike opplevelser. Her finner du også Vestkantbadet som er blitt restaurert, samt kino og konserter m.m. på Lysverker scene.

Ellers er du kun en spasertur unna Akerbrygge, Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Karl Johans gate. Her finner man velkjente butikker og kaféer, restauranter

og barer. Nye VIA Village i Vika åpnet dørene 1. oktober 2021. I VIA Village kan du nyte spennende streetfood fra ni matboder og en egen bar. Det er også flere dagligvarebutikker like utenfor døren, bl.a. Coop mega, Kiwi og Extra. Ellers kort avstand til alt du kan ønske av servicetilbud.

Flotte tur- og friområder, med Uranienborgparken i umiddelbar nærhet samt gangavstand til Slottsparken og Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken. Her finner man også Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion, med fotballbane sommerstid og skøytebane vinterstid.

Meget gode trikk- og bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Trikkestoppet Cort Adelers gate ligger rett utenfor og har avganger mot både Majorstuen og Oslo S. I tillegg bor du kun få minutters gange til Solli plass og Nationaltheatret som begge regnes som knutepunkter for offentlig kommunikasjon. På Solli plass går bl.a. trikkelinje 11, 13 og buss nr. 30, 31. Fra Nationaltheatret finnes T bane, trikk, buss, tog og flytog.

Leiligheten har nærhet til Ruseløkka Barne- og ungdomsskole, Uranienborg barne- og ungdomsskole og Den Franske skole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Leiligheten ligger i et fantastisk område for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til det meste, men i hyggelige og rolige omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger "bygningsanmeldelse" fra byggeåret. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. "Bygnigsanmeldelse" kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Videre foreligger det:
- Approbasjon for innredning av bad/wc i 1., 2., 3., og 4. etasje datert 06.01.1961
- Ferdigattest for oppføring av balkonger er datert 07.01.2013
- Tillatelse til tiltak for installering av brannalarmanlegg er datert 13.09.2021

Originale byggetegninger:
Det foreligger originale byggetegninger, men det er avvik mellom disse og dagens planløsning. På de opprinnelige tegningene er det ikke inntegnet bad eller toalettrom som en del av leiligheten. Dagens toalettrom synes å ha blitt innlemmet i leiligheten på et senere tidspunkt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål etter bestemmelsene i S-1949, datert 26.09.1974. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202313406 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.09.2023
Denne saken fortsetter i sak 2025/06686

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/209/61/7:
19.12.1876 - Dokumentnr: 924992 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1975 - Dokumentnr: 303168 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1976 - Dokumentnr: 503119 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skolelokaler i kjeller m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2016 - Dokumentnr: 633869 - Rettsbok

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:60 Snr:1-16
Saksnr 15-195092ASD-BORG/02
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1994 - Dokumentnr: 19931 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/1947

04.04.2011 - Dokumentnr: 262759 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk: Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/1671

13.07.2021 - Dokumentnr: 863756 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/1682
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

11.07.2016 - Dokumentnr: 633869 - Rettsbok
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:60 Snr: 1-18
Saksnr: 15-195092ASD-BORG/02
Bestemmelse om 1 parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er kommunalt listeført av Byantikvaren i Oslo.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 130 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. august 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hansteens gate 12B

Nabolaget Vika - vurdert av 316 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	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 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	2 min 0.1 km
Vika videregående skole	3 min

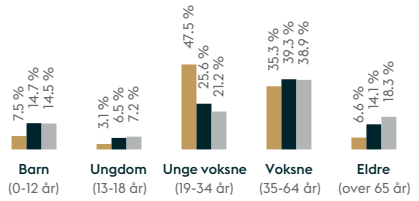
Offentlig transport

Ruseløkka Linje 12	2 min 0.2 km
Huitfeldts gate Linje 250, 250E, 250N, 255E	3 min 0.3 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	25 min 2 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1... 21 barn	6 min 0.5 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Oslo handelsgym	3 min
Ruseløkka skole	4 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo	5 min

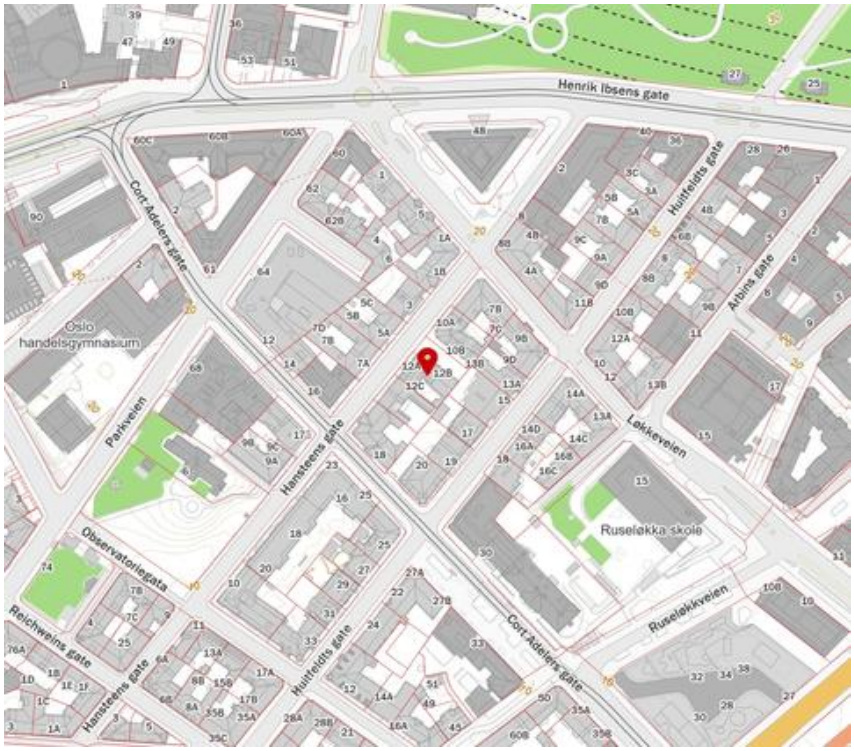
«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. aug. 2026

Oppdragsnummer
21-0255/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hansteens gate 12B, 0253 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Kristina Maaseide

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26936834
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DEt er styret som har orden på det, men tak er byttet ut. Rør på toalett vil bli byttet ut neste uke

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Pipekontroll

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: ja, det skla bli byttet ut rør på toalett i slutten av september

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0255/26

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Hansteens gate 12B, 0253 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 61, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3346 **Referansenummer:** UQ1300

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1880. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022

Leiligheten fremstår med noe bruksmerker.

Selveierleilighet - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Flislagt gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner.

Boliggård bygget i 1880. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Fasader med trekninger, ornamenter og konsoller. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, strekte tak. Vegger med malte plater, malt strie og brystningspanel med kvadrat under vinduene. Gulv med furugulv m/kvist og 1 stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i kjøkken til: 2,8 m og i stue til: 3,1 m.

Boliggård bygget i 1880. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Fasader med trekninger, ornamenter og konsoller. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap m/lysog dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med underlimt sirkulær vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malt strietapet. Gulv med belegg. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

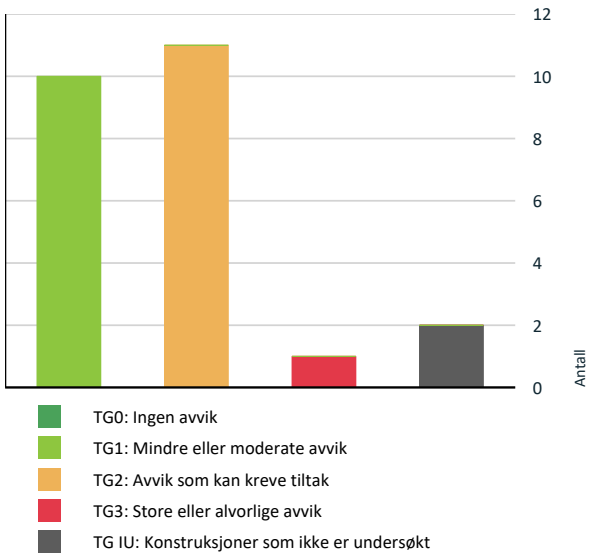
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på plantegning, avviket gjelder et toalettrom som tidligere lå i bod er implementert inn i denne leiligheten med en trapp opp.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

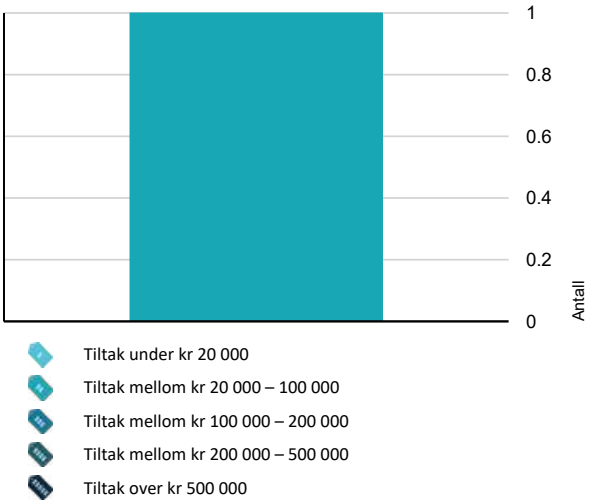
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vindu på bad** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater gulv** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1880

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert 1985 og 1996.

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 3 Vindu på bad

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags energiglass, produsert 2011.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Flislagt gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boliggård bygget i 1880. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Fasader med trekninger, ornamenter og konsoller. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, strekte tak. Vegger med malte plater, malt strie og brystningspanel med kvadrat under vinduene. Gulv med furugulv m/kvist og 1 stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i kjøkken til: 2,8 m og i stue til: 3,1 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdør med speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap m/lysog dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av baderommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør vurderes tiltak for å begrense direkte vannpåkjenning, for eksempel ved å installere dusjkabinett, eller gjennomføre oppussing/vedlikehold i våtsonen på grunn av alder på fliser og tettesjikt.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og lekkasjer i underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap m/lysog dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med underlimt sirkulær vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med malt strietapet. Gulv med belegg.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med klosett og servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i himlingen på baderommet (ikke besiktiget).

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						4	4
1. etasje	83			83	3		83
Kjeller		4		4			4
SUM	**83**	**4**			**3**	**4**	**91**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje	Entré/gang, toalettrom, kott, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Innhukk i dør mot balkong og inngang er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker fra dagens situasjon, bla. ved entre/gang. og bad/WC/kjøkken.

Leiligheten disponerer 2 boder:
Bod 1, loft (ikke måleverdig): 3,9 m2 ALH, grunnet skråtak.
Bod 2, kjeller : 3,5 m2 BRA-e

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik på plantegning, avviket gjelder et toalettrom som tidligere lå i bod er implementert inn i denne leiligheten med en trapp opp.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	61		7	841 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hansteens gate 12B, 0253 Oslo

Hjemmelshaver
Kristina Maaseide

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Hansteensgate 12	81 / 1682	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	983781144

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 3 569 31.12.2025	Kr. 225 209 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	57533684			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hansteens gate 12 B
Postnr	0253
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	209
Bnr.	61
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	80486685
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1348661
Dato	13.01.2022



Innmeldt av	Stian Ødegaard

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1880
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hansteens gate 12 B
Postnr/Sted: 0253 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 13.01.2022 23:33:02
Energimerkenummer: A2022-1348661
Ansvarlig for energiattesten: Stian Ødegaard
Energimerking er utført av: Stian Ødegaard

Gnr: 209
Bnr: 61
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnnr: 80486685

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET HANSTEENSGATE 12

Organisasjonsnummer: 983781144
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mai kl. 09:00 til 14. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrets leder, Tanja Midtsian, velges til møteleder.

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Henriette Motzfeldt og Magnus Klever velges til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Henriette Motzfeldt og Magnus Klever er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes inn av egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tanja Midtsian (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tanja Midtsian

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Nikolija Maksic (7 stemmer)
Thor Erik Norbom (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nikolija Maksic
Thor Erik Norbom

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Hovet (7 stemmer)
Hilde Aasen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joakim Hovet
Hilde Aasen

7. Finansiering av rørfornyelse

Sameiets felles avløpsrør (soilrør) er fra 1960-tallt og dermed overmodne for fornying. Dette bør gjøres før de blir for skadet og kollapser av elde, slik at vi slipper store kostnader med full utskifting av rørene. Styret har innhentet tilbud på fra to ulike firma, og vi har håp om at at det skal være mulig å gjennomføre arbeidet uten å måtte gjøre større inngrep i den enkelte seksjon, ved såkalt "strømping", dvs. at et rør støpes på innsiden av det gamle. Tilbudene fra hhv. RK Rørfornying Norge AS og BTS Rørfornying AS er vedlagt og ligger begge på ca. 1 130 000, med forbehold om hva som blir nødvendig av ekstra inngrep i deler av de gamle rørene og påfølgende istandsetting.. Dette vil faktureres per medgått time. Styret mener det realistisk sett kan ende med en totalkostnad på rundt 1,5 mill. kr. Arbeidet anslås å ta 4-5 uker, og det vil bli gitt nærmere informasjon om det praktiske rundt prosjektet før igangsetting.

Arbeidet er siste større, gjenværende vedlikeholdsprosjekt anbefalt i en tilstandsrapport fra 2001, og er derfor nødvendig få gjennomført. Antatt kostnad krever ekstraordinær finansiering utenfor ordinært vedlikeholdsbudsjett, og årsmøtet må ta stilling til følgende finansieringsvalg:

1. Opptak av felles lån
2. Innbetaling fra de enkelte seksjonseierne basert på eierbrøk

Løsning 1 innebærer at sameiet må ta opp et lån i OBOS Bank, som normalt er den långiveren som gir best betingelser for lån uten sikkerhet, per nå med en nominell rente på 7,04 % om vi får samme betingelser som eksisterende lån i samme bank. Denne løsningen vil føre til at nedbetaling av dette lånet legges til månedlige felleskostnader fordelt på sameierbrøk, og felleskostnadene vil dermed øke for alle. Felleskostnadene er allerede forholdsvis høye, og enda høyere fellesgjeld kan slå negativt ut ved salg leilighetene i sameiet.

Løsning 2 innebærer innkreving av den enkelte seksjons andel av kostnaden basert på sameierbrøk, anslagsvis mellom 75 000 og 100 000 kroner. Dette vil altså ved privat låneopptak være et rimeligere lån for den enkelte sammenlignet med løsning 1, da det kan stilles sikkerhet i egen bolig, kanskje rundt 5 % nominell rente. Det bidrar til å holde felleskostnadene på et lavere nivå enn dersom vi tar opp nytt felles lån.

Styret har forståelse for om det for enkelte ikke er mulig å ta opp eget lån med sikkerhet i egen bolig, og mener det derfor kun er aktuelt å velge løsning 2 dersom alle som avgir stemme, velger denne løsningen. Vi fremmer derfor et forslag til vedtak om løsning 2, der det er mulig å stemme for eller mot denne typen finansiering. Styret vil derfor gå inn for at løsningen velges kun om alle stemmer for, selv om det etter eierseksjonsloven ikke kreves mer enn 2/3 flertall. Om noen stemmer mot forslaget, vil tiltaket finansieres ved felles lånopptak.

Vi oppfordrer seksjonseiere som har spørsmål om foreslått løsning eller fornyelsesprosjektet til å ta kontakt med styret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at rørfornyelsen finansieres ved engangsinnbetaling fra alle seksjonseierne, da det gir rimeligere lånekostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Finansiering av fornyelse av felles avløpsrør ved engangsbetaling fra de enkelte seksjonseiere.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5252
SAMEIET HANSTEENSGATE 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HANSTEENSGATE 12

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5252

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
På årsmøtet vil styret ta opp en større sak, i tillegg til de vanlige sakene som skal opp på årsmøtet. Styret vurderer at det nå er nødvendig å fornye våre felles avløpsrør, da de forlengst har nådd sin forventede levetid. Ved å gjennomføre arbeidet nå, forventer vi at fornyelse kan gjøres ved å støpe rør inni de gamle rørene. Det betyr at de gamle rørene ikke må skifte ut, og vi kan unngå større inngrep i den enkeltes baderom.

Saken styret ønsker å ta opp på årsmøtet er finansieringen av dette arbeidet, som det ikke er rom for innenfor ordinært vedlikeholdsbudsjett. Vi ber alle derfor om å lese sak 7 nøye, da dette får betydning for den enkeltes økonomi.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Finansiering av rørfornyelse

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HANSTEENSGATE 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrets leder, Tanja Midtsian, velges til møteleder.

Forslag til vedtak

Tanja Camilla Midtsian er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Henriette Motzfeldt og Magnus Klever velges til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henriette Motzfeldt og Magnus Klever er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes inn av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 5252 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5252 Sameiet Hansteensgate 12- Revisjonsberetning.pdf
3. Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tanja Midtsian

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

- Nikolija Maksic

- Thor Erik Norbom

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

- Hilde Aasen
- Joakim Hovet

Sak 7

Finansiering av rørfornyelse

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets felles avløpsrør (soilrør) er fra 1960-tallt og dermed overmodne for fornying. Dette bør gjøres før de blir for skadet og kollapser av elde, slik at vi slipper store kostnader med full utskifting av rørene. Styret har innhentet tilbud på fra to ulike firma, og vi har håp om at at det skal være mulig å gjennomføre arbeidet uten å måtte gjøre større inngrep i den enkelte seksjon, ved såkalt "strømping", dvs. at et rør støpes på innsiden av det gamle. Tilbudene fra hhv. RK Rørfornying Norge AS og BTS Rørfornying AS er vedlagt og ligger begge på ca. 1 130 000, med forbehold om hva som blir nødvendig av ekstra inngrep i deler av de gamle rørene og påfølgende istandsetting.. Dette vil faktureres per medgått time. Styret mener det realistisk sett kan ende med en totalkostnad på rundt 1,5 mill. kr. Arbeidet anslås å ta 4-5 uker, og det vil bli gitt nærmere informasjon om det praktiske rundt prosjektet før igangsetting.

Arbeidet er siste større, gjenværende vedlikeholdsprosjekt anbefalt i en tilstandsrapport fra 2001, og er derfor nødvendig få gjennomført. Antatt kostnad krever ekstraordinær finansiering utenfor ordinært vedlikeholdsbudsjett, og årsmøtet må ta stilling til følgende finansieringsvalg:

1. Opptak av felles lån
2. Innbetaling fra de enkelte seksjonseierne basert på eierbrøk

Løsning 1 innebærer at sameiet må ta opp et lån i OBOS Bank, som normalt er den långiveren som gir best betingelser for lån uten sikkerhet, per nå med en nominell rente på 7,04 % om vi får samme betingelser som eksisterende lån i samme bank. Denne løsningen vil føre til at nedbetaling av dette lånet legges til månedlige felleskostnader fordelt på sameierbrøk, og felleskostnadene vil dermed øke for alle. Felleskostnadene er allerede forholdsvis høye, og enda høyere fellesgjeld kan slå negativt ut ved salg leilighetene i sameiet.

Løsning 2 innebærer innkreving av den enkelte seksjons andel av kostnaden basert på sameierbrøk, anslagsvis mellom 75 000 og 100 000 kroner. Dette vil altså ved privat låneopptak være et rimeligere lån for den enkelte sammenlignet med løsning 1, da det kan stilles sikkerhet i egen bolig, kanskje rundt 5 % nominell rente. Det bidrar til å holde felleskostnadene på et lavere nivå enn dersom vi tar opp nytt felles lån.

Styret har forståelse for om det for enkelte ikke er mulig å ta opp eget lån med sikkerhet i egen bolig, og mener det derfor kun er aktuelt å velge løsning 2 dersom alle som avgir stemme, velger denne løsningen. Vi fremmer derfor et forslag til vedtak om løsning 2, der det er mulig å stemme for eller mot denne typen finansiering. Styret vil derfor gå inn for at løsningen velges kun om alle stemmer for, selv om det etter eierseksjonsloven ikke kreves mer enn 2/3 flertall. Om noen stemmer mot forslaget, vil tiltaket finansieres ved felles lånopptak.

Vi oppfordrer seksjonseiere som har spørsmål om foreslått løsning eller fornyelsesprosjektet til å ta kontakt med styret.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at rørfornyelsen finansieres ved engangsinnbetaling fra alle seksjonseierne, da det gir rimeligere lånekostnader.

Forslag til vedtak

Finansiering av fornyelse av felles avløpsrør ved engangsbetaling fra de enkelte seksjonseiere.

Vedlegg

4. Tilbud BTS Rørfornying.pdf
5. Tilbud RK Rørfornying AS.pdf

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte i Styret vært:

Leder Tanja Midtsian

Styremedlem Thor Erik Norbom

Styremedlem Henriette Motzfeldt

Varamedlem Magnus Klever

Varamedlem Anders Pekka Frithio Stenhagen

Kontaktinformasjon

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Hansteensgate 12 Sameie

Hansteensgate 12 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983781144, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune . Eiendommen har gårdsnummer 209 og bruksnummer 61.

Sameiet består av 17 eierseksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hansteensgate 12 Sameie har én ansatt (trappevask) og ingen vaktmestertjeneste.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid i perioden fra mai 2025 til mai 2026

· Fem formelle styremøter

· Ett ekstraordinært årsmøte (valg av revisor)

· Dugnad 2025

· Budsjett 2026

· Utbedring av vegger i kjellergang og kjellerboder

· Gjennomført årskontroll av brannvarslingsanlegg med Norsk Brannvern og oppfølging av avvik

· Maling av oppganger og portgang og utbedring av avvik påpekt av Mycoteam sopp- og skadedyrkontroll

· Oppfølging av HMS-arbeid med egenkontroll av fellesarealer, elektriske anlegg og informasjon om HMS til beboerne

· Oppgradering av sameiets ladeanlegg

· Innhenting av tilbud for rehabilitering av gårdens avløpsrør

Planer for 2026: Rehabilitering av felles avløpsrør

Styrets kommentarer til årsregnskap og budsjett m.m. framgår av vedlegg til sak 4 "Årsrapport og årsregnskap".

SAMEIET HANSTEENSGATE 12
ORG.NR. 983781144, KLIENTNR. 5252

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 268 349	1 246 305	1 259 358	1 504 148
Ladeinntekter elbil		0	0	5 000	0
Andre inntekter	3	3 862	2 370	6 000	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 272 211**	**1 248 675**	**1 270 358**	**1 508 148**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 274	-42 896	-50 000	-51 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 250	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-61 115	-58 323	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar		-3 265	-2 864	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-357 333	-56 766	-182 000	-387 000
Forsikringer		-215 619	-192 936	-240 000	-269 000
Kommunale avgifter	8	-293 594	-269 411	-303 260	-334 000
Energi/fyring	9	-16 429	-16 974	-20 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 336	-92 469	-95 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-41 798	-30 904	-46 000	-44 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 182 763**	**-820 791**	**-1 064 260**	**-1 334 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**89 448**	**427 884**	**206 098**	**173 948**
DRIFTSRESULTAT		**89 448**	**427 884**	**206 098**	**173 948**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 271	22 503	18 000	18 000
Finanskostnader	12	-191 082	-201 218	-193 000	-173 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-167 811**	**-178 715**	**-175 000**	**-155 000**
ÅRSRESULTAT		**-78 362**	**249 169**	**31 098**	**18 948**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	249 169		
Fra annen egenkapital:		-78 362	0		

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

SAMEIET HANSTEENSGATE 12
ORG.NR. 983781144, KLIENTNR. 5252

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 872	763
Forskuddsbetalte kostnader		27 490	23 718
Andre kortsiktige fordringer		0	1 426
Driftskonto OBOS-banken		72 193	243 670
Skattetrekkskonto OBOS-banken		275	748
Sparekonto OBOS-banken		16	15
Sparekonto OBOS-banken II		4 526	4 373
SUM OMLØPSMIDLER		**120 372**	**274 713**
SUM EIENDELER		**120 372**	**274 713**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13,14	-2 434 404	-2 356 042
SUM EGENKAPITAL		**-2 434 404**	**-2 356 042**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 499 546	2 571 483
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 499 546**	**2 571 483**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 269	26 687
Leverandørgjeld		4 773	26 504
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	1 063	1 649
Påløpte renter		964	1 067
Annen kortsiktig gjeld	17	11 162	3 366
SUM KORTSIKTIG GJELD		**55 230**	**59 273**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**120 372**	**274 713**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Sameiet Hansteensgate 12

Tanja Camilla Midtsian Thor Erik Norbom Henriette Motzfeldt

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader kv.	697 140
Bredbånd	94 920
Parkering	171 662
Trappevask	44 736
Lånekostnad I	260 541
Regulering Lånekostnad I	-650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 268 349**

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 862
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 862**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 650
Påløpte feriepenger	-2 838
Arbeidsgiveravgift	-10 786
SUM PERSONALKOSTNADER	**-37 274**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-341 050
Drift/vedlikehold elektro	-799
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 484
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-357 333**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-204 635
Feie- og tilsynsgebyr	-3 402
Renovasjonsgebyr	-85 557
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-293 594**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 429
SUM ENERGI / FYRING	**-16 429**

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-10 309
Snørydding	-11 187
Andre driftskostnader	-15 576
Andre kontorkostnader	-311
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 212
Øreavrunding	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-41 798**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	21 433
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	154
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-52
Andre renteinntekter	612
SUM FINANSINNTEKTER	**23 271**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-187 954
Renter på leverandørgjeld	-128
Renter og provisjon kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-191 082**

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-4 718 678	
Årets resultat før innbetalt fra Administrasjonsavtale	-78 362	
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	2 362 636	
Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2025	0	-2 434 404
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**-2 434 404**

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

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,04 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-5 086 453	
Nedbetalt tidligere	2 514 970	
Nedbetalt i år	71 937	
		-2 499 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 499 546**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-275
Skyldig arbeidsgiveravgift	-788
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 063**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 838
Avregningskonto Adm.avtale	-324
Avsatt revisjonshonorar 2025	-8 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 162**

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

Til Styret i Sameiet Hansteensgate 12

Engasjementsbrev for revisjon av årsregnskap - *Sameiet Hansteensgate 12*

Tell Norge AS er valgt som revisor for Sameiet Hansteensgate 12 for regnskapsåret 2025 og vil tjenestegjøre inntil eventuelt ny revisor er lovlig valgt eller oppdraget på annen måte opphører.

Avtalen mellom dere og oss reguleres av dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår for revisjon og andre attestasjonstjenester (av 12/2025), som blant annet begrenser vårt ansvar overfor dere dersom vi utfører oppdrag i tillegg til revisjon av årsregnskapet. Våre standardvilkår er tilgjengelige på https://www.tellnorge.no/standardvilkar-q4-2025.

Dette engasjementsbrevet gjelder inntil standardvilkårene eventuelt blir endret ved utstedelse av et nytt engasjementsbrev.

Oppdragsansvarlig revisor

Oppdragsansvarlig revisor på vegne av Tell Norge AS vil være statsautorisert revisor Thomas Walter Kvam Olsen, som vil signere revisjonsberetningen for Sameiet Hansteensgate 12. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere bli knyttet til oppdraget under ledelse av oppdragsansvarlig revisor.

Honorar

Vårt avtalte honorar fremgår av egen avtale. Dette honoraret forutsetter at vi får den nødvendige assistanse fra deres medarbeidere og at det ikke oppstår omstendigheter som medfører at vi må bruke ekstra tid. Dersom vi, som følge av mangler fra selskapets side, må bruke mer ressurser enn planlagt for å gjennomføre revisjonen, vil vi fakturere dette særskilt.

Revisjonshonoraret faktureres med a konto fakturaer gjennom revisjonsåret og en sluttfaktura etter at årsoppgjørsrevisjonen er gjennomført. Merverdiavgift kommer i tillegg til avtalt honorar. Utlegg faktureres særskilt med mindre annet er avtalt. Vi vil videre benytte elektronisk fakturering i den grad dette lar seg gjøre. Forfall på våre fakturaer er 14 dager etter utstedelsesdato. Dersom rettidig oppgjør uteblir, vil renter iht. til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100 bli beregnet.

Våre oppgaver og plikter og ledelsens ansvar ved revisjon av årsregnskap

Revisjonens omfang

Vårt oppdrag vil omfatte revisjon og rapportering i tråd med lov om revisjon og revisorer (revisorloven) av 20.11.2020 nr. 128 og annen spesiallovgivning som har eller kan regulere revisjonen eller krav om rapportering fra revisor.

Engasjementsbrevet omfatter også bekreftelser eller tilsvarende uttalelser i henhold til lov, forskrift eller krav fra offentlige myndigheter, og tredjeparter. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med deg. Det vil bli inngått eget engasjementsbrev for større oppdrag av denne typen og andre attestasjonsoppdrag som ikke omfattes av dette engasjementsbrevet.

På konkret forespørsel fra selskapet vil vi bistå med utredning av problemstillinger knyttet til skatte- og avgiftsmessige forhold, regnskapsregler, selskapsrett og eventuell annen bistand i den utstrekning vi har

anledning til å yte slik bistand uten å opptre i strid med de regler som gjelder for revisors uavhengighet og objektivitet. Skatte- og avgiftsmessig bistand samt selskapsrettslig bistand kan bli utført av, eller i samarbeid med Advokatfirmaet Tell AS. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med dere. Ved større bistandsoppdrag, vil det bli utarbeidet separate engasjementsbrev.

Vårt revisjonsarbeid vil bli utført gjennom hele regnskapsåret frem til det tidspunkt de som har fått tildelt myndighet til å avlegge regnskapet, har tilkjennegitt at de har påtatt seg ansvaret for det avlagte regnskapet for det aktuelle regnskapsår.

Som en del av vårt arbeid vil vi også identifisere særskilte risikoområder. Disse vil vanligvis omfatte risikoen for misligheter tilknyttet selskapets inntekter og vil alltid omfatte risikoen for at ledelsen overstyrer selskapets kontrollrutiner, og eventuelle andre særskilte risikoområder som måtte bli identifisert gjennom vår revisjon.

Revisjonens formål

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår revisjon vil bli utført i samsvar med revisorloven, revisorforskriften og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk er etablert gjennom praksis og dokumentert gjennom internasjonale revisjonsstandarder (ISA-ene) avgitt av IAASB. Vi vil anvende revisjonsstandarden for mindre komplekse enheter (ISA for MKE) hvis vi vurderer at oppdraget er egnet for det. Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. Vi skal være uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi skal overholde våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

Vi skal være uavhengige av selskapet i henhold til revisorloven og Det internasjonale etiske regelverket for revisorer (IESBA Code of Ethics), og vi skal oppfylle våre øvrige etiske forpliktelser til integritet, objektivitet, taushetsplikt, mv. i henhold til dette regelverket.

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

Vi gjør også følgende:

- Dersom selskapets styre skal utarbeide årsberetning og redegjørelse om foretaksstyring, vil vi lese og vurdere om opplysningene i årsberetningen og redegjørelsen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og at de, etter vår mening, basert på kunnskapen opparbeidet gjennom revisjonen av årsregnskapet, er konsistente med årsregnskapet.
- Dersom selskapets årsrapport inneholder øvrig informasjon utover oppstillingene som hører med til årsregnskapet og notene, vil vi lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.
- Kontrollerer om selskapets ledelse har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk.

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

- Gjennomfører de kontrollhandlinger som er nødvendige for å attestere selskapets næringsspesifikasjon, kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som etter omstendighetene kreves signert av foretakets valgte revisor. Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3801 vedtatt av Den norske Revisorforening. Attestasjonen vil bygge på vårt arbeid med revisjon av årsregnskapet og de valgte handlingene utover dette vil avhenge av vårt skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil.

Ledelsens ansvar

Vår revisjon vil bli utført med utgangspunkt i at ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, erkjenner og forstår at de etter gjeldende lovgivning har følgende ansvar:

- Utarbeidelse av et årsregnskap for selskapet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.
- Utarbeidelse av en årsberetning og andre lovpålagte redegjørelser i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven.
- Gjennomføre slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
- Forebygging og avdekking av misligheter. Forebygging av misligheter kan bidra til at mulighetene for misligheter reduseres, og å avskrekke enkeltpersoner fra å begå misligheter gjennom å overbevise dem om sannsynligheten for at de vil bli oppdaget og straffet. Dette innebærer en forpliktelse til å skape en bedriftskultur som preges av ærlighet og etisk atferd, som kan styrkes av at de som har overordnet ansvar for styring og kontroll fører et aktivt tilsyn. Tilsynsoppgavene til dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll omfatter å ta hensyn til muligheten for at ledelsen overstyrer kontroller eller på annen måte utøver utilbørlig innflytelse på den økonomiske rapporteringsprosessen, for eksempel ledelsens eventuelle forsøk på å styre resultatet for å påvirke analytikeres oppfatning av enhetens prestasjon og lønnsomhet.
- Sørge for at selskapets bokføring, herunder at registrering, dokumentasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger er innrettet på en ordentlig og oversiktlig måte og i overensstemmelse med kravene i bokføringsloven.
- Sørge for at skattemeldingen, næringsspesifikasjonen og kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som kreves, med tilhørende opplysninger og meldinger, er korrekt utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Ledelsen har også ansvar for å gi oss:

- Tilgang til all den informasjonen ledelsen er kjent med som er relevant for utarbeidelsen av årsregnskapet, for eksempel regnskapsmateriale, dokumentasjon, kontrakter, styrereferater og andre referater fra styrende organer i selskapet og lignende dokumenter.
- Ytterligere informasjon som vi kan be ledelsen om i forbindelse med revisjonen.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som vi finner det nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Informasjon om forhold som er relevante for at vi kan gjennomføre og foreta oppdateringer av lovpålagte kundetiltak i tråd med relevante antihvitvask krav.

Som ledd i vår revisjon vil vi be ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, om en eller flere skriftlige uttalelser om ledelsens ansvar, herunder for utarbeidelse av årsregnskapet og opplysninger gitt og fullstendighet av transaksjoner.

Rapportering og kommunikasjon

Vi vil tilstrebe en åpen og god dialog med selskapets ledelse og ansatte. Vår kommunikasjon vil kunne være både muntlig og skriftlig underveis i vårt arbeid. Den vil blant annet omfatte eventuelle forhold som vi har avdekket i løpet av revisjonen og som vi mener styret bør gjøres kjent med, herunder eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen, brudd på bokføringsreglene og andre lovkrav og avdekkede misligheter.

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

Vi vil avlegge revisjonsberetning i samsvar med kravene i revisorlovgivningen og god revisjonsskikk.

Øvrig kommunikasjon vil følge kravene i relevant lovverk.

Publisering av revisjonsberetning

Dersom dere ønsker å publisere vår revisjonsberetning sammen med regnskapet elektronisk (over Internett) eller referere til vårt firmanavn i et dokument som inneholder annen informasjon, må dette først avklares med oss før dokumentet fullføres og distribueres. Revisjonsberetningen skal alltid presenteres sammen med hele årsregnskapet og årsberetningen. Publisering av den fullstendige årsrapporten i form av en PDF-fil på selskapets hjemmeside trenger ingen forhåndsgodkjenning fra vår side.

Selskapet aksepterer at det må innhentes godkjennelse fra oss før revisjonsberetningen kan benyttes som vedlegg til et prospekt eller lignende. Det samme gjelder ved henvisning til revisjonsberetningen eller til Tell Norge AS i prospektet. Enhver avtale om å utføre arbeid i forbindelse med et prospekt eller lignende, herunder en avtale om å gi slik godkjennelse, vil være et separat oppdrag og reguleres i et separat engasjementsbrev.

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

Bekreftelse av vilkårene

Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbeid, og håper innholdet i dette brevet samsvarer med deres forståelse av revisors rolle og ansvarsområder.

Ved å signere dette brevet bekrefter du at du har lest dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår og at du har myndighet til å signere på vegne av selskapet og dermed akseptere vilkårene.

Vennligst send en kopi av engasjementsbrevet til daglig leder. Det anbefales at engasjementsbrevet og våre standardvilkår leses av alle styrets medlemmer for å fremme forståelsen av revisors ansvar, pliktig kommunikasjon til og fra revisor og omfanget av revisjonen.

Oslo, 22. januar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

E-post: thomas.olsen@tellnorge.no

Sted, dato

Sameiet Hansteensgate 12

Styrets leder

(Dette dokumentet signeres elektronisk)

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

Dato: _____

Dersom uttalelse fra ledelsen signeres elektronisk, er det dato for elektronisk signatur som er gjeldende.

Tell Norge AS
Attn: Thomas Olsen

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Sameiet Hansteensgate 12 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.

- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Skattemelding

- Vi har oppfylt/vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:

  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,

  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

  - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

  - ledelsen,

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller

  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

_____

Signatur styrets leder i Sameiet Hansteensgate 12

Document ID 09222115557572171729 Signert TCM, TEN, HM

Til årsmøtet i Sameiet Hansteensgate 12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameie Hansteensgate 12 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Oslo, 14. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tanja Midtsian	Hansteens gate 12 A
Styremedlem	Thor Erik Norbom	Hansteens gate 12 A
Styremedlem	Henriette Motzfeldt	Hansteens gate 12 A
Varamedlem	Magnus Klever	Hansteens gate 12 B
Varamedlem	Anders Pekka Frithio Stenhagen	Eriks Gate 7, Larvik

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

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

Generelle opplysninger om Hansteensgate 12 Sameie
Hansteensgate 12 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983781144, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune . Eiendommen har gårdsnummer 209 og bruksnummer 61.

Sameiet består av 17 eierseksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hansteensgate 12 Sameie har én ansatt (trappevask) og ingen vaktmestertjeneste.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid

Perioden fra mai 2025 til mai 2026:

- Fem formelle styremøter
- Ett ekstraordinært årsmøte (valg av revisor)
- Dugnad 2025
- Budsjett 2026
- Utbedring av vegger i kjellergang og kjellerboder
- Gjennomført årskontroll av brannvarslingsanlegg med Norsk Brannvern og oppfølging av avvik
- Maling av oppganger og portgang og utbedring av avvik påpekt av Mycoteam sopp- og skadedyrkontroll
- Oppfølging av HMS-arbeid med egenkontroll av fellesarealer, elektriske anlegg og informasjon om HMS til beboerne
- Oppgradering av sameiets ladeanlegg
- Innhenting av tilbud for rehabilitering av gårdens avløpsrør

Fremtidige planer:

- 2026: Rehabilitering av felles avløpsrør

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at styret har gjennomført vedlikeholdsarbeid som tidligere har vært under utredning og utsatt, slik som renovering av kjelleren.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital per 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2025 var kr 65 142.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Styret har identifisert en feil i budsjetterte innkrevde felleskostnader for 2026. Korrekt beløp er kr 1 295 000 (ikke kr 1 504 148). Avviket ble avdekket etter at regnskapet ble undertegnet, og har hatt konsekvenser for enkelte utgiftsposter i budsjettet, inkludert vedlikeholdsposten omtalt nedenfor.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr. 387 000 til vedlikehold som oppussing og maling av oppganger og portgang, inkludert mindre utbedringer av nedløpsrør, og til oppgradering av sameiets ladeanlegg. Disse arbeidene er i hovedsak gjennomført per 20. april 2026, og styret tar sikte på å justere ned denne posten for å unngå underskudd, jf. beskrivelsen over.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 10 % for generelle kommunale avgifter, 6 % for renovasjon og 4,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring
Forsikringspremien på bygninger er forventet å øke med 12 % fra 1. januar.

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

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 3 % økning i felleskostnader fra 1. januar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, dato

Styret i sameiet Hansteens gate 12

Tanja Midtsian Henriette Motzfeldt Thor Erik Norbom

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av den samlede fellesgjelden sameiet hadde etter fornyelse av taket. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld. Avtalen omfatter ikke nye felles lånopptak.

Større vedlikehold og rehabilitering

2026	Maling av A- og B-oppgang og portgangen (inkl. dører i fellesareal)	
2026	Oppgradering av ladeanlegget for elbiler	Pga. nedleggelse av 2G-nettet fungerte ikke lenger flere av ladestasjonene og måtte oppgraderes
2025	Oppussing av kjellergang og kjellerboder	Utskifting av murpuss som var blitt porøs eller borte etter fuktoppslag i kjeller
2024	Reetablering av naturlig ventilasjon i de midterste leilighetene	Etablert passasje i ventilasjonskanal som ble murt igjen i forbindelse med installasjon av piperør i 2023
2023	Utbedring av pipeavtrekk i B-oppgangen	Ny avtrekksvifte og bryter installert
2022	Rehabilitering av yttertak	Etablering av ventilasjon, ny takpapp og nye takvinduer m.m.
2021	Utskifting og oppgradering av brannvarslingsanlegget	Nytt anlegg tilfredsstiller dagens krav til brannvarsling
2020-2021	Utbedring og fornyelse av elanlegg i kjeller	
2020	Fellesanlegg for elbillading etablert	Inkl. installasjon av fire ladestasjoner

2020	Utskifting av ventilasjonshatter og beslag på taket etter flere lekkasjer	
2019	Skifte av porttelefonanlegget	
2015	Oppgradering innendørsbelysning	
2015	Oppgradering oppgang B (gulv, rekkverk)	
2015	Oppussing av fasade mot Huitfeldts gate	
2015	Oppgradering inngangsparti oppgang A	
2015	Skifte av hovedstoppekran	Samt etablering av utekraner.
2014 - 2014	Spyling og analyse avløpssystem	
2014	Utbedring parkering	
2014	Oppgradering utendørsbelysning	
2013 - 2013	Rehabilitering skorsteiner	
2013 - 2013	Utbedring soppskader oppgang B	
2012 - 2012	Oppussing av fasade	
2011 - 2011	Oppføring av balkonger	
2008 - 2008	Oppussing av oppgang A og B	
2006 - 2006	Montert brannstige fra leil. i oppg. A-B	
2005 - 2005	Brannsikring av oppgang B	
2002	Hovedbygningens yttertak utbedret	
2001 - 2003	Fasaderehabilitering av hovedbygning	2003 Fasaderehabilitering av hovedbygning og Sameiet bakgårdshus, inkludert vinduer, Malercompagniet. 2002 Tilstandsvurdering II, OPAK, VVS-anlegg. Sameiet 2001 Tilstandsvurdering I, OBOS Prosjekt.
1999	Drenert fasadeveggene.	Drenert fasadeveggene, laget lyssjakt og fuktsikret krypkjelleren Ferdigattest for loftsutbyggingen
1998	Malt vinduer i trapperom	
1997	Nye nedløp på fasadeside.	Nye nedløp på fasadeside. Utlufting av krypkjeller med elektrisk vifteanlegg. Reparasjon av trapperomsvinduer i A- og B-oppgang Maling gjenstår. Total rehabilitering av gårdens hovedsikringstavle

Hansteensgate 12, Oslo
Rehabilitering av vvs-anlegg

Att. Tanja Midtsian, styreleder, tlf. 970 83 737

Sendt via e-post: hansteensgt12@styrerommet.no

Spydeberg, 14.04.2026

Tilbud rehabilitering av VVS-anlegg i Hansteensgate 12, Oslo

Vi viser til deres forespørsel om rørfornying på eiendommen og presenterer vårt prisoverslag på forespurte arbeid.

BTS Rørfornying AS har med over 25 år i rørfornyingsbransjen i Skandinavia opparbeidet seg unik kunnskap og erfaring med vedlikehold, reparasjon og rørfornying av spillvann og overvannsanlegg med hovedvekt på markedet for eiendomsselskaper, borettslag, sameier, offentlige bygg og eneboliger. Vi har spesialisert oss på oppdrag med totalrehabilitering av gamle og slitte rør innvendig i bygningsmassen, under bunnplater (kjellergulv bunnledning) og videre utvendig fra bygg og frem til offentlig påkobling (uttrekksledning).Vi har lang erfaring med høytrykksrensing av rørledninger for vedlikehold, rørinspeksjon for kartlegging og tilstandskontroll.

BTS Rørfornying AS arbeider med rørfornyingsoppdrag basert på bruk av strømpeforing, vi ser på dette som den beste og mest varige metoden for innvendig rehabilitering av spillvann - og overvannsrør i forskjellige materialer, kvaliteter og dimensjoner. Strømpeforingen og installasjonsmetoden er godkjent av Sintef med godkjenningsnummer TG20498. Forventet levetid på korrekt installerte strømper er minimum 50 år fra innstallasjonsdato.

Endelig valg av produkter og installasjonsmetode foretas etter avtalt forkontroll med kartlegging av hele anleggets utforming og tilstand.

I prosjekter hvor det er nødvendig samarbeider vi med godkjente leverandører i forskjellige håndverksfag for å sikre optimal kvalitets- og tidsmessig gjennomføring av rehabiliteringsarbeidet. Vi har høyt fokus på internkontroll, HMS og praktisk rettet miljøarbeid for å sikre minimal belastning på personell, kunder og miljø.

Informasjon vedrørende beregningsgrunnlaget for tilbudet

Mengder og mål i dette tilbudet er beregnet etter utført visuell befaring, tegningsunderlag uten forkontroll på objektet. Vi har så langt det er mulig forsøkt å innlemme alle kjente faktorer i tilbudet, men understreker at det kan tilkomme kostnader da det ikke er gjennomført filming og / eller detaljert inspeksjon av alle leiligheter, fellesarealer boder etc.

Det er tatt utgangspunkt i at det totalt er 16 leiligheter og 1butikk lokale på eiendommen. Beregningsgrunnlaget er utarbeidet på bakgrunn av erfaringstall fra tilsvarende volum og tidligere befaring. Alle mengder og volum er beregnet ut i fra nevnte materiell og vil i dette grunnlaget fremkomme fordelt som om det skulle være 17 like enheter. Vi beregner 4 uker på oppdraget.

Prisberegning

Vi tilbyr med dette forespurte arbeider i henhold til nedenstående momenter og mengdebeskrivelse:

1. **Forkontroll bunnledning, stammer og leiligheter, klargjøring av avløpsrør, etterkontroll**

Kamerainspeksjon før oppstart, kontroll av tilgangspunkter, kontroll av leiligheter og fysiske hindringer forut for igangsetting av arbeid, påvisning av eventuelle åpningspunkter for tilgang, kjettingfresing og høyttrykksrensing av rørstrekk, samt kamerainspeksjon etter fornying, utarbeidelse av KS-dokumentasjon, samt etterkontroll og videodokumentasjon av arbeidet.

1 stk. SPV bunn/uttrekksledning
1 stk. OV fra gårdskum til inv. Stakekum.
6 stk stammer
16 leiligheter og 1 næringslokale

- Bunnledning SPV
- Stammer
- Grenrør
- Dokumentasjon/video/bilder og KS skjema leiligheter

2. **Rørfornying av bunnledning og uttrekksledning**

Bunnledninger under kjellergulv er avløpsrør som går under bygg og uteareal frem til utvendig kum / kommunal ledning. Stikkledninger er avløpsrørene som grener ut fra bunn- og uttrekksledning, eksempelvis fra stammer (beregnes fra stakeluke over gulv til påkobling bunnledning).

Ø 110 mm bunn SPV	60 meter.
Ø 125 mm bunn OV (fra gårdskum in til stakekum i kjeller)	20 meter. (Tilvalg)
Gjenåpning av grenpåkobling på bunnledning / fra stammer/stikk	9 stk.

3. **Rørfornying av vertikale innvendige stammer**

Vertikale stammer er avløpsrørene som går opp gjennom bygget hvor grenrør fra leiligheter kobles inn på. Det er ikke oppgitt om første stamme liggende lengst fra kum er å anse som del av bunnledning. Stammene skytes primært fra loft/tak, men kan også skytes fra kjeller dersom dette er mest hensiktsmessig.

6 st 100 mm stammer	96 meter.
Gjenåpning for grenpåkobling fra stamme til WC Ø100	16 stk.
Gjenåpning i stamme for grenpåkobling sluk bad Ø75	16 stk.
Gjenåpning for grenpåkobling fra stammes til Kjøkken Ø75	16 stk.

BTS RØRFORNYING AS
Post/fakturaadresse: Mørkveien 142, 1821 SPYDEBERG
www://btsrorfornying.no, org.no 917 894 280
E-post: info@btsrorfornying.no
Tel. 240 22 033

4. **Rørfornying - montering av grenforsterkninger**

Grenpåkoblinger er «der grenrør fra leiligheter kobles inn på stamme eller andre grenrør».
Grenrør er de «liggende» rørene fra wc, sluk og kjøkken. Det er beregnet at disse kan fornyes med bruk av strømpe for toaletter og i grenrørene til sluk og kjøkken . Eldre støpejernsluk rehabiliteres ved fresing/rengjøring samt belegning med epoksymasse til underkant øvre slukring.

16 stk. WC grenrør, Ø100 mm,
16 stk. Slukgrenrør, Ø70 mm,
16 stk. Kjøkkengrenrør, Ø70mm, .

Montering av grenforsterkninger er et krav iht. Teknisk godkjenning TG20498!

.

Totalt kr. 855.850,-

5. **Administrasjon / Rigg & drift**

Administrasjon / prosjektering / prosjektledelse / transport / rigg / forsikring / varsling av beboere / beboermøte / utarbeiding av fdv- og kvalitetssikrings dokumentasjon. *Kostnad i forbindelse med leie av gategrunn er ikke inkludert dersom dette er nødvendig.*

Totalt kr. 46.000,-

Totalt punkt 1-5 kr . 901.850,-
25% mva kr 225.462,50,-

Totalt kr. 1.127 312,50,-

6. **Tilvalg midlertidige sanitær løsninger:**

I prosjekter der det ikke er teknisk mulig å ha forbruk på avløpet i tidsrommet kl.20.00-08.00, kan vi tilby følgende midlertidige løsninger.

4.1 Toalett vogn med 2 stk toalettkabiner (dame/herre) kr. 17.900,-
Inkluderer leie for 1 uke, transport tur/retur, sluttrengjøring og tømming ved retur. Renhold tilkommer. Leie utover 1 uke, kr. 1000,- pr. uke.
(Lokal tilkobling vann/strøm tilkommer)

4.2 Biotoalett til boenheter kr. 4.900,- pr. stk.
Inkluderer levering klar til bruk, nødvendig tilbehør, henting og deponering på godkjent mottak etter bruk. Deponerings avgift tilkommer. Varighet på ca. 1 uke i en vanlig familie.

7. Tilvalg / tilleggsarbeider

Det kan i tilfeller være at oppdragsgiver eller beboere har ønsker om eller krever tilleggsarbeider, enten uforutsette eller nødvendige utbedringer som ikke er iberegnet i tilbudet.
Her følger enhetspriser på noe av det vi tilbyr som ekstra tjenester. Vi utfører også andre oppdrag på forespørsel som utskifting av stoppekraner, pakninger og andre slitedeler.

5.1	Biotoalett til boenheter Inkluderer levering klar til bruk, nødvendig tilbehør, henting og deponering etter bruk. Deponerings-avgift tilkommer. Varighet på ca. 1 uke i en vanlig familie.	kr. 4.900,- pr. stk.
5.2	Montering av ny stakeluke i vertikal stamme, 70mm MA.	kr. 1.825,- pr. stk.
5.3	Montering av ny stakeluke i vertikal stamme, 110mm MA.	kr. 2.025,- pr. stk.
5.4	Utskifting av synlige avløpsrør i kjeller (Etter medgått materiell)	kr. x.xxx,- (*)
5.5	Høytrykksrens / kjettingsliping	kr. 1.780,- pr. time
5.6	Kamerainspeksjon	kr. 1.780,- pr. time
5.7	Trasésøk	kr. 1.700,- pr. time
5.8	Pigging / åpning av angrepspunkt / gjenstøping (0,5m*0,5m*0,5m)	kr. 7.500,- pr. stk.
5.9	Rengjøring/Sliping og epoxybelegning av eldre støpejernssluk	kr. 1.950,- pr.stk.
5.10	Montering av slukinnsats støpejernssluk	kr. 8.450,- pr.stk.
5.11	Timepris Fagarbeider Rørfornying	kr. 990,- pr. time
5.12	Timepris hjelpemann	kr. 790,- pr. time

(*) Det utarbeides liste over medgått materiell pr. stamme (opplegg)

Alle priser for tilvalg / tillegg er oppgitt eks. mva.

Samarbeidspartnere

Selskapet samarbeider med forskjellige aktører innenfor håndverksyrkene og vil i dette tilfelle benytte oss av lokale firmaer med ansvarsrett og sentrale godkjenninger. Medgåtte deler faktureres etter forbruk.

Timepriser rørleggertjenester er ft.	kr. 1250.- + mva.
Timepriser snekker & tømrertjenester	kr. 990.- + mva.
Timepriser elektriker & elektrikertjenester	kr. 1050.- + mva

Beskrivelse av arbeidsmomenter

Mål og mengder korrigeres etter forkontroll. Avvik i mengder angitt i beregning regulerer endelig totalpris. Avvik skal dokumenteres og avtales i henhold til kontrakt ved bruk av avviksmelding. Alle mål og dimensjoner på rør oppgis som indre diameter. Dersom deler av anlegget som er

planlagt fornyet allikevel ikke skal fornyes grunnet tidligere oppussing til dagens standard eller andre elementer som utelukker normal rehabilitering som oppgitt, vil kun materialpriser komme til fradrag på faktura.

1. **Forkontroll** ligger til grunn for endelig oversikt av omfang og valg av metode. Den kan utføres som separat oppdrag om ønskelig, sameiet / borettslaget blir da eier av dokumentasjon og står fritt til å benytte det. Vi presiserer at det høyst kan gå 8 uker fra endt forkontroll til rørfornying må finne sted da det stilles krav til rørenes renhetsgrad med henblikk på vedheft.

2. **Gjennomføring** av prosjektet planlegges etter at forkontroll er utført. En detaljert produksjonsplan utarbeides på bakgrunn av røranleggets konstruksjon og tilgang for gjennomføring i bestemt rekkefølge som inneholder disse elementene. *Forberedelse, tildekking, demontering, mekanisk rensing, rensing med vann, kamerakontroll med innmåling, preparering av strømpe i produksjonsenhet, montering av strømpe, herding av montert strømpe, kamerakontroll av herdet strømpe, fresing og justering av påstikk og endepunkter, sluttkontroll med kamera, remontering av utstyr og rengjøring.* Disse momentene gjennomføres for alle strømper som skal installeres. Vi arbeider i hele seksjoner som kan være en eller flere oppganger med flere etasjer. Eller også i definerte perioder på rørledninger som er felles for en hel bygning. For at vi skal kunne gjennomføre vårt arbeid i henhold til fremdriftsplan er det viktig at vi til enhver tid har tilgang til alle boenheter/leiligheter eller rørstrekk som er tilknyttet framdriftsplanen for den varslede perioden. Vi kan ikke starte og gjennomføre arbeid dersom tilgang til samtlige objekter for varslet arbeid er hindret utført av manglende nøkler eller andre forhold som tilligger forhold hos byggherre. Ved stopp i planlagt arbeid vil dette føre til forsinkelser og tilleggsfakturering.

3. **I 100mm og 150mm bunnledning** benytter vi oss av strømpeforing med 3,3 til 3,5 mm tykkelse avhengig av ledningens tilstand og beliggenhet. Installasjonsrigg innebærer interne forflytninger mellom hver installasjon i tillegg til klargjøring av materiale og herding av hver installasjon. Stikkledning (oppstikk) fra bunnledning til stakeluke over gulv installeres med blindende.

4. **I 100mm og 125mm stamme** benytter vi oss av strømpeforing med 3,3 til 3,5mm tykkelse. I stammer under 70mm dimensjon bruker vi strømpeforinger med 3,3 mm. tykkelse. Stammer under 70mm kan ha begrensninger som gjør at alternativer må vurderes. Om ikke annet er beskrevet kappes stammer ved tak og gulv i kjeller for tilkomst og erstattes med nytt rør i MA / PP materiale, i tilsvarende dimensjon. OBS ! ved utskifting av synlige stammer for tilgang til angrepspunkt i kjeller vil rørene tilbakestilles til den stand (installasjonsmetode) som de var før inngrepet. Eventuelle endringer med tanke på nye krav til innfesting/klamring etc. vil danne grunnlag for fakturering av deler og arbeid. Installasjonsrigg er lik som for bunnledning.

5. **Grenforsterkningens /-forseglingens** hensikt er å forsterke og skape en tett overgang i påkoblingen mellom 2 eller flere rør, enten til stamme eller til andre deler av avløpsnettet. Stammer i 58mm eller mindre dimensjoner har i kombinasjon med bend for liten plass for monteringsverktøy, alternativ løsning er å montere prefabrikkerte påkoblinger i 50mm der hvor stammen er tilgjengelig (eksempelvis inne i kjøkkenskap), deretter tilkobles det eksisterende avløpet. Eventuelt kan det vurderes benyttet forsegling av påkobling med sprøytebelegg. Etter montering av grenforsterkning, installeres det fstrømpe i grenrørene til wc, kjøkken og sluk. Disse installeres innenfra leiligheten og overlapper grenforsterkningen i påkobling til stamme. I samme moment støpes slukbrønn og slukets vannlås med epoksybelegg og det monteres ny stakeplugg. Der det er grenrør påkoblet andre grenrør, f.eks. slukgrenrør påkobles grenrør fra kjøkken, gjenåpnes disse og det monteres om mulig grenforsegling. Generelt er det slik at samtlige rør med dimensjon 50 mm. eller mindre sprøytes med epoksybelegg grunnet tilgang.

6. **Prosjektadministrasjon** omfatter alt som kreves for igangsetting og gjennomføring av prosjektet som forsikringer, prosjektering og oppfølging, varsling av beboere, beboermøte,

transport av mannskap, materiell og produksjonsutstyr, dokumentasjon for internkontroll og kvalitetssikring samt sluttdokumentasjon for FDV og garanti.

7. **Klargjøring** av begrepene beboermøter/varsling av beboere/innsamling av nøkler for tilgang

   7.1 **Beboermøter,** vi arrangerer felles beboermøter forut for oppstart av arbeid i leiligheter og fellesarealer. Vi avtaler en møteplan med styret, styret er ansvarlig for innkalling og fremmøte til disse møtene. Representant fra BTS vil her forklare i detalj om prosesser / krav til beboere. Det er viktig at samtlige beboere eller representant fra beboere er til stede på disse møtene slik at alle involverte får ensartet informasjon og forstår viktigheten av at presentert informasjon følges.

   7.2 **Under beboermøtene** vil detaljerte varslingsprosedyrer og nødvendige tiltak/begrensinger/ gjennomgås og skriftlige varslingstidspunkter samt skriftlig informasjon om ferdigstillelse gjennomgås og forklares.

   7.3 **Innsamling av nøkler** fra beboere. Styret er ansvarlig for innsamling av merkede nøkler til alle leiligheter og boder i kjeller eller på loft samt masternøkkel til felles inngangsdører. Nøkler skal byggherres representant overlevere til vår prosjektleder på plass senest torsdag i uken før arbeid skal igangsettes. Prosjektleder kvitterer for mottak av nøkler på eget skjema.

8. **Midlertidige sanitærløsninger** leveres på bakgrunn av beboernes behov, eller utfra den enkelte beboers, sameiets eller borettslagets ønske. Kunde står fritt til å velge løsning, vi kan også levere andre løsninger om det skulle være spesielle behov.

9. **Posten tilvalg/tilleggsarbeider** omfatter materiell som erfaringsmessig kunder ved behov eller ønske kan legge til i bestilling eller få utført underveis i prosjektet. I denne posten kan det også medtas annet materiell som ikke er prissatt.

Øvrig informasjon

Kontrakt
Kontrakt mellom partene utføres i henhold til norsk standard. All forespurt dokumentasjon, Forsikringer/Attester/SHA etc. leveres før oppstart i henhold til avtale.

Byggetid / tidsfrister
Endelig fremdrift avtales ved kontraktsinngåelse. Fremdriftsplanen er spesifisert i henhold til total produksjonstid på alle momenter utført i rekkefølge. Prosjektets varighet er beregnet til arbeidstid på ca. 4-5 arbeidsuker eksklusiv eventuelle helligdager. Oppstart etter avtale. Intervaller for byggemøter /fakturering/overlevering avtales ved kontrakt.

Arbeidet utføres normalt mellom kl. 07.30 og 20.00 på definerte dager. For å utføre tilbudt arbeid vil vann og avløp i dette tidsrommet stenges for bruk. Avhengig av framdrift og valgt metode kan det være aktuelt med total avstengning av avløpet i arbeidsperioden. Dette bestemmes etter evt. forkontroll.

Beboernes hverdag i anleggsperioden
Arbeidet foregår fra mandag til torsdag. Avløpet stenges normalt fra kl 07.30 mandag – til kl.14.00 torsdag. I denne perioden plikter forhåndsvarslede beboere å forholde seg til stengt anlegg og ikke benytte avløpsanlegget på noen måte. Se egen informasjon.

Om ønskelig eller nødvendig kan vi levere midlertidige sanitærløsninger med toalett og dusj. Vi leverer også midlertidig biotoalett til bruk i hver boenhet om det er spesielle behov eller ønsker.

Varsling / informasjon
Informasjon distribueres til alle beboere på inngangsdører i god tid før prosjektets oppstart. Det vil også informeres til alle beboere 1 uke i forveien av oppstart av produksjon i deres leilighet.
Vi anbefaler styret å avholde beboermøte før oppstart for enhetlig informasjon.

Dokumentasjon / internkontroll / avvik / tillegg
Vi har strenge krav til internkontroll og dokumentasjon av arbeidet. Det lages utførlige rapportunderlag for dokumentasjon og kvalitetssikring av utført arbeid som leveres ved sluttdokumentasjon. Det føres alltid avvik-, endring- eller tilleggsmelding ved uforutsette hendelser som fører til endring i utførelsen. Byggherre plikter å ha tilgjengelig representant på telefon/e-post for varsling av endringer / avvik som krever rask avklaring. Det skal senest ved overlevering av prosjekt leveres ferdig dokumentasjon med rapporter og video av utført arbeid.

Fakturering
Fakturering skjer etter fakturaplan avtalt i kontrakt. Det faktureres ved oppstart i henhold til kontrakt en avtalt delsum av total kontraktsum som dekker rigg/drift og utførte innkjøp av varer til oppstart. Sluttfaktura sendes ut etter omforent faktureringsplan. Priser for administrasjon av eventuelle eksterne leverandører, tjenester og produkter tillegges 15 %.

Regnings arbeider / tilleggstjenester
Dersom det oppstår behov for regnings arbeid utover det beskrevet i tilbud skal det avtales løpende med byggherre, oppdragsgiver eller prosjektansvarlig for byggherre. Det er i noen tilfeller ønskelig fra beboer og / eller byggherre å utbedre detaljer som ikke er priset i tilbudet. Dette avtales i likhet med regnings arbeid.

Tildekking / beskyttelse
Alle områder og flater som berøres av arbeidet med rørfornying dekkes til for å hindre tilgrising eller skader, alle områder forlates i den stand våre operatører møter ved oppstart.

Tilgang til angrepspunkt (startpunkt for enkeltoperasjoner)
I forhold til kontraktsfestet fremdriftsplan må vi til enhver tid ha tilgang til objektene som skal rørfornyes. Det må ryddes i boder og kjøkkenbenker / bad etc. før vi starter arbeidet. Forsinkelser eller ekstraarbeid med rydding dokumenteres og faktureres.

Sikring av verdier
Det informeres om at alle beboere selv er ansvarlige for å fjerne gjenstander som kan skades ved at entreprenør må rydde eller skal arbeide i definerte boder / private skap eller fellesområder hvor arbeid er varslet og skal utføres. Alle boder, inklusive hyller og gulvflater må ryddes før varslet arbeid igangsettes i disse.

Betingelser

Det har ikke vært mulig å befare alle tilkomstpunkter i avløpsanlegget i forbindelse med utarbeidelse av tilbudet. De- og remontering av eventuelle hindringer eller bygningsmessige inngrep for tilgang til nødvendige angrepspunkt er gjenstand for tilleggsarbeid.
Vi gjør oppmerksom på at forkontroll ikke alltid avdekker alle forhold som kan kreve ekstra tiltak eller gir endrede betingelser for gjennomføring av oppdraget, eventuelle endringer varsles byggherre for godkjenning av tiltak.

Arbeid utføres på eldre avløpsanlegg ofte med justeringer og endringer i forhold til opprinnelig installasjon, vi kan derfor ikke ta ansvar for skader eller følgeskader som følge av anleggets forfatning ved arbeid tilknyttet rørfornyingen. For å oppnå våre strenge kvalitetskrav må alle rør

gjennomgå grundig rens for å gjenoppnå opprinnelig dimensjon samt sikre god og varig vedheft. Våre arbeidsmetoder tilpasses de lokale forhold med varsomhet, likevel kan fjerning av innvendig avleiringer, rust og korrosjon på eldre røranlegg av dårlig kvalitet med store slitasjeskader medføre lekkasje. Vi gjør oppmerksom på at tilstanden på kummer, stakeluker, vannlåser, stoppekraner, pakninger, slitedeler og lignende ofte er av varierende kvalitet som vi ved demontering og remontering ikke kan garantere for.

Rør og sluk må være forskriftsmessig installert. De kan i enkelte tilfeller være plassert på steder eller montert på en slik måte at tilkomst ikke er tilstrekkelig god. Dersom det i slike tilfeller ønskes utbedring gjøres dette etter metoden regnings arbeid. Rørfornying av rør med indre dimensjon mindre enn 50 mm. er ikke beregnet.

Det er beregnet at vi demonterer og remonterer vanlige eldre standardtoaletter med fungerende stoppekraner, og kan flytte øvrige løst plasserte kjøkken og baderomdetaljer. Vi gjør oppmerksom på at innredning på kjøkken og baderom eller annen type innredning kan medføre uforutsette hindringer som ikke er beregnet i tilbudet. Vi kobler fra og til trykkløse rør/koblinger som vannlås i kjøkkenbenk og til servanter. Ofte er dette rør og rørkoblinger av eldre modell som er slitt og må skiftes grunnet eldre pakninger etc. disse må påregnes byttet for eiers regning. Demontering av innredning/garnityr med trykksatte rør/koblinger (vegghengte toaletter, varmtvannsberedere, blandebatterier etc.) er ikke omfattet av de/remonteringsarbeidet ved utførelse av rørfornyingen og skal utføres av autorisert rørlegger.

I de avstengte periodene kan det ikke være forbruk tilknyttet den/de aktuelle rørledningene. Dersom forbruk på avstengte opplegg forekommer vil dette kunne føre til skade på materiale brukt i rørfornyingen og tilgrising av medarbeidere og utstyr. Merarbeid i denne forbindelse blir gjenstand for tilleggsarbeider og faktureres som tillegg.

Det forutsettes tilgang til vann og strøm (minimum 2 stk. 16A sikringskurser) samt tilgjengelig parkering, lagring og oppstilling for nødvendige kjøretøy og produksjonsenheter i umiddelbar nærhet av arbeidsstedet.

Det er svært viktig at vi har adgang til bygninger og tilgang til rørstrekk i henhold til oppsatte tider. Ventetid som ikke kan skyldes BTS Rørfornying AS og våre underleverandører blir gjenstand for tilleggs fakturering.

Vi forutsetter at hele oppdraget kan utføres i sammenheng etter prosjekt og framdriftsplan som leveres i forbindelse med kontrakt. Arbeid som ikke er utført hvor årsak ikke kan lastes oss kommer ikke til fratrekk.

Forbehold

Det tas alminnelige håndverksmessige forbehold, forbehold for utstyrsmessig elde samt forbehold for feil og mangler som oppdages under utførelse av arbeidet. Likeledes kreves fri tilgang til samtlige angrepspunkt under hele arbeidsperioden.

Garanti

Det ytes normalt 5 års garanti på materiale og arbeid. Denne garantien kan utvides med ytterligere 5 år med vedlikeholdsavtale. etter at siste reklamasjonsbefaring er gjennomført og alle punkter funnet i orden.

BTS RØRFORNYING AS
Post/fakturaadresse: Mørkveien 142, 1821 SPYDEBERG
www://btsrorfornying.no, org.no 917 894 280
E-post: info@btsrorfornying.no
Tel. 240 22 033

Det er vårt håp at dette tilbud er av interesse og i henhold til Deres forventninger.

Vi ber Dem vennligst ta kontakt for gjennomgang av tilbudet.

Tilbudet er gyldig i 3 måneder fra dato.

Med vennlig hilsen
BTS Rørfornying AS



Mathias Söderström

BTS RØRFORNYING AS
Post/fakturaadresse: Mørkveien 142, 1821 SPYDEBERG
www://btsrorfornying.no, org.no 917 894 280
E-post: info@btsrorfornying.no
Tel. 240 22 033

Oslo 2026-02-05

Tilbud rørfornying av spillvannsledninger i Sameiet Hansteens gate 12

Takk for henvendelsen angående rørfornying. Vi er glade for presentere vårt pristilbud for det forespurte arbeidet.

Rk Rørfornying Norge AS er en del av Wall to Wall group som er en av Europas største selskaper innen rørfornying. Vi har avdelinger i flere land i Europa og har fornyet mange hundre tusen leiligheter. RK rørfornying Norge As har flere metoder for å rørfornye avløpsrør i bygninger. Vi kan bruke sprøyte metoden, strømpe metoden eller en kombinasjon av disse 2. Når vi bruker strømpe metoden, så setter vi alltid grenforsterkere.

Beregningsgrunnlag

Rørfornying av grenrør til leiligheter og fra øverste pågreining på stammer ned til bunnledning. Bunnledninger i 1. underetasje og uttrekksledninger frem til kommunal ledning. Vi vil bruke en kombinasjon av strømpe metoden og sprøyte metoden i dette prosjektet.

Bygget består av en bygning på 4 etasjer. Det er kjeller og utbygget loft i bygget. Sameiet består av 16 lgh og en stor næringsseksjon. I næringsseksjonen er det bygget dusj og toalett med pumpestasjon i kjeller under bunnledningen. Dette er av nyere dato og vil ikke medtas i dette tilbudet. Det kan dog hende vi må ha tilgang til stammer inne i vegger i næringsseksjoner og kanskje den kommunale leiligheten i 1. etg.

Med utgangspunkt i dette har vi gleden av å presentere arbeidene til følgende pris:

Rørfornying leiligheter og stammer	Kr. 564.000 eks mva.
Bunnledninger	Kr. 302.000 eks mva.
Rigg og drift	Kr. 40.000 eks mva.

Prisen inkluderer følgende:

All avfallshåndtering

Nødvendige forsikringer

Rens av rør og ledninger før rørfornying

Prosjektledelse

Etterkontroll og dokumentasjon av alle utførte arbeider.

RK Rørfornying Norge AS
Stanseveien 31
0976 Oslo

+47 46337090
tellef.ingvaldstad@rkras.no

Org.nr 923 266 313
www.rkras.no

Tilvalg og tilleggsarbeider

Tilbudet omfatter kun rørfornying og inkluderer ikke andre håndverkstjenester som spyl/sugebil, rørleggerarbeid, tømrerarbeid, flis legging, graving, maling, elektrisk arbeid etc. RK rørfornying Norge AS kan bestille og koordinere slike arbeider dersom byggherre selv ikke ønsker å påta deg dette. Påslag vil i så tilfelle være 15%. Dette ekstraarbeidet antas å være begrenset.

Timepris rørlegger og elektriker kr. 1200 eks mva.

Timepris snekker og murer kr. 1100 eks mva.

Provisorier

Det er antatt at dette er nødvendig. Det er ikke tatt med i tilbudet, men RK rørfornying kan være behjelpelig med å skaffe dette med åpen bok + 15%.

Avvik

I noen tilfeller avdekkes det ombygging, modernisering eller annen utførelse som ikke her i henhold til forskriftene. Dette kan begrense mulighetene for rørfornying og kan medføre ekstra arbeid/kostnad.

Ekstraarbeider som følge av at rør ikke tåler rensing, er skadet eller større svanker vil bli utført gjennom konvensjonell utskiftning over en separat kontrakt mellom byggherre og rørlegger.

Øvrig informasjon

Varsling og informasjon

Arbeidet utføres normalt mellom kl. 08.00-senest 20.00 mandag til torsdag. Avløpet vil være stengt periodevis i dette tidsrommet.

Byggetid og tidsfrister.

Beregnet gjennomføringstid for hele prosjektet vil være ca. 6 uker.

Dokumentasjon og garanti.

Når rørfornyingen er utført vil det bli gjort en etterkontroll for å dokumentere utført arbeid. RK Rørfornying Norge AS vil overlevere byggherren digital dokumentasjon av arbeidene som er utført. Hver stamme og hvert grenrør vil dokumenteres. Garantien på jobben er 5 år.

Fakturering.

Fakturering skal følge fremdriftsplanen med følgende tillegg. Det betales 10% før oppstart. Det gis 10% innestående som forfaller ved sluttovertakelse. Fakturering gjøres fortløpende hver mnd.

Tilkomst for forarbeid

For å utføre arbeidet trenger vi tilgang til en del fasiliteter på området.

Parkering til en arbeidsbil. Dersom det ikke er plass på tomten, så byggherre sørge for at det blir leid gategrunn av kommunen.

Byggherre må samle inn nøkler til samtlige leiligheter eller gi oss tilstrekkelige tilgangsrettigheter.

Tilgang til strøm 220V/400V 16A samt vann på stedet.

Byggherre skal gi beboere informasjon om arbeidet som skal utføres, samt behov for tilgang til leiligheter.

Forutsettinger

Avløpet kan ikke brukes under avstengning. Dette kan resultere i at arbeidet må gjøres på nytt. Dette vil få økonomiske konsekvenser for byggherre.

Vi trenger full tilgang til alle utvendige og innvendige kummer og stakeluker.

Det må ryddes plass i boder der det er stammer.

Vi forutsetter at rør er i en slik forfatning at rørfornying og rens er mulig.

Vi forutsetter at vannlåser og evt. toaletter og sluk er demonterbare og monterbare uten av det oppstår lekkasjer eller skader.

Vi forutsetter at stakeluker lar seg åpne og lukke og at inntegnede stakeluker og stakkekummer finnes og er tilgjengelige.

Vi tar forbehold mot asbest og kvikksølv.

Dusjtoaletter må de og remonteres av rørlegger.

Vi tar forbehold mot eksisterende vannfyllinger om dette skaper problemer senere. Rørfornying vil ikke løse dette.

Ved installasjon av strømpeutforing uten tilgang til endepunkt, vil foringen installeres så langt frem mot ønsket punkt som ledningens tilstand og/eller geometri tillater.

Vedståelsesfrist

Tilbudets vedståelsesfrist er 1 mnd fra dd.

Oslo …….

Oppdragsgiver

Oslo 5/2-2025

RK Rørfornying Norge AS

Tellef Ingvaldstad.

.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5252
SAMEIET HANSTEENSGATE 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HANSTEENSGATE 12

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

Dato for årsmøtet:

26. august 2026 kl. 17:00, Hansteens gate 12 (bakgården).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjon om rørfornyingsprosjektet

Før møtet starter vil det bli gitt informasjon om rørfornyingsprosjektet, og det vil bli anledning til å stille spørsmål til representanten for firmaet som skal utføre arbeidet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Finansiering av rørfornying - opp til ny avstemning

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HANSTEENSGATE 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Thor Erik foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Thor Erik Norbom er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henriette Motzfeldt er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Finansiering av rørfornying - opp til ny avstemning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret viser til at det på årsmøtet 2026 ble stemt over hvordan rørprosjektet med oppstart i september 2026 skal finansieres, der styret foreslo finansiering ved ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne. Styret la til grunn at individuell innbetaling kun var aktuelt dersom alle stemte for det, og da forslaget falt, gikk vi derfor videre med lånesøknad, som er godkjent av OBOS Bank.

I forbindelse med godkjenning av lån på 1,5 mill. kroner, anbefaler OBOS Bank at styret øker sameiets felleskostnader med 60 %. Dette er en så stor økning at styret mener det er nødvendig å ta spørsmålet om finansiering opp til ny avstemning, av flere grunner:

1. Dette er et langt dyrere lån enn hver enkelt seksjonseier kan ta opp med sikkerhet i egen bolig. Sameiet har ingen slik sikkerhet å stille. Sameiets nåværende lån i OBOS Bank har en nominell rente på 7.29 %, mens lån med sikkerhet i bolig kan oppnås med nominell rente ned mot 5 %.
2. En 60 % økning i fellesutgiftene til den enkelte vil føre til et nivå som slår negativt ut på verdien av våre boliger, ut over det felleslån i seg selv tilsier. Det kan bli langt vanskeligere å få solgt våre leiligheter til en god pris med så høye månedlige felleskostnader.
3. Sameiet har allerede nesten 2,5 millioner kroner i felles lån, og vi nærmer oss det som er forsvarlig å ta opp i samlet lån.

På denne bakgrunn mener styret at spørsmålet om finansiering av rørprosjektet må tas opp til ny vurdering og avstemning. Vi mener av samme grunn at dette bør diskuteres i et fysisk møte.

Ekstraordinær innbetaling må skje i løpet av september måned.

Styrets innstilling

Styret fremmer en løsning der vi hver enkelt seksjon betaler inn sin andel av kostnaden med rørfornyelsen basert på sameierbrøken, anslått til mellom 75 000 og 100 000 kr per seksjon.

Forslag til vedtak

Fornyelse av sameiets avløpsrør finansieres ved ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne basert på eierbrøk.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET HANSTEENSGATE 12

Organisasjonsnummer: 983781144
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mai kl. 09:00 til 14. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrets leder, Tanja Midtsian, velges til møteleder.

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Henriette Motzfeldt og Magnus Klever velges til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Henriette Motzfeldt og Magnus Klever er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes inn av egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tanja Midtsian (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tanja Midtsian

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Nikolija Maksic (7 stemmer)
Thor Erik Norbom (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nikolija Maksic
Thor Erik Norbom

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Hovet (7 stemmer)
Hilde Aasen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joakim Hovet
Hilde Aasen

7. Finansiering av rørfornyelse

Sameiets felles avløpsrør (soilrør) er fra 1960-tallt og dermed overmodne for fornying. Dette bør gjøres før de blir for skadet og kollapser av elde, slik at vi slipper store kostnader med full utskifting av rørene. Styret har innhentet tilbud på fra to ulike firma, og vi har håp om at at det skal være mulig å gjennomføre arbeidet uten å måtte gjøre større inngrep i den enkelte seksjon, ved såkalt "strømping", dvs. at et rør støpes på innsiden av det gamle. Tilbudene fra hhv. RK Rørfornying Norge AS og BTS Rørfornying AS er vedlagt og ligger begge på ca. 1 130 000, med forbehold om hva som blir nødvendig av ekstra inngrep i deler av de gamle rørene og påfølgende istandsetting.. Dette vil faktureres per medgått time. Styret mener det realistisk sett kan ende med en totalkostnad på rundt 1,5 mill. kr. Arbeidet anslås å ta 4-5 uker, og det vil bli gitt nærmere informasjon om det praktiske rundt prosjektet før igangsetting.

Arbeidet er siste større, gjenværende vedlikeholdsprosjekt anbefalt i en tilstandsrapport fra 2001, og er derfor nødvendig få gjennomført. Antatt kostnad krever ekstraordinær finansiering utenfor ordinært vedlikeholdsbudsjett, og årsmøtet må ta stilling til følgende finansieringsvalg:

1. Opptak av felles lån
2. Innbetaling fra de enkelte seksjonseierne basert på eierbrøk

Løsning 1 innebærer at sameiet må ta opp et lån i OBOS Bank, som normalt er den långiveren som gir best betingelser for lån uten sikkerhet, per nå med en nominell rente på 7,04 % om vi får samme betingelser som eksisterende lån i samme bank. Denne løsningen vil føre til at nedbetaling av dette lånet legges til månedlige felleskostnader fordelt på sameierbrøk, og felleskostnadene vil dermed øke for alle. Felleskostnadene er allerede forholdsvis høye, og enda høyere fellesgjeld kan slå negativt ut ved salg leilighetene i sameiet.

Løsning 2 innebærer innkreving av den enkelte seksjons andel av kostnaden basert på sameierbrøk, anslagsvis mellom 75 000 og 100 000 kroner. Dette vil altså ved privat låneopptak være et rimeligere lån for den enkelte sammenlignet med løsning 1, da det kan stilles sikkerhet i egen bolig, kanskje rundt 5 % nominell rente. Det bidrar til å holde felleskostnadene på et lavere nivå enn dersom vi tar opp nytt felles lån.

Styret har forståelse for om det for enkelte ikke er mulig å ta opp eget lån med sikkerhet i egen bolig, og mener det derfor kun er aktuelt å velge løsning 2 dersom alle som avgir stemme, velger denne løsningen. Vi fremmer derfor et forslag til vedtak om løsning 2, der det er mulig å stemme for eller mot denne typen finansiering. Styret vil derfor gå inn for at løsningen velges kun om alle stemmer for, selv om det etter eierseksjonsloven ikke kreves mer enn 2/3 flertall. Om noen stemmer mot forslaget, vil tiltaket finansieres ved felles lånopptak.

Vi oppfordrer seksjonseiere som har spørsmål om foreslått løsning eller fornyelsesprosjektet til å ta kontakt med styret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at rørfornyelsen finansieres ved engangsinnbetaling fra alle seksjonseierne, da det gir rimeligere lånekostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Finansiering av fornyelse av felles avløpsrør ved engangsbetaling fra de enkelte seksjonseiere.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Yasmin El Aoudati
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: y.aoudati@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0255/26 . Vår ref.: 5252-1-07 Dato: 13.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hansteensgate 12
Organisasjonsnr:	983781144
Seksjonseier:	Maaseide, Kristina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Hansteens Gate 12 B, 0253 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	209
Bnr.	61

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 57533684.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har kun søkt om lån og det kan godt være at låneopptaket ikke blir reelt. Beløp*: 1 500 000 Formål*: Fornyelse av sameiets felles avløpsrør
Kontakt styret for tildeling av parkeringsplass. Ta kontakt med styret for ang. fremtidige endringer i felleskostnadene.
Sameiet har lån i OBOS-banken med administrasjonsavtale. Leiligheter som har nedbetalt sin andel fellesgjeld: - Seksjon 4 - Anders Pekka Frithio Stenhagen - innfridd 30.11.2022 - kr. 202 170 - Seksjon 8 - Malene Heiestad Tunold - innfridd 30.11.2022 - kr. 362 097 - Seksjon 9 - Tanja Midtsian - innfridd 30.11.2022 - kr. 292 693 - Seksjon 11 - Mohamed Abdillahi Jama - innfridd 30.11.2022 - kr. 371 148 - Seksjon 12 - Jørgen Hagh Gad - innfridd 30.11.2022 - kr. 292 692 - Seksjon 14 - Henriette Motzfeldt - innfridd 30.11.2022 - kr. 371 147 - Seksjon 15 - Oscar Augustin B Merckoll - innfridd 30.11.2022 - kr. 292 692 - Seksjon 17 - Magnus Klever - innfridd 30.11.2022 - kr. 177 997

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208057464
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,29%
Restsaldo	2 446 696,00
Innfrielsesdato:	30.10.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 601,49,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820805746; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 296,52	
Lån nr: 9820805746; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	609,03	
Felleskostnader kv.	2 881,00	
Trappevask	233,00	
Bredbånd	581,95	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 121,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 085,-
Annen formue:	3 569,-
Gjeld:	225 209,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208057464
Restsaldo:	220 447,71
Kapitalkostnader:	1 883,87
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 220 447,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tanja Camilla Midtsian, e-post: hansteensgt12@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
for
Sameiet Hansteensgate 12

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

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

§ 1 EIENDOMMEN – FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

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

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 4 RETT TIL BRUK

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

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

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

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

§ 5 HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

§ 7 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 8 VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 9 DISPONERING AV SAMEIETS PARKERINGSAREAL

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

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

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

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

§ 10 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

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

§ 11 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12 STYRET

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

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

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

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

§ 13 MINDRETALLSVERN

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

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal har forretningsfører.

§ 15 INNFRIELSE AV FELLESGJELD

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

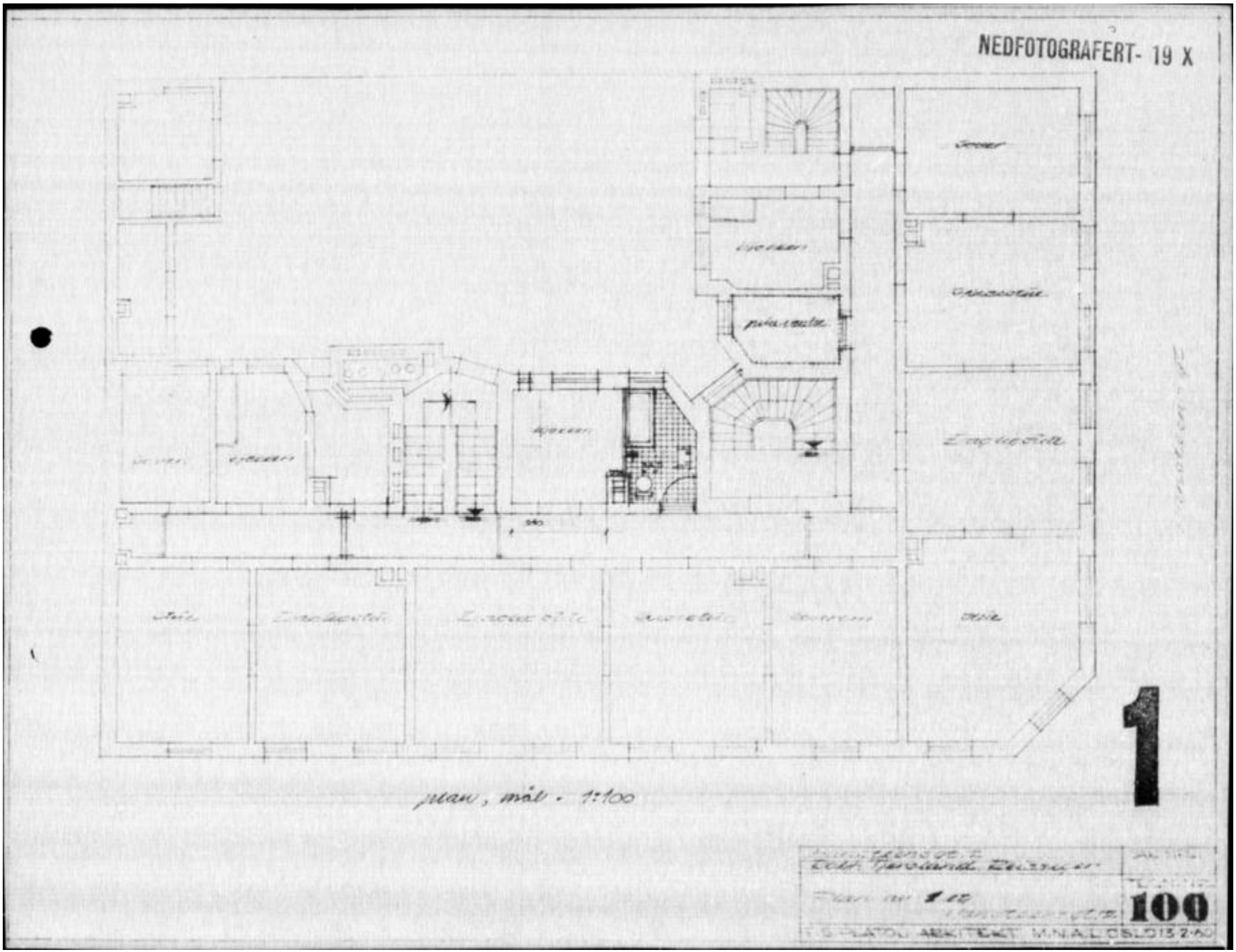
debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser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

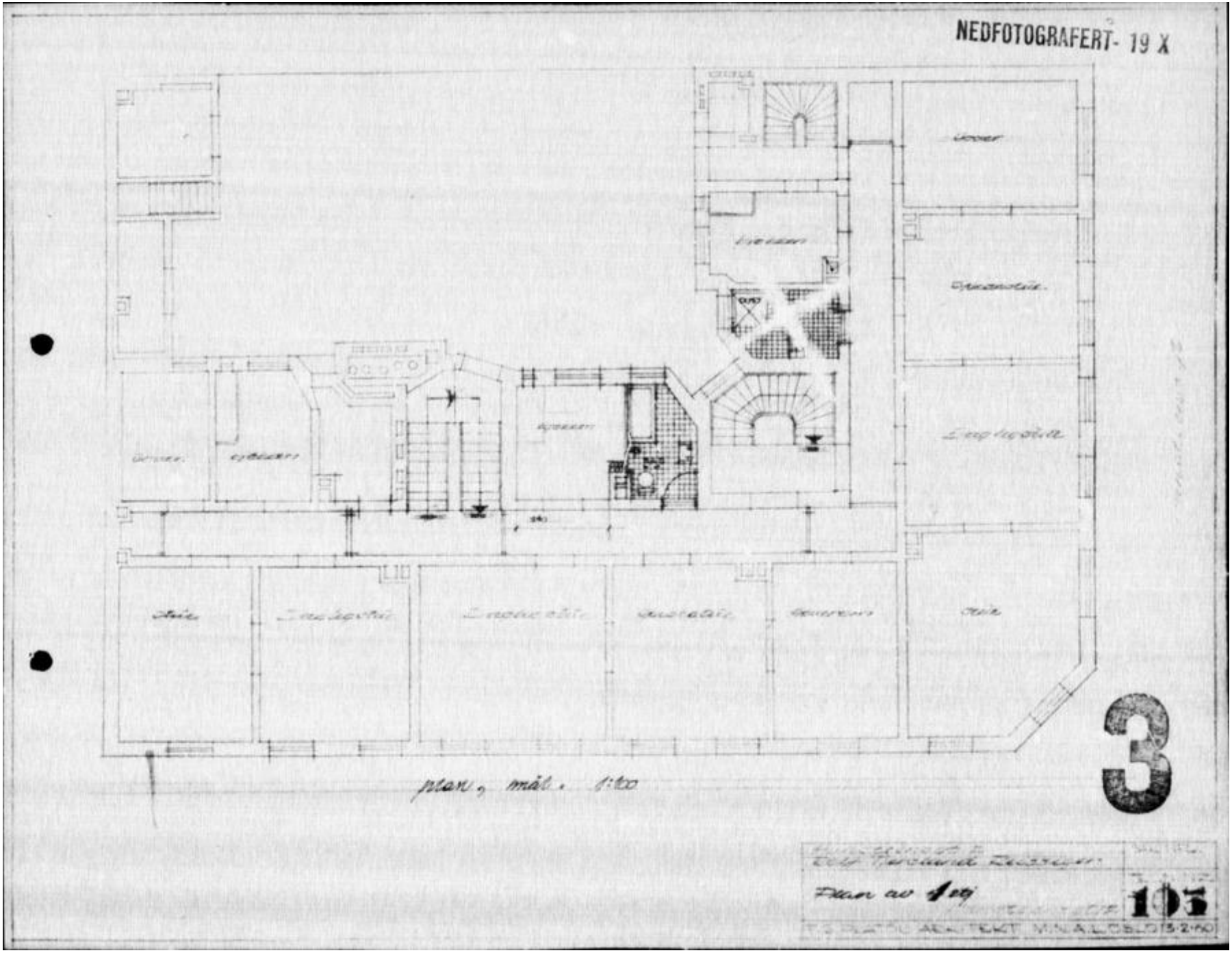
§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

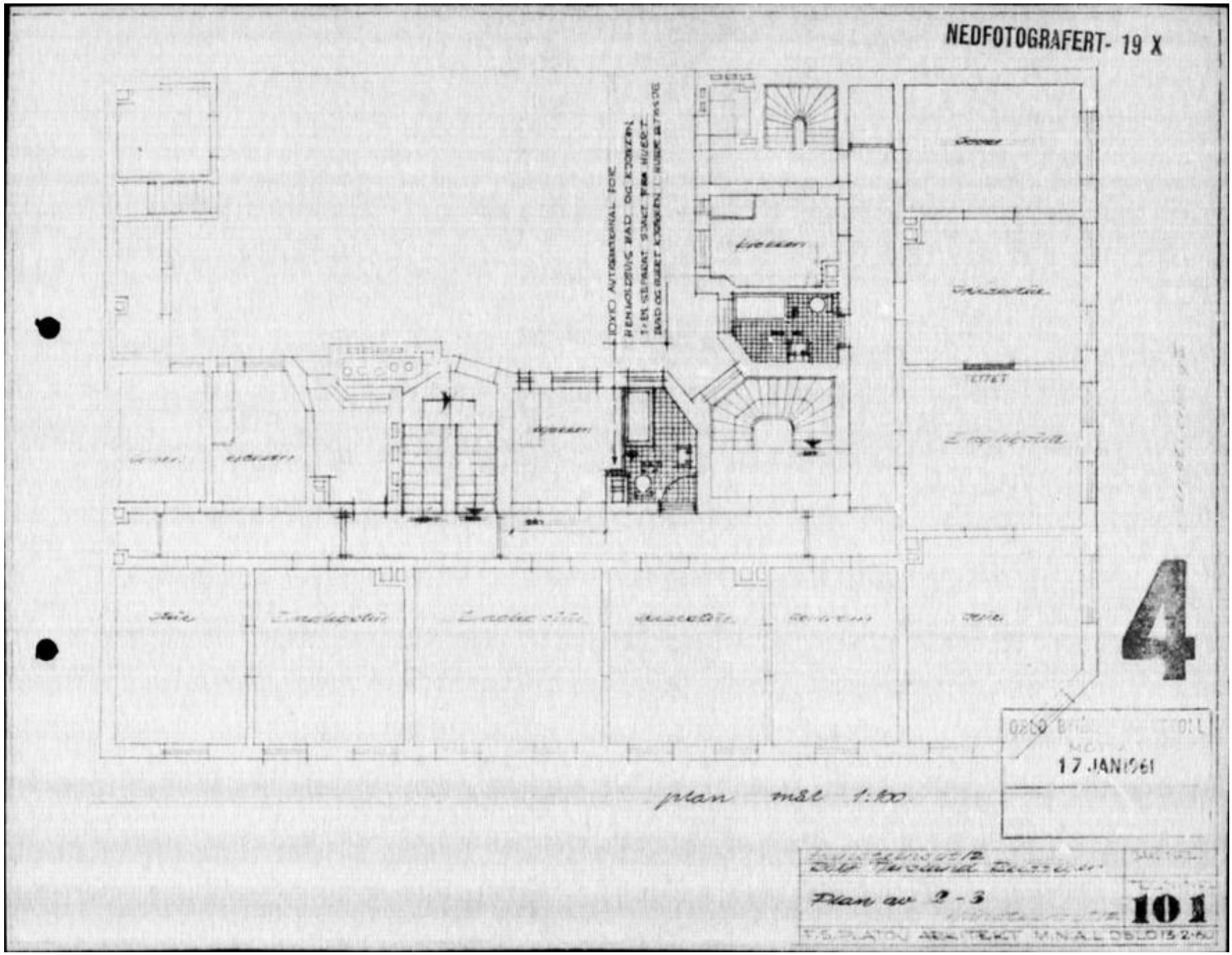
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitt stemmer, om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

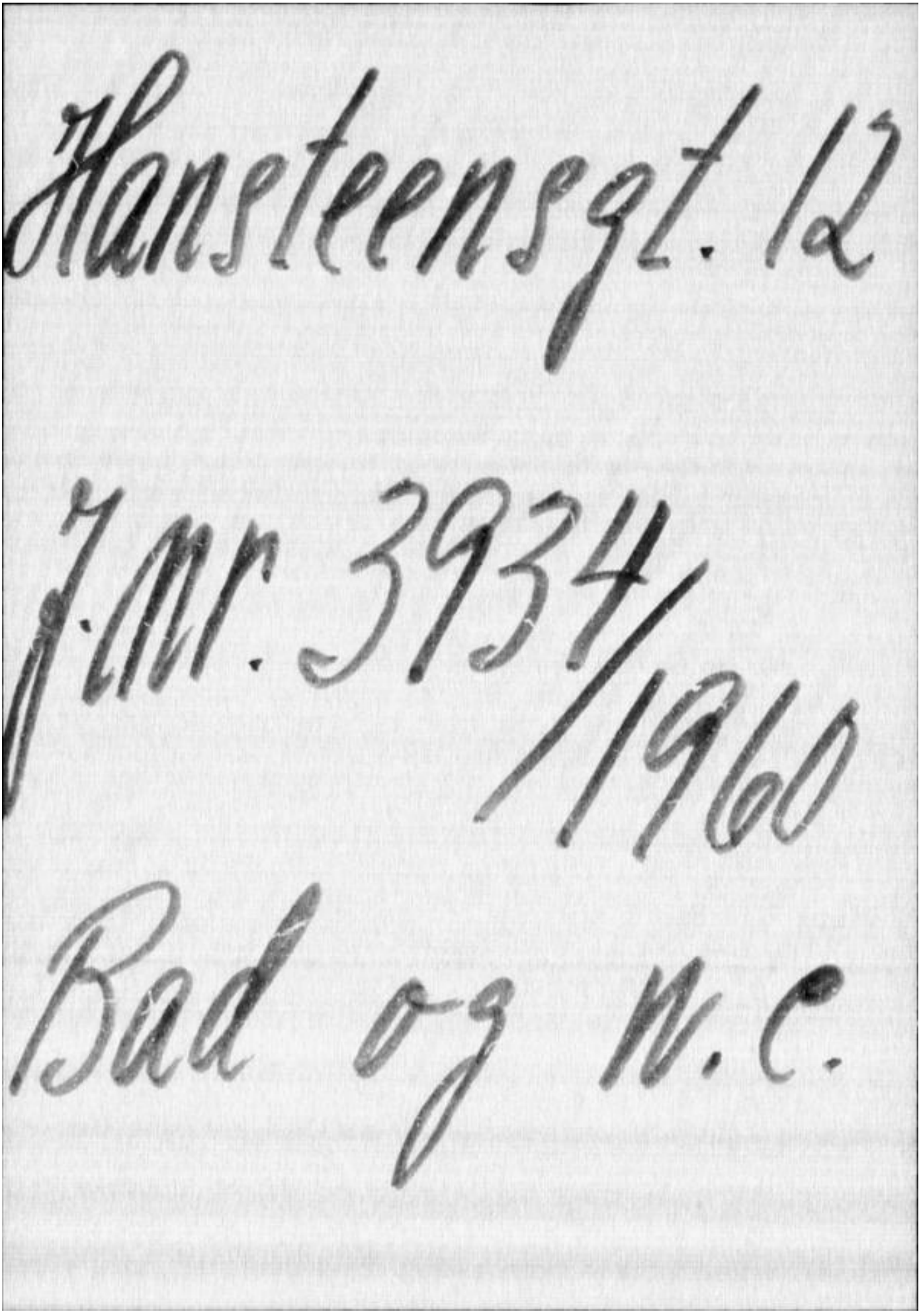
§ 17 GENERELLE PLIKTER

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


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
plan, mål · 1:100
1
100


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
plan, mål 1:100
3
105


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
4
17 JAN 1961
plan mål 1:100
Plan av 2 - 3
101


Hansteensgt. 12
J.nr. 3934/1960
Bad og W.C.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 eksp.

20×2
140

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Hansteensgate 12			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Rolf Tjersland Reissiger A/S	Kongensgate 9 - telf. 41 30 37
Byggemelder	**Adresse og telefonnr.**
Arkitekt M.N.A.L. F.S. Platou	Rådhusgaten 23 -telf. 42 09 26

Arbeidets art: Innlegging av bad og w.c. i en leilighet i alle fire etasjer.

Bilag: Tegning nr. 100-101 - 103.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Arbeidet er kun av innvendig art.

7 rom

7 ★ W.C + bad

Bruttoareal		For bygningskontr. §	Gebyr
et	m²	8	140
•	•		
•	•		
•	•		
Sum	m²		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	140

Byggebeskrivelse: Gulv tas opp, stubbloftsfyll fjernes.
Bord felles ned mellom bjelker.
Asfaltpapp - armeringsnett påsøpt med fall mot sluk.
Gulv belegges med fliser.
Vegger belegges med papp og fliselegges i halv høyde.
Ny rabitzpuss forøvrig.
Dør mot kjøkken tettes.
Ny dør innsettes mot gang.
Ventilasjon forskriftsmessig.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning:

Bygn.vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 8/12-1960
NE/CH

for F. S. PLATOU
Birger Marlow
BIRGER MARLOW

Rolf T. Reissiger
Byggherrens underskrift.

Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

12-59. 6000 sett. R. A. –

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Helseråde:

Byggekontrollens reg.

Arbeidssted	Hansteensgate 12.	Journal nr. 60/3934	Tegn nr. 1-2-3.
Arbeidets art	Innlegging av W.C.og bad i 1.2.3.og 4.etasje.	Innlevert 10/12-60	
Bygningens art			
Byggherre	Rolf Tjørsland Aksjeselskap A/S, Longensgate 3.		
Byggemulder	Arkitekt F.S.Platou,Rådhusgaten 23.		

Sendes Oslo Bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales i samsvar med gjeldende regler for innredning av bad med W.C.

Oslo, 27/12, 1960

J. Nissen

A. Hjelmerud

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 DES 1960

15 000 3-60 K.A.

Outlook

Hansteens gate 12B (21-0255/26) Sør-Norge:0010460336933

Fra SpareBank 1 Sør-Norge <post@sb1sornorge.no>
Dato to. 13.08.2026 16:24
Til Yasmin El Aoudati <y.aoudati@nordvikbolig.no>

You don't often get email from post@sb1sornorge.no. Learn why this is important

Vi viser til mottatt forespørsel

Kundenavn: Kristina Maaseide

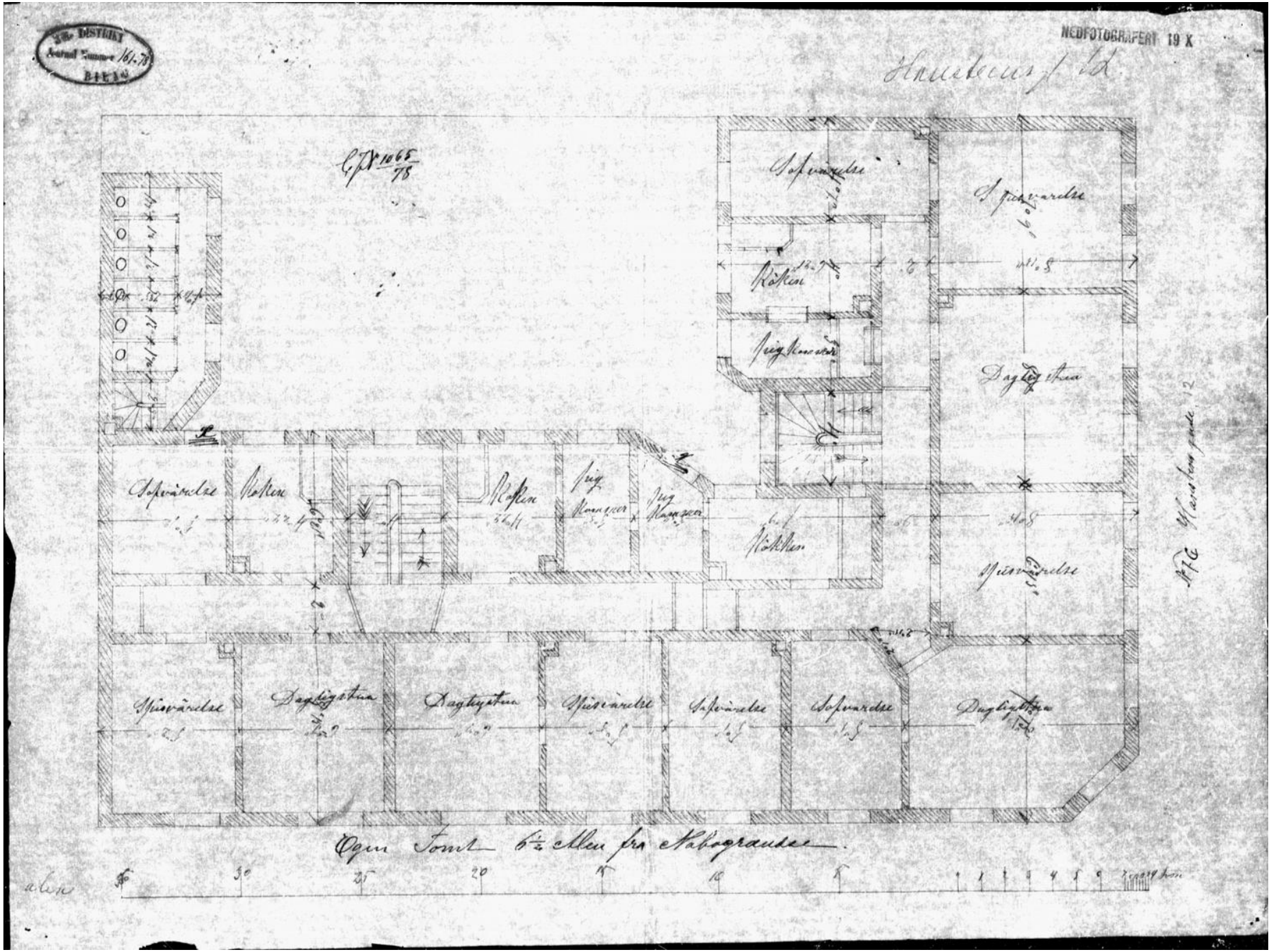
Restgjeld per 13.08.2026:
Kontonr lån: 32027852962 kapital: 4.617.403,19
Total restgjeld per 13.08.2026: 4.617.403,19

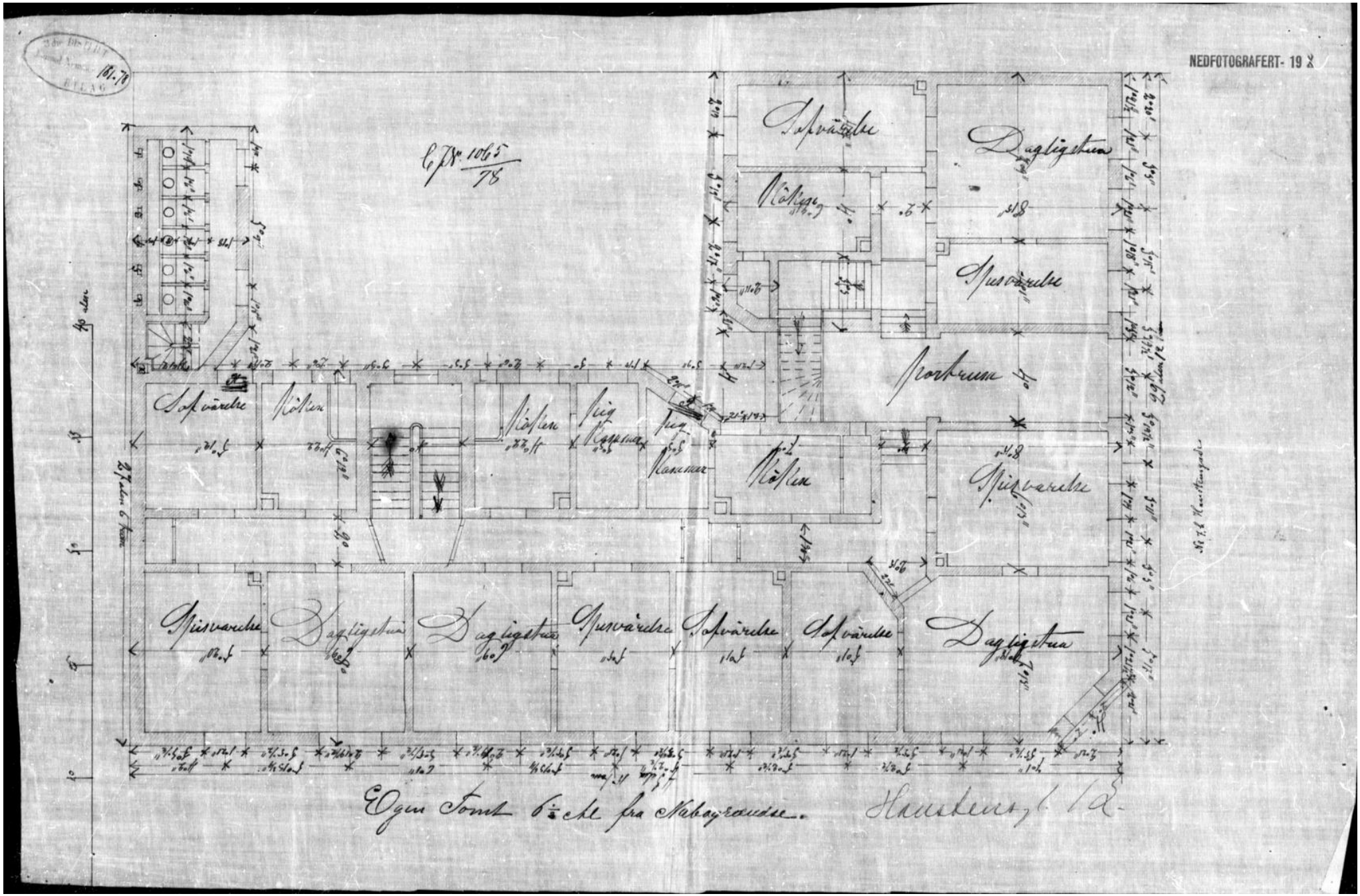
Pant vil ikke bli opplånt og vil bli slettet ved innbetaling som angitt. Sletting av pantesikkerheter som følge av innbetalt oppgjør er avhengig av oversendt informasjon til oss (kreditoppgave) når betaling er utført.
Oppgave på innbetalt beløp sendes til innfri@sb1sornorge.no

NB! Husk bokføring innen kl. 14 for å få korrekt valutadato. Hvis bokføring foretas etter dette må ny restgjeld innhentes.

"Denne meldingen er bare ment for den eller de person(er) som er navngitt ovenfor. Meldingen kan inneholde konfidensiell eller taushetsbelagt informasjon. Dersom du ved en feil har mottatt denne meldingen, vennligst gi beskjed til avsender og tilintetgjør meldingen og eventuelle utskrifter av denne umiddelbart. Takk."

"The information contained in this message may be CONFIDENTIAL and is intended for the addressee only. Any unauthorised use, dissemination of the information or copying of this message is prohibited. If you are not the addressee, please notify the sender immediately by returning this e-mail and deleting the message. Thank you."


NEDFOTOGRAFERT 19 X
Sovværelse
Spisværelse
Køkken
Dagligstue
Sovværelse
Køkken
Køkken
Spisværelse
Sovværelse
Dagligstue
Dagligstue
Spisværelse
Sovværelse
Sovværelse
Dagligstue
Sovværelse
Spisværelse
Dagligstue
Dagligstue
Spisværelse
Sovværelse
Sovværelse
Dagligstue
Ogn Jomf 6½ Alen fra Nabogrænden.
30
25
20
15
10
5
0


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Sofværelse
Dagligstue
Kælder
Spisværelse
Spisestue
Kælder
Spisværelse
Dagligstue
Dagligstue
Spisværelse
Sofværelse
Sofværelse
Dagligstue

Hansteensgt. 12

J.nr. 27/1880

Våningshus

3die DISTRICT
Journal Nummer 11. 79.
BILAG

Cpl. 83–132
79
— 154
79.

Bygningsanmeldelse.

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

Kraf. Haustens Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 1009 □ Al.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 35) Det mindst 10 Al brede = 270 □ Al.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse. I Østenden hvis 1ste Etage indeholder Stald og Vognremisse vil der over sidstnævnte Rum blive indrettet et Kuskeværelse. Staldbygningen vil blive communiceret og vandtæt ~~vandtæt~~ og vil en 9" Løbebro fra Samme blive ført ud over Bygningens Tag.

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 25 Alen til Overkant Gesims Haustens Gade 30 Al – og den private Gade 20 Alen bred.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høider (§ 44) 5° 9"

Fundamentering (§ 25) Graasten paa Fjeld.

Klaak og Drainering der er anbydet paa Kalderplanen vil blive udført af 6" glaserede Lerrør og 2" Drainrør hvis Forbindelser vil blive forsynet med Vandlaas.

Isolation (§ 26) Asfaltpap.

2

Bygningsmaterialie, § 26 Murstenmur

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35 Dobbelt Bordtag med Sten eller anden ildsikker Materialie

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

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Klædsbeder og Førrelaft.

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

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Trapper hvoraf en ildfast.

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 c) 1 Sy 12" □ med 5 Ildsteder
2 Sy 9" med bilæmm 8 Ildsteder samt en i Udhuset med
1 Ildsted.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64 udføres efter Sundhedsfarskriftens med Cementert
vandtæt Ringe 6' over Gaardspladsen. Det øvre Pigtkammeret be-
liggende Privet, scaleres fra dettes Vægge ved en 7½" Luftkanal
der i hele Bygningens Høide staar i Forbindelse med den ydre
Luft. Alle Privetsæder faar sit særskildte ladrette Fald der
af Gaardens Stenside Bord. Luftstrømmen i det andet Privet
(regnet fra Pigt) føres dels ud over Taget og dels ud under Gesimsen

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

Kristiania d. 7. Februar 1879. P. Adam
murmester

3

Oversendes den øvrige Sundhedskommission. Nærværende Bygningsarbeide der tidligere er anmeldt under Sct 161/78 men blev nægtet paa Grund af Trappehusets mangelfulde Ventilation fremsendes paany med forandrede Planer. Anmeldelsen udskilles til separation under Forudsætning af at den ved Tegningen anbragte Luftaabning ikke bliver dækket men aaben i hele Bygningens Høide.

Christiania 3 Februar 1879.

Chr. Smithsen

Jfr. 23/79 Trappehusets beliggenhed og den omstændighed, at de har udgang til Trappeopgangene, tilligemed tilstrækkelig ventilation gjør, at planen ikke bør approberes.

Kristiania Sundhedskommission d. 4de Februar 1879.

Bjerknes Hellandsen Chr. Heiberg

Victor Chr. Bjercke / J. Löbner

Det anmeldte Arbeide maa ikke udføres efter den foreliggende Plan.

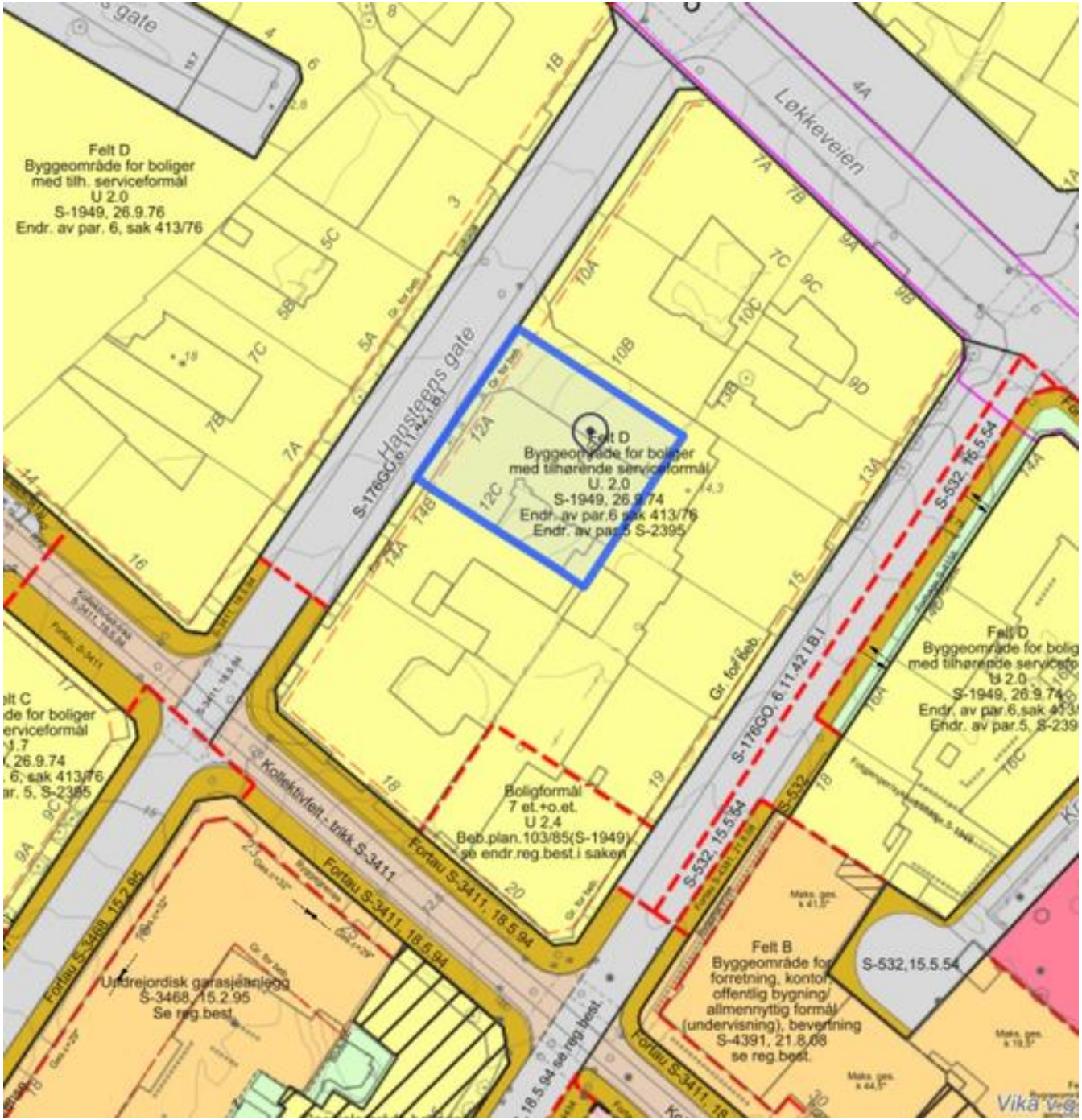
Chr 5/2 79 Cyhelle

Oversendes paany den øvrige Sundhedskommission med følgende Forklaring fra Anmelderne.

„ Tilbageværende maa forandret Stilling af Trappehuset. Som
„ af Planen vil sees er Indgangen til Trappehuset fra Hoved-
„ trappen paa Hoispet og Adgangen til Disse gjennem Gangen a
„ der er adskilt fra Corridoren med 2de Døre og ventileret ved
„ de i Trappegangenmurene anbragte 4 Ventilationsrør; end-
„ videre er der paa begge Trappehusets forskjellige anbragte
„ Ventilationsrør taalke anbragt en 9"x12" og en 12"x12" Luftspil.
Indgangen til Trappehuset med Trappen bliver nu i en lukket Gang i det Hjørne B taalkes anbragt.

Christiania den 6te Februar 1879.

Chr. Smithsen

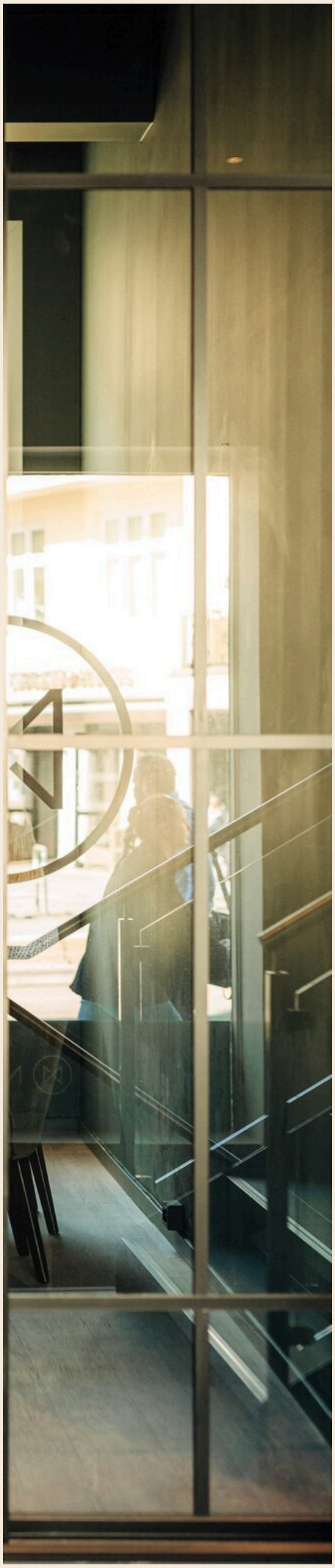

Felt D
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U 2.0
S-1949, 26.9.76
Endr. av par. 6, sak 413/76
Løkkeveien
Hansteens gate
S-176GO, 6.11.42 I B I
Felt D
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U. 2.0
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6 sak 413/76
Endr. av par.5 S-2395
Gr. for beb.
Boligformål
7 et.+o.et.
U 2,4
Beb.plan.103/85(S-1949)
se endr.reg.best.i saken
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau S-3411, 18.5.94
Fortau S-3411
Utendørs garasjeanlegg
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
S-532, 15.5.54
Felt B
Byggeområde for
forretning, kontor,
offentlig bygning/
allmennyttig formål
(undervisning), bevertning
S-4391, 21.8.68
se reg.best.
Vika

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0255/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hansteens gate 12B 0253 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 61, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322