NORDVIK

Eugenies gate 3A

2 soverom | 46 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Eugenies gate 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
94	Vedlegg
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 3-roms i høy 1. etasje vendt mot rolig bakgård - Praktisk planløsning - Ingen dok.avgift - Sentralt

Prisantydning	**5 250 000,-**
Omkostninger	**14 936,-**
Totalpris	**5 396 891,-**
Fellesgjeld	**131 955,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 815,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Eugenies gate 3A!

En lys og arealeffektiv 3-roms leilighet beliggende i høy 1. etasje, vendt mot en pen og rolig bakgård. Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, bad, kjøkken, stue og to soverom, hvorav det ene har tilhørende omkledningsrom. Boligen har også store vindusflater som slipper rikelig inn med naturlig lys. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Bolteløkka, mellom Majorstuen og Bislett. Her bor du i et veletablert boligområde med kort vei til "alt" du trenger i hverdagen.

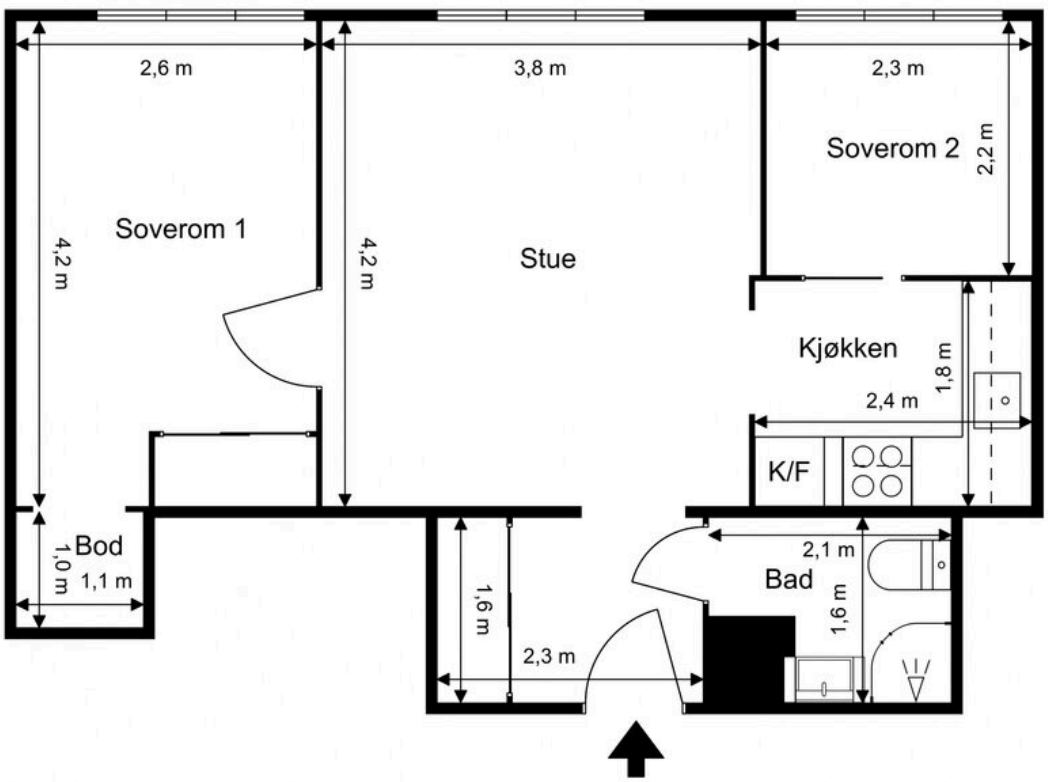
Kort fortalt

- To soverom
- Store vindusflater
- VV inkludert i felleskost
- To boder
- Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet
- Lave kjøpsomkostninger og ingen forkjøpsrett

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 52 kvm

Eugenies gate 3A
1. Etasje





FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





























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
5-0491/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Ann Kristin Lindås Hansen

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
131 955,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 381 955,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 700,- (Flyttegebyr)
3 830,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
8 406,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 936,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 436,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 396 891,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 406 391,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To kjellerboder på til sammen 6 kvm.
Total BRA: 6 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, bad, kjøkken, stue og to soverom, hvorav det ene har tilhørende omkledningsrom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Innbydende entré med romslig skyvedørsgarderobe som gir god oppbevaringsplass til ytterklær og sko. Velkommen inn!

Stue:
Lys og pen stue med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Rommet har god plass til sofagruppe og øvrig møblement, samt en hyggelig spiseplass med rom for gode måltider med venner og familie.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen og har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps

blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, kjøl/frys samt integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Rommet har malte overflater på gulv, vegger og i himling, samt glass på veggen mellom benkeplate og overskap.

Hovedsoverom:
Soverommet har god plass til dobbeltseng og oppbevaring i garderobeskap. I tillegg har rommet tilgang til en mindre bod.

Soverom 2:
Rommet er i dag innredet som et ekstra soverom, men egner seg også godt som kontor eller barnerom.

Bad:
Flislagt baderom med gulvvarme og naturlig avtrekk. Badet er innredet med dusjhjørne, WC og servant med ettgreps blandebatteri.

Parkering
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:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Det er utført omfattende rørfornying for ca 1 år siden i bygården.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Tommy Skare

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.
Bygning opprinnelig oppført i 1932 i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Grunn og fundamenter:
- Støpt betongsåle, grunnmur og bærende vegger av betong/reisverk.

Yttervegger:
- Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og mur, pusset fasade . Vinduer i treramme med 2-lags glass.

Takkonstruksjoner:
- Saltak tekket med metallplater, ikke besiktiget av takstmann.

Gulvsystemer:
- Etasjeskille av betong med elektrisk gulvarme på bad.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører - avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord (TG 2) - værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning - fuktsvellinger i skapfront (TG 2) - skade i benkeplate (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk - omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn - lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Avløpsrør - avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger - vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - hovedstoppekran er i kjeller (TG 2)
Varmtvannsbereder - berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2)
Våtrom - Overflater - bom (hulrom) under flis (TG 2) - misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge (TG 2) - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge (TG 2) - riss/sprekker i flis (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr - blandebatteri drypper (TG 2)

Våtrom - Ventilasjon - kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom - Fallforhold - bruksvann blir stående på gulvet etter bruk (TG 2) - gulvskinne for dusjhjørne danner fysisk sperre mot sluk (TG 3)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk (TG 2) - rørgjennomføringer opp fra gulv både i og utenfor dusjsonen uten synlige mansjetter (TG 3)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 815,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, nedbetaling av felles lån (renter og avdrag), felles bygningsforsikring, varmtvann, forretningsførsel og revisjon, lønn, honorarer, vedlikehold og andre driftsutgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 355 123,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 420 491,- pr. 2024
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.

Formuesverdi
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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedmarks Revisjonsbyrå AS. Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS. Rengjøringen skjer hver andre uke i oppganger. Eugenies gate 3- gnr 217 bnr 102, 0168 Oslo. Boligaksjeselskapet består av 15 aksjeleiligheter. Revisor i aksjelaget er "Blåberg AS" Orgnr: 926419757.

Selskapets aksjekapital er kr 107.250,- fordelt på 15 aksjer á kr 7.150,- fullt innbetalt. Hver aksjepost gir borett til en leilighet i selskapets bygg. Hver eier kan bare eie en aksjepost og kun fysiske personer kan være aksjonærer

FLYTTEGEBYR
Innflyttingsgebyr kr 2700,- som skal dekke arbeid i forbindelse m/eierskifte, navneskilt og slitasje ved flytting. Faktureres megler/oppgjørsavdeling ved salgsoppgjør.

DUGNADSBIDRAG:
Aksjeeierne yter dugnadsbidrag på kr. 100,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til eiere som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen aksjen.

IN-LÅN:
Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12118121447. For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

BRUKSOVERLATING/UTLEIE:
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

BREDBÅND OG KABEL-TV:
Aksjeselskapet Eugenies gate 3 A har kollektiv avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

NØKLER OG SKILT:
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles via skjema levert ut av styret. Dørskilt kan bestilles ved å sende en e-post til styret.

RENHOLDSTJENESTER
Aksjeselskapet Eugenies gate 3 A har avtale med renholdstjeneste med Rene trapper. Forefallende arbeid på eiendommen foretas eller igangsettes av styret. Selskapet har ikke vaktmester

Rehabilitering og større vedlikehold:
2024:
- Rørfornying
2023:
- Byttet varmtvanns tank
- Vedlikehold felles ytterdør
- Byttet motor i ventilasjonsanlegg
2022:
- Malt og pusset opp oppgangen

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 131 955,-pr. 08.10.2026

Lånenummer: 12118121447, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 165
Saldo per 08.10.2026: 713 535
Andel av saldo: 79 487
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2040)

Lånenummer: 16368698907, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 153

Saldo per 08.10.2026: 945 020
Andel av saldo: 52 469
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2039)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 40 319,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene følger som vedlegg. Det foreligger ikke husordensregler i aksjelaget.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for andre beboere.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige skadeforsikring
Polisenr. 82867486

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 371 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Bolteløkka, mellom Majorstuen og Bislett. Her bor du i et veletablert boligområde med kort vei til et rikt utvalg av kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, offentlig kommunikasjon og flotte grøntarealer.

I nærområdet finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker, med blant annet Coop Extra i Thereses gate og Kiwi Bislett kun få minutters gange fra leiligheten. For den handleglade er det kort vei til Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Det er også gangavstand til Majorstuen, Slottsparken og videre ned mot Karl Johans gate.

Bislett og Thereses gate byr på et variert utvalg av serveringssteder, kaffebarer, bakerier og butikker. På Adamstuen finner du blant annet Oslo Raw, i tillegg til flere lokale kaféer og spisesteder. Det er også kort vei til St. Hanshaugen med populære steder som Gutta på Haugen, Java og Smalhans.

Området har et meget godt kollektivtilbud med både buss og trikk kun få minutters gange fra leiligheten. Fra Bislett går blant annet buss 21 med forbindelser til Solli plass, Tjuvholmen, St. Hanshaugen og Carl Berners plass. Trikken gir gode forbindelser til sentrum og øvrige deler av byen.

For den som setter pris på grønne omgivelser, finnes det flere flotte parkområder i nærheten. Stensparken ligger like ved leiligheten og er et populært samlingspunkt på sommerstid, med gressplener, lekeplasser, utsiktspunkt og servering i sesong. Også grøntområdet Idioten ligger kun en kort spasertur unna, med gode muligheter for ballspill, lek og rekreasjon. Her finnes blant annet store gressarealer, lekeplass og akebakke. Det er også kort vei til St. Hanshaugen park med flotte grøntområder og utsikt over byen. Frognerparken ligger innen gangavstand og byr på flotte turmuligheter, skulpturer og vakre grøntanlegg.

Det er gode treningsmuligheter i nærområdet med blant annet SATS Fagerborg, SATS Bislett, Bislett stadion og Bislet bad. Området byr også på flere muligheter for utendørs aktivitet og ballspill.

For barnefamilier finnes det flere barnehager og skoler i nærområdet, blant annet Bolteløkka skole.

Beliggenheten er også godt egnet for studenter, med ca. 10 minutters gange til OsloMet og kort vei til Det odontologiske fakultet. Det er i tillegg gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo på Blindern og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1930. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Det er opprettet et soverom i tidligere kjøkken.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på

saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Thereses gate 38 A - endringer i bæring og brannskille, nye våtrom og fasadeendring
Saksnummer: 202607219

Wilhelms gate 2 - innredning av loft
Saksnummer: 202508197

Wilhelms gate 2 - montering av avtrekksvifte
Saksnummer: 202522145

Thereses gate 33 A - etablering av uteservering med pergola
Saksnummer: 202507347

Thereses gate 33 A - bruksendring fra butikk til frisør og etablering av nytt toalett
Saksnummer: 202522683

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/217/102:
26.02.1916 - Dokumentnr: 912646 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

07.12.1895 - Dokumentnr: 900346 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:371

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Boligen har hatt flyttevask i forbindelse med visning og vil få en lett rengjøring og vask før overtakelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligen har hatt flyttevask i forbindelse med visning og vil få en lett rengjøring og vask før overtakelse.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 134 269,- 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. 3 625,-.

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 27. oktober 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Eugenies gate 3A

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	2 min 0.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

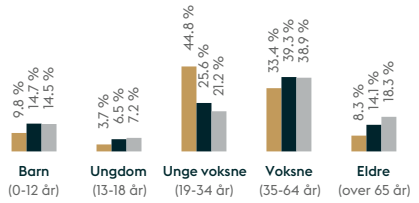
Offentlig transport

Bislett i Thereses gate Linje 19N	3 min 0.2 km
Bislett Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (... 31 barn	6 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bolteløkka	2 067	1 292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
The Work Out	1 min
SATS Fagerborg	4 min

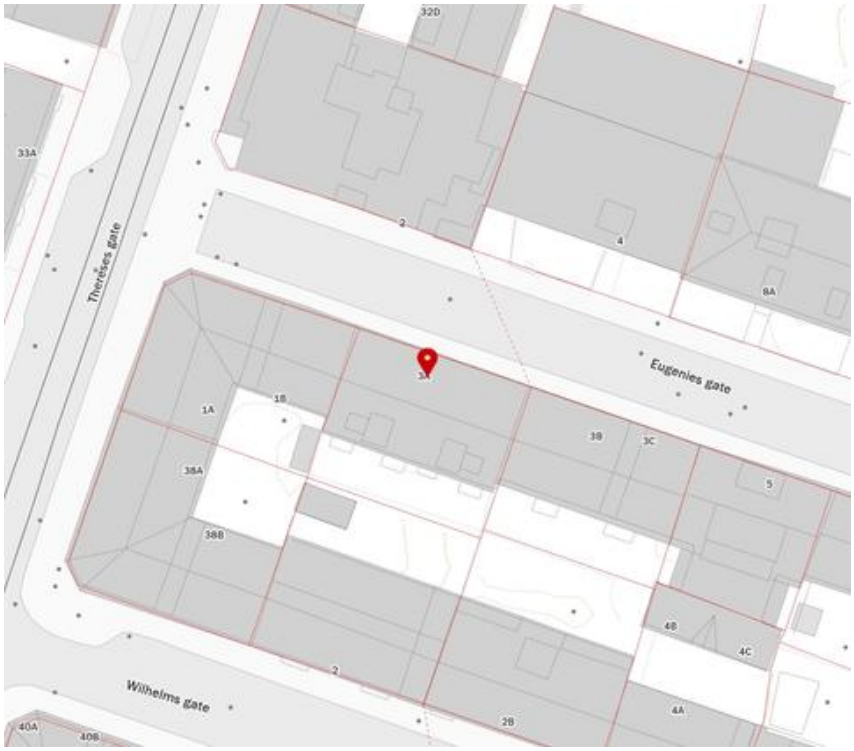
«Sentralt i Oslo, kort vei til alle mine mål. Trygt og livlig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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

Eugenies gate 3A
0168 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1932
BRA:	52 m^2
BRA-i:	46 m^2
Rapportdato:	19.10.2026 (Gyldig til 19.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	10	2	1

Supertakst

GNR: 217 BNR: 102

Tommy Skare
Bygningssakskyndig
Ski Takst & Eiendom

tommy@fidens.no
+47 97261830

Eugenies gate 3A
0168 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom - Fallforhold	- bruksvann blir stående på gulvet etter bruk (TG 2) - gulvskinne for dusjhjørne danner fysisk sperre mot sluk (TG 3)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk (TG 2) - rørgjennomføringer opp fra gulv både i og utenfor dusjsonen uten synlige mansjetter (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord (TG 2) - værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- fuktsvellinger i skapfront (TG 2) - skade i benkeplate (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - hovedstoppekran er i kjeller (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2)
Våtrom - Overflater	- bom (hulrom) under flis (TG 2) - misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge (TG 2) - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge (TG 2) - riss/sprekker i flis (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr	- blandebatteri drypper (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	19.10.2026	Rapportdato:	19.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Ann Kristin Lindås Hansen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Representant v/befaring: **Nøkkel**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tommy Skare**	Telefon:	**+47 97261830**
Firma:	**Ski Takst & Eiendom**	Epost:	**tommy@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Folloveien 76, 1423 Ski**

Profesjonsansvarsforsikring: **Söderberg & Partners AS**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med 30 års erfaring.
Videreutdannet med Teknisk fagskole.

Egne premisser:

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser,
der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er
byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Eugenies gate 3A, 0168 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**102**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0102**	Byggeår:	**1932**
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.
Bygning opprinnelig oppført i 1932 i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Grunn og fundamenter:
Støpt betongsåle, grunnmur og bærende vegger av betong/reisverk

Yttervegger:
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og mur, pusset fasade .
Vinduer i treramme med 2-lags glass.

Takkonstruksjoner:
saltak tekket med metallplater, ikke besiktiget av takstmann.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong med elektrisk gulvarme på bad.

Entre/gang:
Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Stue:
Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken:
Malt overflate på gulv, og glass på vegg mellom benk og overskap, malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og Kjøl/frys. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom 1:
Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:
Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, dusjhjørne, wc og servant med ett greps blandebatteri.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**46**	**46** Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bod.	**0**	**0**	-
Kjeller	**6**	**0**	**6** 2 boder.	**0**	-
Totalt m²	**52**	**46**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det medfølger 2 boder utifra nøkler som var lagt frem i leiligheten på befaringsdagen, de måles til ca 3,4m² og 3,3m².

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det er opprettet et lite soverom i tidligere kjøkken.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyde måles til ca 2,6m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Ja**
Brannslukningsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt.	

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2010**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Grunnet dårlig stempling i glass, er årstall utydelig og derfor ukjent, tidligere finn annonse opplyser at de er fra 2010.

Registrerte avvik

- Avvik ved detaljer, særlig beslag/vannbord
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Oppsummering **TG-2**

Vinduene har 2-lags isolerglass med utydelig stempling, slik at nøyaktig alder er ukjent, men opplyst fra tidligere finn annonse å være fra 2010. Vinduskarmene er værslitte med malingsavflassing på nedre del og har behov for overflatebehandling. På vinduet i stuen er beslag/blikk fra underliggende tak festet direkte i karmen, noe som utgjør en uheldig detalj hvor fuktighet kan trenge inn bak beslaget. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og råteskader i karm og tilstøtende trevirke. Det anbefales overflatebehandling av karmene og utbedring av beslagsdetaljen.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Fuktsvellinger i skapfront
- Skade i benkeplate

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har malte overflater på gulv, vegger og i himling, med glass på vegg mellom benk og overskap. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum, og det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiskap og kullfiltervifte over stekesonen. Det er registrert fuktsvellinger på nedre del av skapdør ved oppvaskkum og oppvaskmaskin, samt et hakk i benkeplaten ved skjøt i hjørne. Avvikene er i hovedsak av kosmetisk karakter, men fuktsvellinger kan over tid utvikle seg videre dersom det utsettes for vann. Det anbefales utbedring av de aktuelle elementene.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering) med kullfilter, uten avtrekk til det fri. Omluftsventilator fjerner ikke fukt og matos ut av boligen, og gir dårligere ventilasjonseffekt. Manglende avtrekk til det fri kan medføre økt fuktbelastning i kjøkkenet over tid. Tilstanden vurderes til tilstandsgrad 2.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 29 mm.
Ved enkel nivellering i sov 1 registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 29mm.

Registrerte avvik

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er et betongdekke. Ved enkel nivellering i stuen ble det registrert et høydeavvik på ca. 18 mm over 2 meter, og over hele rommet et avvik på 29 mm. I soverom 1 ble tilsvarende avvik registrert, ca. 17 mm over 2 meter og 29 mm over hele rommet. De registrerte skjevhetene overstiger anbefalte toleransegrenser og gir derfor tilstandsgrad 2. Avvikene har hovedsakelig estetisk/praktisk betydning, og det er ikke avdekket opplysninger om årsak. Dersom utbedring ønskes, må gulvene rettes opp med egnet avrettingsmetode.

6.5 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent.**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Deler av anlegget er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men omfang og tidsrom av ukjent tidspunkt.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsanlegget består av rør i plast og støpejern. Deler av anlegget er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men omfang og tidspunkt er ukjent. Lufting av avløpet er også ukjent, ettersom bygget har flere etasjer og leiligheter. Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt. På grunn av alder må det påregnes behov for utskifting, og det er risiko for lekkasjer og redusert funksjon dersom tiltak ikke gjennomføres.

6.6 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Nei**

Hovedstoppekran er i kjeller og er felles for flere boliger, denne er derfor ikke funksjonstestet.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent.**

Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Deler av anlegget er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men omfang og tidsrom av ukjent tidspunkt.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Hovedstoppekran er i kjeller

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført i kobber. Deler av anlegget er oppgradert etter opprinnelig byggeår fra 1932, men omfang, tidspunkt og utførende er ukjent. Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad er satt til TG 2. Hovedstoppekran er plassert i kjeller og er felles for flere boliger, og er derfor ikke funksjonstestet. På grunn av alder må det påregnes at rørene kan få redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer over tid, og utskiftning bør vurderes.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gangen med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**

Hovedrør til tilførsel er ikke tilstrekkelig tettet.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i gangen med automatsikringer og kursfortegnelse, hvor det er samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller elektrisk utstyr. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Videre er hovedrør for tilførsel ikke tilstrekkelig tettet. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan vurderes, og utette kabelinnføringer kan redusere brannsikkerheten. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektriker, og at nødvendig tetting utføres.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	**280 - 300 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2010 - 2023**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse

Det er fem varmtvannsberedere i felles anlegg i kjelleren fordelt på to områder. Berederen har forskjellige årstall mellom 2010 og 2023, og forskjellige størrelser mellom 280 til 300 liter.

Registrerte avvik

- Berederen er ikke lekkasjesikret

Oppsummering **TG-2**

Boligen forsynes med varmtvann fra et felles berederanlegg i kjelleren, fordelt på to områder med til sammen fem varmtvannsberedere på mellom 280 og 300 liter. Berederne har ulik alder med installasjonsår i perioden 2010 til 2023, og hvem som har utført arbeidet er ikke kjent. Berederne er ikke lekkasjesikret. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell lekkasje ikke fanges opp eller dreneres kontrollert, med økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Felles berederanlegg er aksjelagets ansvar.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Beskrivelse
Det er ikke observert noen spor av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Oppsummering	TG-1
Det er ikke observert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i de inspiserte områdene.	

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Oppsummering	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.11 Våtrom



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2000**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent.**

Beskrivelse
Basert på at sluket som er innstøpt i badet har produksjonsår 2000 settes alderen til dette selvom det er ukjent når badet er fra. Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, dusjhjørne, wc og servant med ett greps blandebatteri.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Bom (hulrom) under flis
- Misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
- Riss/sprekker i flis

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flisbelagte overflater på både gulv og vegg. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under flis, noe som indikerer manglende heft mellom flis og underlag. Videre er det påvist misfarging med sverte- eller muggsopp på fuger og overflater på både gulv og vegg, samt riss og sprekker i enkelte fliser og flisfuger. Avvikene medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen bak flisene dersom de ikke utbedres, og tilsier at overflatene bør utbedres og følges opp. Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er en liten svanke ved sluket i dusjsonen, dette fører til mindre vannansamling fra bruksvann. Skinne for dusjhjørne skaper en sperre så eventuelt lekkasjevann ikke når sluk.

Registrerte avvik

- Bruksvann blir stående på gulvet etter bruk
- Gulvskinne for dusjhjørne danner fysisk sperre mot sluk

Oppsummering fallforhold **TG-3**

Det er registrert en liten svanke ved sluket i dusjsonen som medfører at bruksvann blir stående på gulvet etter bruk. I tillegg danner gulvskinnen for dusjhjørnet en fysisk sperre som hindrer eventuelt lekkasjevann i å nå sluket. Fallforholdene fungerer dermed ikke som forutsatt, og vann ledes ikke effektivt til sluk. Dersom forholdene ikke utbedres, er det økt risiko for at vann blir stående på gulvet over tid, med fare for fuktbelastning på våtromskonstruksjonen.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

Kostnadsestimatene er basert på å fjerne silikonfug mellom bunnskinnen og flisen så eventuelt lekkasjevann kan renne under å nå sluket effektivt.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt **Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk **Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk
- Rørgjennomføringer opp fra gulv både i og utenfor dusjsonen uten synlige mansjetter

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Tettesjiktet er av ukjent utførelse og lar seg vanskelig kontrollere ved sluket, noe som gir usikkerhet knyttet til om konstruksjonen har et tilfredsstillende vanntett sjikt som beskytter underliggende konstruksjoner mot fuktinntrengning. Det registreres rørgjennomføringer opp fra gulv både i og utenfor dusjsonen uten synlige mansjetter. Samlet er det usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon, og det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Dersom avvikene ikke utbedres, er det fare for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser og utbedring av tettesjikt og tetting rundt gjennomføringer anbefales.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Dette kostnadsestimatet gjelder kun lokal utbedring av Tg3 avviket. Ved en oppgradering av hele badet vil et kostnadsestimat ligge på 200 000 - 500 000-,

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Klosett

Registrerte avvik

- Blandebatteri drypper

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, servant og klosett. Det er registrert at blandebatteriet til servant drypper når det er avstengt, uten at årsaken er nærmere klarlagt. Dryppende blandebatteri medfører unødig vannforbruk inntil forholdet utbedres. Tilstandsgrad 2 er satt for sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Våtrommet har naturlig ventilasjon med kun lufteventil i yttervegg (oppdriftsventilasjon). Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til mekanisk avtrekk fra våtrom, og gir redusert utskifting av fuktig luft. Mangelfull ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse på overflater. Tilstanden vurderes til TG 2.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende konstruksjoner er ikke gjennomført grunnet at det er massive vegger rundt badet.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dette ikke er mulig på grunn av bygningsmessige hindringer. Veggene i badet er av tegl/betong og grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg, slik at det ikke er fysisk mulig å ta hull i vegg bak våtsonen. Det er i stedet utført fuktsøk med fuktindikator mot fliser omkring våtsoner samt på vegger og gulv fra tilstøtende rom, uten unormale utslag. Ved disse undersøkelsene er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er korrekt utført, noe som gir usikkerhet knyttet til rommets faktiske tilstand og eventuell risiko for fuktskader.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ann Kristin Lindås Hansen	9578-5995-4-593844	2026-10-15 09:00:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
15. okt. 2026

Oppdragsnummer
5-0491/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eugenies gate 3A, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ann Kristin Lindås Hansen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Det er utført omfattende rørfornying for ca 1 år siden i bygården.

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?

Nei

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?

Nei

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: 5-0491/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ann Kristin Lindås Hansen	**2026-10-15**

Identifikasjon

bankID Ann Kristin Lindås Hansen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Eugeniesgate 3
Postnr	0168
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	102
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1032900
Dato	02.08.2019



Innmeldt av	Kine Hodt Smith

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

VEDTEKTER
FOR
BOLIGAKSJESELSKAPET EUGENIES GATE 3A AS

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Eugenies gate 3A. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 107.250,- fordelt på 15 aksjer á kr 7.150,- fullt innbetalt. Hver aksjepost gir borett til en leilighet i selskapets bygg. Hver eier kan bare eie en aksjepost og kun fysiske personer kan være aksjonærer[2].

Flere personer kan eie en aksjepost sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte[3]

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Aksjer kan bare overdras sammen med den tilhørende panteobligasjon, og bare sammen med overdragelse av bruksretten til den tilhørende leiligheten. Består en aksjepost av flere aksjer knytte til borett til en leilighet kan posten kun overdras samlet.

---

[3] Reglene for godkjenning av eierskifte følger ikke av borettslagsloven for boligaksjeselskapenes vedkommende. De må eventuelt vedtektsfestes av generalforsamlingen. Skal selskapet kreve gebyr for godkjennelse av ny andelseier, må det også vedtektsfestes med tilslutning fra samtlige aksjeeiere.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjeeier, kan aksjeselskapets forretningsfører beregne seg et gebyr av avhender eller den som erverver aksjen.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler [8]

4.2 Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt

Aksjeeierne skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Aksjeeiere som har balkong tilknyttet sin bolig har indre vedlikeholdsansvar for balkongen, herunder vedlikehold av tredekket/fliser, sluk og andre fastmonterte gjenstander på balkongens indre flate. Andelseier plikter også å holde sluket åpent, og sørge for at snø måkes av balkongen.

Oppdager andelseier skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til aksjeselskapet.

Aksjeselskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av aksje(r) har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

[8] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtektene/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringene av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[12]

5.2 Panterett

Aksjeselskapet har lovebestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser[13] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

[12] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100
[13] Ikke foran heftelser som har fått rettvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trer i kraft.

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeier å selge aksjen(e). Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører an aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se punkt 6.1 og borettslagsloven.§ 5-23.

7 Generalforsamling og styret[14]

7.1 Generalforsamling

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når 5 av aksjeeierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Den sammenkalles på samme måte og med samme varsel som den ordinære generalforsamling, men behandler bare de saker som er nevnt i innkallelsen. Styret skal sørge for at generalforsamlingen blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legges frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesser.

[14] Reglene suppleres av aksjelovens kap. 5 og 6

7.5 Innkalling til generalforsamling

Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkalling til generalforsamlingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Styret skal på forhånd ha varslet aksjeeierne om dato for generalforsamlingen senest 20 dager før generalforsamlingen avholdes.

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når 5 av aksjeeierne ønsker det, men kan bare behandle de saker som er nevnt i innkallingen, og må finne sted innen en måned etter at kravet er reist. For øvrig gjelder samme frister som ved ordinær generalforsamling.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen. Spørsmålet skal meldes skriftlig til styret innen syv dager før fristen for innkalling til generalforsamling sammen med et forslag til beslutning eller en begrunnelse for at spørsmålet settes på dagsordenen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det foretas ny innkalling.

Hvis generalforsamling, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, ikke blir innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for selskapets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal sendes sammen med innkalling til generalforsamlingen til alle aksjeeierne med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksjepost gir en stemme selv om posten består av flere aksjer. Hver bolig i laget har med dette en stemme i generalforsamlingen.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses om ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer så vel som av to tredeler av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.[15]

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemmingene. Fortegnelsen over de møtende skal inntar i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.[16] Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Styrets elder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltning av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom det kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandling leder av styreleder. Deltar ikke styreleder, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

[15] Jfr Aksjelovens § 5-18 annet ledd.
[16] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

Styret kan treffe beslutning når mer enn havdelen av styremedlemme er til stede eller deltar i styrebehandling. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlem innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmene som deltar i behandling av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

HUSORDENSREGLER FOR EUGENIES GT. 3A AS

Vedtatt av generalforsamlingen i Eugenies gt. 3A AS den 20. mai 2010. Sist endret etter generalforsamling 1. november 2021.

1. Stille mellom klokken 23:00 og klokken 07:00.

- Aktiviteter som berører fellesarealene eller kan forstyrre naboene i form av smuss, støy, musikk med mer, skal varsles så langt i forveien som mulig.
- Hvis du skal ha en sammenkomst en helg med musikk og ståk er det lurt å varsle naboene god tid i forveien, så de får en sjanse til å rømme gården hvis de vil, eller si fra om sine behov.
- Husk også at støy i bakgården, fra balkongene eller gjennom vinduer høres over hele kvartalet.

2. Alle skal ivareta sikkerheten

Hver beboer skal tilse at dører er låst, at ikke uvedkommende slippes inn i gården, og at brannforeskriftene følges. Husk å ha egne røykvarslere i leilighetene.

3. Hjelp til med å holde orden i fellesarealene.

Vi har ingen ansatt vaktmester i gården, og er derfor avhengig av hver enkelt beboers innsats for å holde orden i våre fellesarealer. Typiske eksempler er å bytte lyspærer i oppgang eller kjeller dersom det trengs, eller å tømme papirkurven under postkassene når denne er full. Nye lyspærer er å finne i sikringsskapet i kjelleren.

- Skader som oppstår ved bruk, flytting eller annen aktivitet i fellesarealene må straks meldes til styret. Den som tilsmusser fellesarealer må selv sørge for å rydde/ vaske etter seg.
- Private eiendeler skal oppbevares inne i leiligheten eller i egen bod. Sykler og barnevogner kan settes på fellesplasser som er avsatt til dette formålet. Det er avsatt plass til en barnevogn ved inngangen. Utover dette kan det ikke settes noe i oppgangen, heller ikke sko eller søppelposer.
  Hvis det av praktiske grunner er behov for midlertidig å plassere noe i fellesrom, skal styret først tillate dette og sette en frist for at sakene fjernes

4. Fremleie /utlån av leiligheter.

- Fremleie eller utlån av leiligheten er regulert av selskapets vedtekter. Hovedregelen er at beboeren skal ha bodd i leiligheten selv ett av de to siste årene, og at det skal søkes styret om godkjenning.
- Det innebærer også at styret skal ha beskjed når det skjer skifte av beboere i et framleieforhold.

5. Avfall og returpapir på anvist plass.

- Søppel skal kastes i kassene i søppelrommet. Det skal være pakket i poser og sortert etter kommunens regler for gjenvinning.
- Utenfor kassene kan det bare settes gjenstander som skal hentes etter spesiell avtale med renovasjonsselskapet.
- Vaktmesteren i Eugenies gt. 4 tillater velvilligst at vi har dunkene for papir og kartong i deres portrom. Misbruk av ordningen, som å kaste søppel der eller putte hele kartonger i kassene, kan føre til at den opphører, og at vi selv må slepe disse kassene opp fra søppelrommet 2 ganger per uke.

6. Hold balkongene i orden

- Balkongene er en del av det offentlige rom, og en del av gårdens fasade. Samtidig er det aksjonærens ansvar å sørge for renhold og vedlikehold. Det er ikke lov å endre balkongenes utseende eller å dekke til rekkverket, eller å feste noe i fasaden, da det ødelegger isolasjonen.
- De som har balkonger på framsiden av bygget må passe på å ikke dekke til glassrutene inn mot oppgangen, da disse både er lyskilder og dessuten godt synlige i oppgangen.
- Det er ikke tillatt med klestørk og lufting av tøy på balkongens rekkverk. Tørkestativ kan fint benyttes på balkongen.
- Blomsterkasser skal være diskrete, og generelt bare henges på innsiden av rekkverket. Mot bakgården kan de også monteres utenpå, forutsatt at de er forsvarlig skrudd fast.
- På balkongene mot gaten er det ikke lov med noen form for grilling eller åpen ild. På balkongene mot bakgården er varmekilder som drives av gass- eller elektrisitet tillatt, forutsatt at de ikke utgjør noen brannfare eller er til sjenanse for andre.

7. Skilting på entredør, postkasse og ringeklokke

- Skiltene skal endres straks nye beboere er flyttet inn. Ved eierskifte betaler den nye aksjonæren en avgift som dekker også dette. Skiltene vil da bli satt opp av styret.
- Ved fremleie må aksjonæren selv bestille skilt gjennom styret og sette dem opp selv.

8. Kjæledyr er tillatt i leiligheten

- Forutsatt at det holdes på en måte som ikke er til sjenanse for omgivelsene.

9. Vaskemaskin og tørketrommel/-rom i kjelleren

- Kan benyttes av alle beboere i gården. Brukerne må selv holde orden og følge reglement (se eget oppslag).

10. Dugnad og fellesskap i gården

- For et godt miljø oppfordres alle til å vise hjelpsomhet, fleksibilitet og toleranse for at vi alle er forskjellige og har ulike behov.
- Gården arrangerer en dugnad hver vår, og hver husstand forventes å stille med minimum én person. I tillegg til å være en anledning til å få gjort felles oppgaver, er dugnaden også et sosialt samlingspunkt. På dugnaden vil det være konteiner hvor beboerne kan kvitte seg med overflødige ting. Styret kan også kale inn til en dugnad til etter behov. Dugnadene varsles med minimum en måneds frist.
- Manglende oppmøte på dugnad vil straffes med gebyr på kroner 700,-. Dersom man ikke kan delta på selve dugnadsdagen, kan man bli tildelt andre oppgaver, for å slippe gebyr. Den enkelte beboer plikter selv å kontakte styret god tid i forveien dersom man er forhindret fra å delta på varslet dugnad, dersom man ønsker slike andre oppgaver.

Boligopplysninger:

Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a		**Vår ref.:**	407/10002	**Fødselsdato eier:**	18.05.1973
Eugenies Gate 3		**Type:**	Bolig AS		
0168 OSLO		**Eiere:**	Ann Kristin Lindås Hansen		
Organisasjonsnr:	930 915 114	**Aksje:**	2	**Aksjeboenhetsnr:**	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 815**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	100
	Renter og avdrag	488
	Renter og avdrag	369
	Felleskostnader	3 238
	Renter og avdrag	311
	Tillegg bredbånd	309

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.11.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 815**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag		100
	Renter og avdrag		488
	Renter og avdrag	(369,00 i Okt. 26)	0
	Felleskostnader		3 238
	Renter og avdrag	(311,00 i Okt. 26)	0
	Tillegg bredbånd		309
	Avdrag IN-lån		311
	Renter IN-lån		369

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	131 955	Gjeld siste årsoppg.:	137 904
Klient ajourf. lån:	2 529 375,17	Klient gj. s. årsoppg.:	1 739 834

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118121447, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 165
Saldo per 08.10.2026: 713 535
Andel av saldo: 79 487
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2040)

Lånenummer: 16368698907, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 153
Saldo per 08.10.2026: 945 020
Andel av saldo: 52 469
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ståle Dybsjord
Adresse:	Eugenies Gate 3a
Postnr/-sted:	0168 OSLO
E-post:	eugeniesgate.styre@gmail.com
Webside:	www.eugenies.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a	**Vår ref.:**	407/10002	**Fødselsdato eier:** 18.05.1973
Eugenies Gate 3	**Type:**	Bolig AS	
0168 OSLO	**Eiere:**	Ann Kristin Lindås Hansen	
Organisasjonsnr: 930 915 114			

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	137 904	Andre inntekter:	2 003
Annen formue:	40 319	Utgifter:	8 319		

7: Pålydende

Pålydende:	7 150	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	2	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	2

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 217/102
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82867486		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2002	SSBnr:	H0102
Etasje:	1/M	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	LEILIGHET		

Fasiliteter:

BYGGNINGEN
Bygget er et betongbygg. Både elektrisk- og vedfyring.

FORKJØPSRETT
Ikke forkjøpsrett.

FLYTTEGEBYR
Innflyttingsgebyr kr 2700,- som skal dekke arbeid i forbindelse m/eierskifte, navneskilt og slitasje ved flytting. Faktureres megler/oppgjørsavdeling ved salgsoppgjør.

DUGNADSBIDRAG
Aksjeeierne yter dugnadsbidrag på kr. 100,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til eiere som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen aksjen.

IN-LÅN
Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12118121447.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. ¿
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

BRUKSOVERLATING/UTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

BREDBÅND OG KABEL-TV
Aksjeselskapet Eugenies gate 3 A har kollektiv avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles via skjema levert ut av styret.
Dørskilt kan bestilles ved å sende en e-post til styret.

RENHOLDSTJENESTER
Aksjeselskapet Eugenies gate 3 A har avtale med renholdstjeneste med Rene trapper.
Forefallende arbeid på eiendommen foretas eller igangsettes av styret.
Selskapet har ikke vaktmester

FORSIKRINGSSAKDER
Meldes til styret

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a	**Vår ref.:**	407/10002	**Fødselsdato eier:**	18.05.1973
Eugenies Gate 3	**Type:**	Bolig AS		
0168 OSLO	**Eiere:**	Ann Kristin Lindås Hansen		
Organisasjonsnr: 930 915 114				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
8. oktober 2026	407/10002/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20261480	5-0491/26

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no
Telefon: +47 902 59 487

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV AKSJE I BOLIGAKSJESELSKAP

BOLIGAKSJESELSKAP:	**Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a**
AKSJENUMRE:	**2**
EIER(E):	**Ann Kristin Lindås Hansen**

Heftelser med prioritet: Noteres av OBF.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	kr 6 725	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for kjøper:	kr 1 681	Inkl. mva.
Notering av pant:	kr 3 830	Inkl. mva.
Notering av urådighet:	kr 3 830	Inkl. mva.
Flyttegebyr kjøper:	kr 2 700	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss
Pantattest

Aksjeselskapet
Eugenies Gate 3a

generalforsamling
2026

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Torsdag 04.06.2026,
kl 15:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til eugeniesgate.styre@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a torsdag 04.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

https://teams.microsoft.com/meet/367423426840856?p=NIHOZYcGoO8rAqlUl0

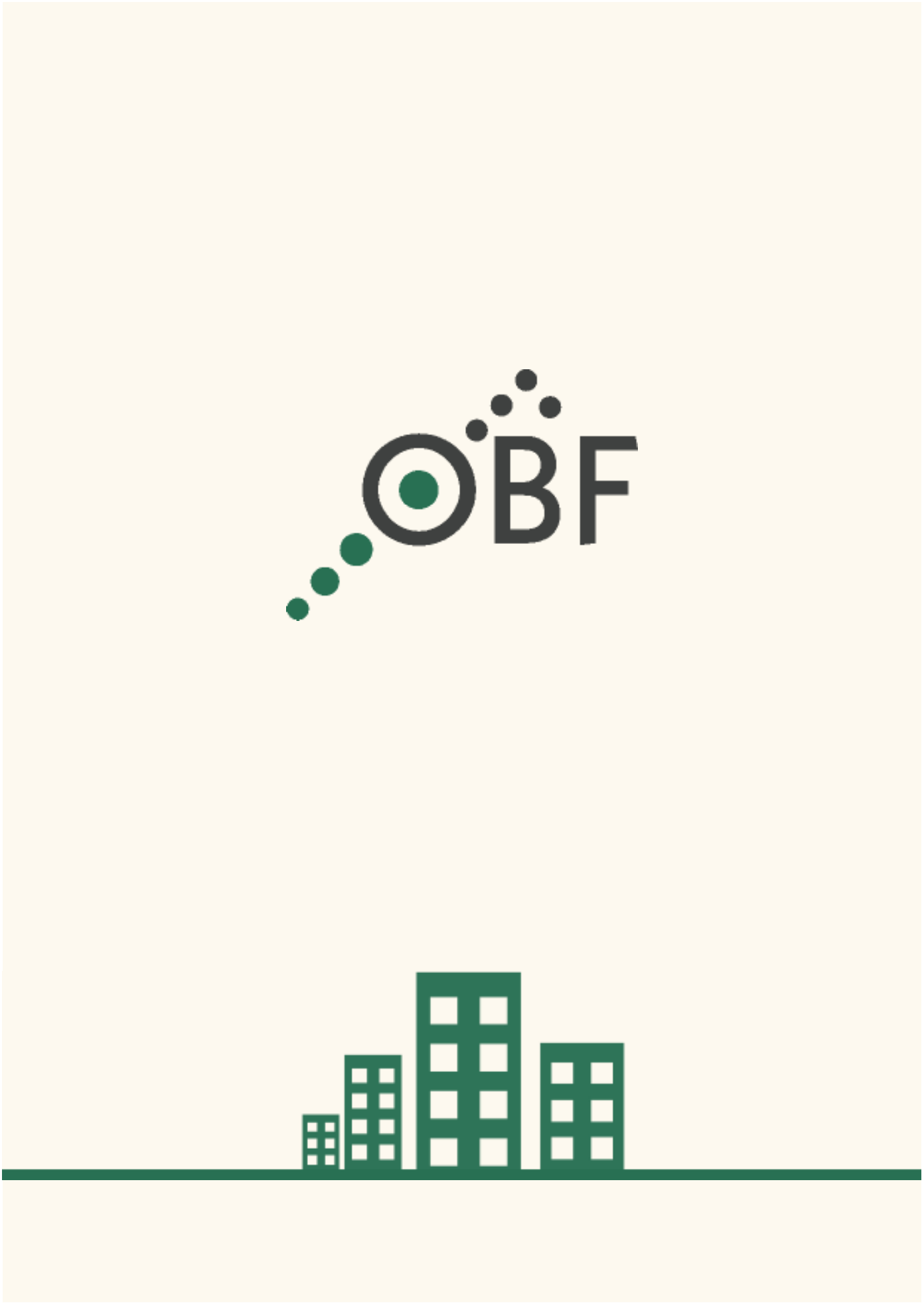
Møte-ID: 367 423 426 840 856

Passord: pp9Fd6qJ

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.



Generalforsamling i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Torsdag 04.06.2026, kl 15:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetning ettersendes/ fremvises Generalforsamling

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 70 087,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Styreleder Ståle Dybsjord (stiller til gjenvalg)

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Frøya Sveistrup (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Vetle Pors

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Aksjeselskapet har ikke varamedlemmer.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 01.06.2026

Styret i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Styreleder, Ståle Dybsjord
Styremedlem, Vetle Pors Øverland
Styremedlem, Frøya Sveistrup

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Ståle Dybsjord
Styremedlem, Vetle Pors Øverland
Styremedlem, Frøya Sveistrup

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på eugeniesgate.styre@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930915114. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 15 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Aksjeselskapet Eugenies gate 3 A har avtale med renholdstjeneste med Rene trapper. Forefallende arbeid på eiendommen foretas eller igangsettes av styret.

Styret i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, leilighetsdør og postkasse bestilles ved å sende en e-post til styret.

Dørskilt/postkasseskilt kan bestilles ved å sende en e-post til styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82867486.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de

siste årene:

2025:

2024: Rørfornying

2023: Byttet varmtvanns tank
Vedlikehold felles ytterdør
Byttet motor i ventilasjonsanlegg

2022: Malt og pusset opp oppgangen

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 2 møter og behandlet 7 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Rørfornyingen og logistikken rundt denne jobben
- Holde felleskostnadene så lave som forsvarlig i tråd med økte kostnader generelt. Samtidig holde en sunn økonomi i aksjeselskapet
- Planlegge og vurdere fremtidige vedlikeholdsaker

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

01.06.2026

Godkjent elektronisk av styret i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	972 272	806 468	969 709	956 189
Sum		**972 272**	**806 468**	**969 709**	**956 189**
Sum		**972 272**	**806 468**	**969 709**	**956 189**
Forretningsførsel og revisjon	2	72 579	67 717	79 000	81 200
Lønn og honorar	3	75 306	75 306	75 306	79 969
Vedlikehold	4	171 332	988 143	79 000	100 000
Eksterne tjenester	5	55 095	41 936	52 000	59 000
Kabel-tv og bredbånd		103 797	97 551	100 000	55 620
Forsikring		67 780	62 844	67 000	75 000
Kommunale avgifter		203 574	186 989	206 000	224 100
Brensel og strøm		48 866	51 971	60 000	60 000
Andre driftsutgifter	6	16 089	21 243	30 000	25 000
Avskrivninger	13	64 350	64 350	0	0
Sum		**878 768**	**1 658 049**	**748 306**	**759 889**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**93 504**	**-851 581**	**221 403**	**196 300**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		55 405	37 005	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**148 908**	**-814 576**	**221 403**	**196 300**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	30 178	38 878	0	0
Rentekostnad	8	105 614	85 132	107 925	97 245
Andre finansposter	9	5 892	5 364	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-69 543**	**-40 890**	**-107 925**	**-97 245**
Årsresultat	**10**	**79 365**	**-855 467**	**113 478**	**99 055**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-157 510	-88 715	-112 747	-85 395
Opptak lån		0	1 100 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	8 946	88 941	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-69 200**	**244 759**	**731**	**13 660**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	6 306 301	6 370 651
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**6 306 301**	**6 370 651**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 904
Til gode av forretningsfører		0	100
Forskuddsbetalte kostnader	14	106 986	92 802
Andre fordringer		0	11 395
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		702 245	1 157 027
Sum omløpsmidler		**809 231**	**1 269 227**
SUM EIENDELER		**7 115 532**	**7 639 878**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	15	107 250	107 250
Innskutt egenkapital	15	6 273 450	6 273 450
Annen egenkapital 1.1		-2 112 692	-1 257 226
Årets resultat	10	79 365	-855 467
Sum egenkapital		**4 347 373**	**4 268 008**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	1 739 834	1 897 344
IN-innbetalinger	16	902 179	957 584
Andre innskudd		42 600	42 600
Sum langsiktig gjeld		**2 684 614**	**2 897 528**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 036	469 118
Påløpne renter		510	607
Annen kortsiktig gjeld		0	4 618
Sum kortsiktig gjeld		**83 546**	**474 342**
Sum gjeld		**2 768 159**	**3 371 871**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 115 532**	**7 639 878**

Oslo 31.05.26
Styret i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Sted:_____, dato:_____

Ståle Dybsjord	Frøya Sveistrup	Vetle Pors Øverland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	661 572	625 704	661 555	699 929
3607 Renter og avdrag	143 748	77 304	143 745	105 371
3612 Inntekt kabel-tv	45 000	45 000	44 982	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	39 363	53 163	44 790	44 556
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	32 609	27 606	32 137	32 713
3625 Inntekt bredbånd	32 580	32 580	32 500	55 620
3627 a konto avdrag særfordelte lån	0	-61 596	0	0
3630 Dugnadsbidrag	17 400	-1 393	10 000	18 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	0	8 100	0	0
Sum	**972 272**	**806 468**	**969 709**	**956 189**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 125	4 750	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar	48 744	46 638	48 500	50 200
Annen regnskapsførsel	18 710	16 329	25 000	25 000
Sum	**72 579**	**67 717**	**79 000**	**81 200**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	66 000	66 000	66 000	70 087
Arbeidsgiveravgift	9 306	9 306	9 306	9 882
Sum	**75 306**	**75 306**	**75 306**	**79 969**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen/årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.
Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	163 126	0	79 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 205	985 000	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	3 143	0	0
Sum	**171 332**	**988 143**	**79 000**	**100 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	41 537	39 314	42 000	49 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 558	2 622	10 000	10 000
Sum	**55 095**	**41 936**	**52 000**	**59 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 631	1 144	0	0
7400 Kontingent HL	1 700	1 650	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 915	2 596	0	0
7772 Andre gebyrer	417	500	0	0
7790 Andre driftskostnader	9 426	15 353	30 000	25 000
Sum	**16 089**	**21 243**	**30 000**	**25 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	29 952	38 667	0	0
8059 Andre renteinntekter	227	211	0	0
Sum	**30 178**	**38 878**	**0**	**0**

Note 7 - Renteinntekter

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1211.8121447	44 133	47 181	44 790	44 556
8144 Lånenr 1213.14.46606	0	3 486	1 122	0
8145 Lånenr 1636.86.98907	0	34 464	62 013	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	1 114	0	0	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	60 153	0	0	52 689
8159 Andre rentekostnader	214	0	0	0
Sum	**105 614**	**85 132**	**107 925**	**97 245**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	5 892	5 364	0	0
Sum	**5 892**	**5 364**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**794 885**	**550 126**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	79 365	-855 467
Tilbakeføring avskrivninger	64 350	64 350
Opptak av langsiktig lån	0	1 100 000
Avdrag langsiktig lån	-157 510	-88 715
Annen langsiktig gjeld	-55 405	-37 005
Innskudd/uttak øremerkede midler	0	61 596
B. Årets endring i disponible midler	**-69 200**	**244 759**
C. Disponible midler 31.12	**725 685**	**794 885**

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

Andel egenandel av balkonglån er innfridd av alle andeler. Saldo pr. 31.12.2024 er kr 0.

Note 12 - Bygninger

Stiftelsesdato for boligselskapet er 27.11.1930 og anskaffelseskostnad var kr 6 435 001. Bygningene avskrives over 100 år.

Note 13 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 435 001
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 435 001
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	128 700
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 306 301
Årets avskrivninger :	64 350
Antatt levetid i år :	100

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	77 935	67 780
1749 Forskuddsbetalte kostnader	29 051	25 022
Sum	**106 986**	**92 802**

Note 15 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i laget er pr. 31.12.24 på kr 107 250, som består av 15 aksjer á kr 7 150. Overkurs kr 6 273 450 er knyttet til de de to siste aksjene som ble utstedt ved bygging av 2 nye leiligheter.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Eiendom - utbedre.		
Lånenummer:	**16368698907**	**12131446606**	**12118121447**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2015	2010
Rentesats:	5.35 %	5.60 %	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039	30.09.2025	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 100 000	350 000	9 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 081 356	31 361	784 628
Avdrag i perioden:	80 752	31 361	45 398
Lånesaldo 31.12:	**1 000 604**	**0**	**739 230**
Saldo 5 år frem i tid:	705 113	0	538 240
Andelssaldo 01.01:	0	0	957 584
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	55 405
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**902 179**
Sum pantegjeld for lån:	**1 000 604**	**0**	**1 641 410**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118121447	2	137 867	275 734
	1	104 411	104 411
	1	98 819	98 819
	1	95 364	95 364
	1	82 349	82 349
	2	41 277	82 554
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368698907	1	90 259	90 259
	6	86 007	516 042
	1	70 438	70 438
	2	66 666	133 332
	1	55 555	55 555
	2	39 643	79 286
	2	27 846	55 692

Kommentarer til lån

Pantelån kr 1 739 834 og leieboerinnskudd kr 42 600 er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 6 306 301.

Resultat og balanse med noter for Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Styreleder	Ståle Dybsjord (sign.)	18.05.2026
Styremedlem	Frøya Sveistrup (sign.)	18.05.2026
Styremedlem	Vetle Pors Øverland (sign.)	18.05.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a** som viser et **overskudd** på **NOK 79 365.** Årsregnskapet 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 selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 1. juni 2026
Blåberg AS
Steinar Arild Loven
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a tirsdag 09.06.2026 kl. 15:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 aksjeeiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Vetle Pors Øverland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetning ettersendes/ fremvises Generalforsamling

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 70 087,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Styreleder Ståle Dybsjord (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Ståle Dybsjord ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Frøya Sveistrup (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Vetle Pors

Vedtak:
Elin Farestveit Hagander ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Aksjeselskapet har ikke varamedlemmer.

Vedtak:
Aksjeselskapet har ikke varamedlemmer.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 15.12

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

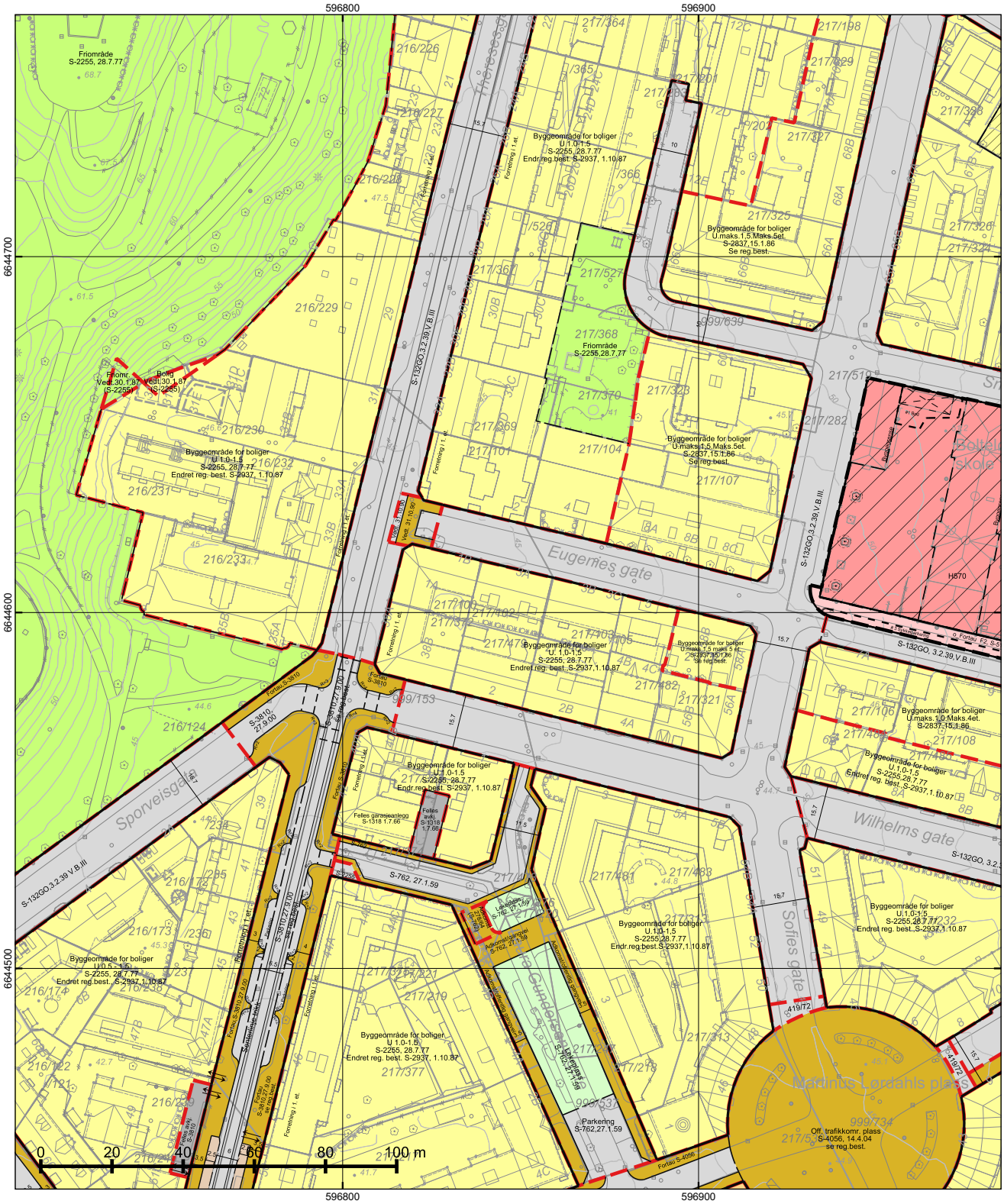
- Styreleder: Ståle Dybsjord for 2 år
- Styremedlem: Elin Farestveit Hagander for 2 år
- Styremedlem: Vetle Pors Øverland 1 år igjen

Styreleder, Ståle Dybsjord
Styremedlem, Vetle Pors Øverland
Styremedlem, Elin Farestveit Hagander

Protokoll for Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	15.06.2026
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	15.06.2026
Protokollvitne	Vetle Pors Øverland (sign.)	15.06.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

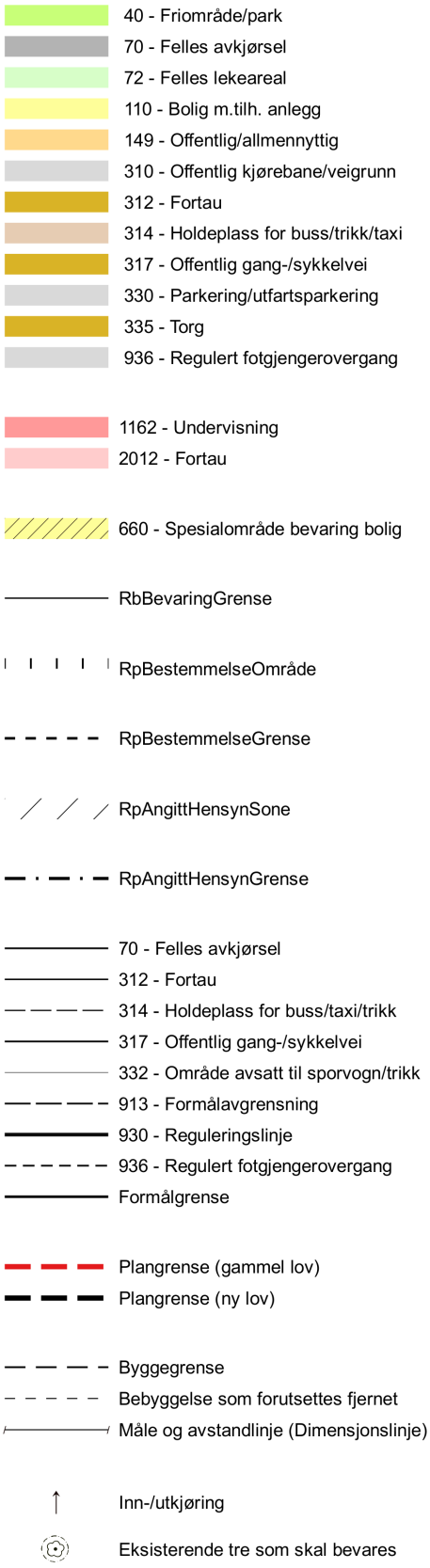
PlottID/Best.nr: 164495/ 86541980
Adresse: Eugenies gate 3
Gnr/Bnr: 217/102

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164495/86541980
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

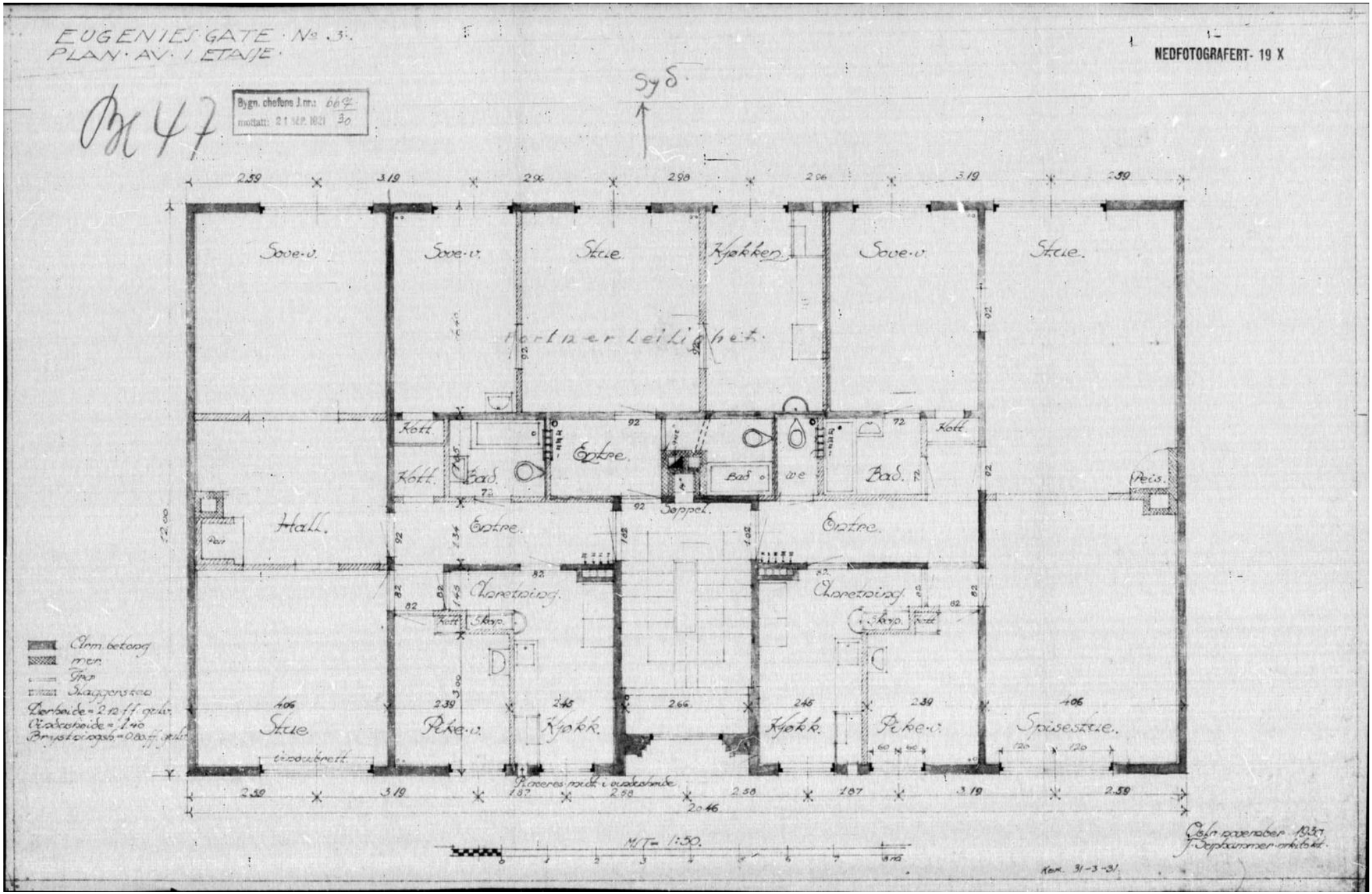
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

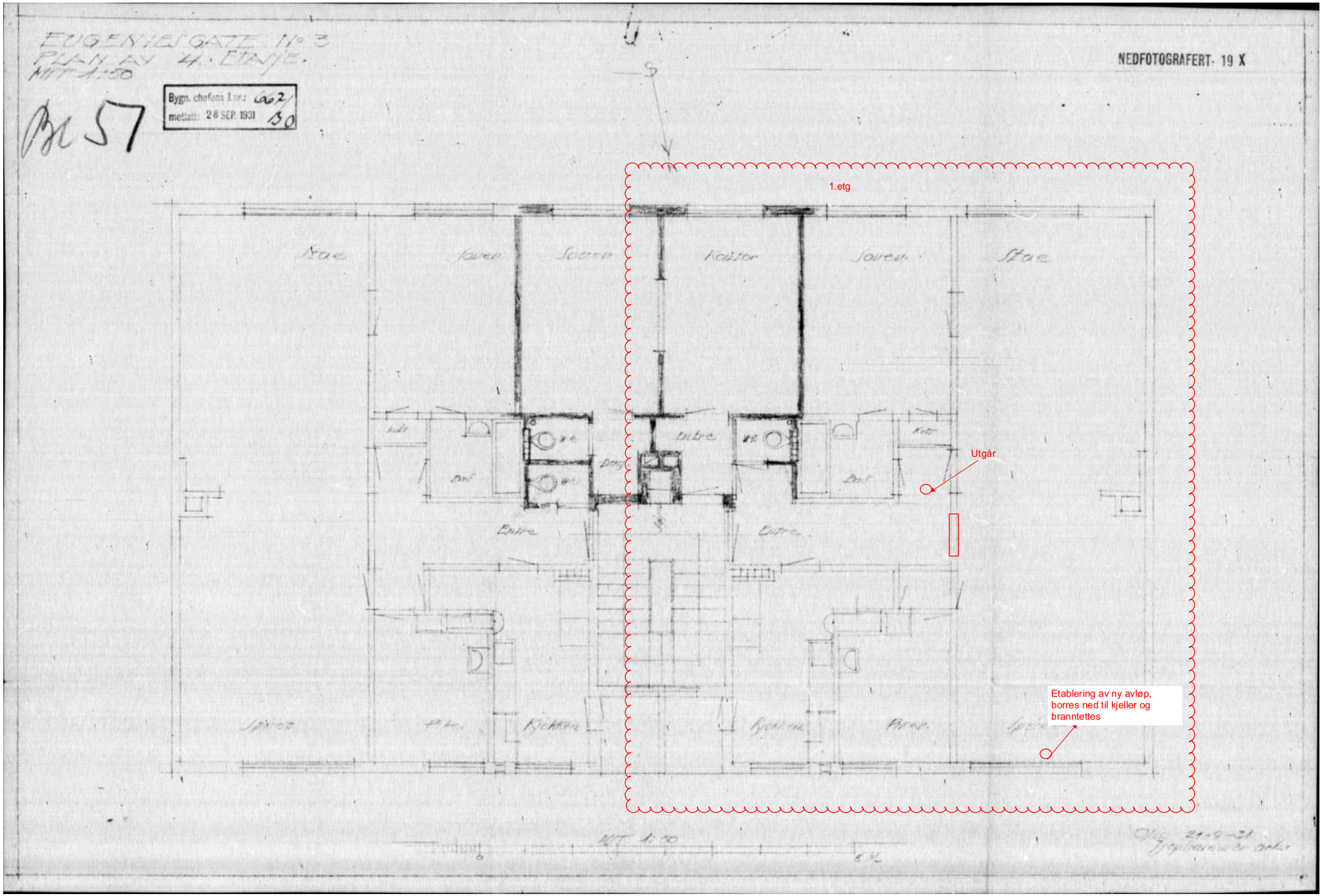
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

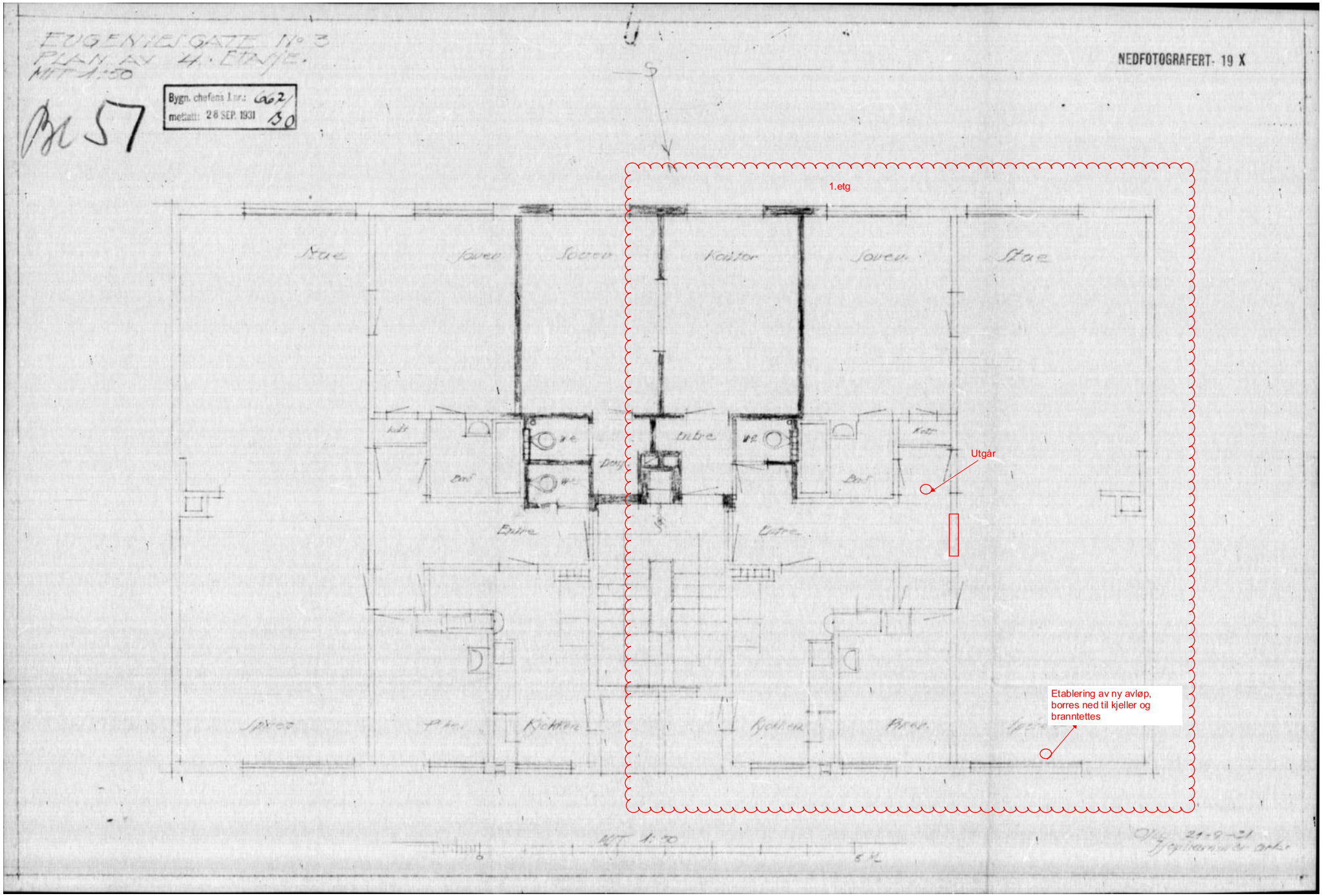
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


EUGENIES GATE · Nº 3.
PLAN · AV · 1 ETASJE ·
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bygn. chefens J.nr.: 667
mottatt: 21 SEP. 1921 30
Syd
Sove-v.
Sove-v.
Stue.
Kjøkken
Sove-v.
Stue.
Portnerleilighet.
Kott.
Bad.
Entre.
Bad
we
Bad.
Kott.
Kott.
Peis.
Hall.
Entre.
Entre.
Entre.
Dør
Soppel.
Overetning.
Overetning.
Kott.
Skap.
Skap.
Kott.
Stue
Pike-v.
Kjøkk.
Kjøkk.
Pike-v.
Spisestue.
tinnoubrett
Plateres malt i vandskrift
Alm. betong
mur
Gips
Skaggerstein
Dørbredde = 2.10 ff. gehr.
Vindusbredde = 1.40
Bryststicagsh = 0.80 ff. gehr.
M/T = 1:50.
Oslo 11 november 1921
f. Sophammer arkitekt.
Kont. 31-3-31.


EUGENIESGATE 11° 3
PLAN AV 4. ETASJE.
MÅL 1:50
Bygn. chefens I.nr.: 662/30
mottatt: 28 SEP. 1931
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1.etg
Utgår
Etablering av ny avløp, borres ned til kjeller og branntettes
MÅL 1:50


EUGENIESGATE 11° 3
PLAN AV 4. ETASJE.
MÅLT 1:50
Bygn. chefens I.nr.: 662/30
mottatt: 28 SEP. 1931
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1.etg
Utgår
Etablering av ny avløp, borres ned til kjeller og branntettes
Soverom
Kjøkken
Entre
Bad
WC

Nr. 667/1930

Anmeldelse
4. Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 3 Ringerigsgaten

Innlevert 3 mai 1930 Attestert Dupèkat sendt brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 3 mai 1930

A. Nielsen

Opm. chefen jr. nr. 573
Mottatt 6 - MAJ 1930

Innsendes til reguleringsavdelingen.
Grunnen er utlagt både til [illegible]
[illegible]
Oslo 6 mai 1930.

[illegible]

582.

200005165 13

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

F.E. Bygg og Eiendom AS
Vibesgate 17
0356 OSLO

- 6 JUN 2001

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200005165-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Nesbakken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EUGENIES GATE 3	Eiendom:	217/102/0/0
Tiltakshaver:	Eugenies gate 3 AS	Adresse:	Eugenies gate 3, 0168 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Inger Jul Hansen
Avdelingsingeniør

Øyvind Nesbakken
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Murpartnern AS
Åsveien 33
1440 DRØBAK

Dato: 25.09.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201110679-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EUGENIES GATE 3	Eiendom:	217/102
Tiltakshaver:	Fønix Skadeservice AS	Adresse:	Ole Deviks vei 26, 0665 OSLO
Søker:	Murpartnern AS	Adresse:	Åsveien 33, 1440 DRØBAK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - EUGENIES GATE 3

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 15.06.2012, med revidert søknad mottatt 20.08.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.09.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Fønix Skadeservice AS, Ole Deviks vei 26, 0665 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wang-Norderud AS
Rådhusgata 20
0151 OSLO

Dato: 22.07.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201106462-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EUGENIES GATE 3	Eiendom:	217/102/0/0
Tiltakshaver:	Gard Alexander Edna	Adresse:	Eugenies gate 3, 0168 OSLO
Søker:	Wang-Norderud AS	Adresse:	Rådhusgata 20, 0151 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - EUGENIES GATE 3

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.07.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.07.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Gard Alexander Edna, Eugenies gate 3, 0168 OSLO, gard.edna@icecapital.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OPAK AS
Postbokd 128 Skøyen
0212 OSLO
firmapost@opak.no

Dato: 18102010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713155-48 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EUGENIES GATE 3	Eiendom:	217/102
Tiltakshaver:	Eugenies gate 3 AS v/ Haakon Bull-Hansen	Adresse:	Eugenies gate 3, 0168 OSLO
Søker:	OPAK AS	Adresse:	Postbokd 128 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - EUGENIES GATE 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

Innsendte sluttrapport for avfallshåndtering er overført til Teknisk fagavdeling, PBE, for behandling.

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: 5-0491/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eugenies gate 3A 0168 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 102 (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)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: