

Eugenies gate 3A

Gjennomgående og lekker 4-roms | 91 kvm | Aksjeleilighet





Velkommen til

Eugenies gate 3A

Innhold

| | |
|-----|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 53 | Om boligen |
| 64 | Nabolagsprofil |
| 66 | Andre vedlegg |
| 71 | Egenerklæringsskjema |
| 76 | Tilstandsrapport |
| 151 | Kontaktinfo |
| 154 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 157 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 158 | Budskjema |

Nøkkelinformasjon



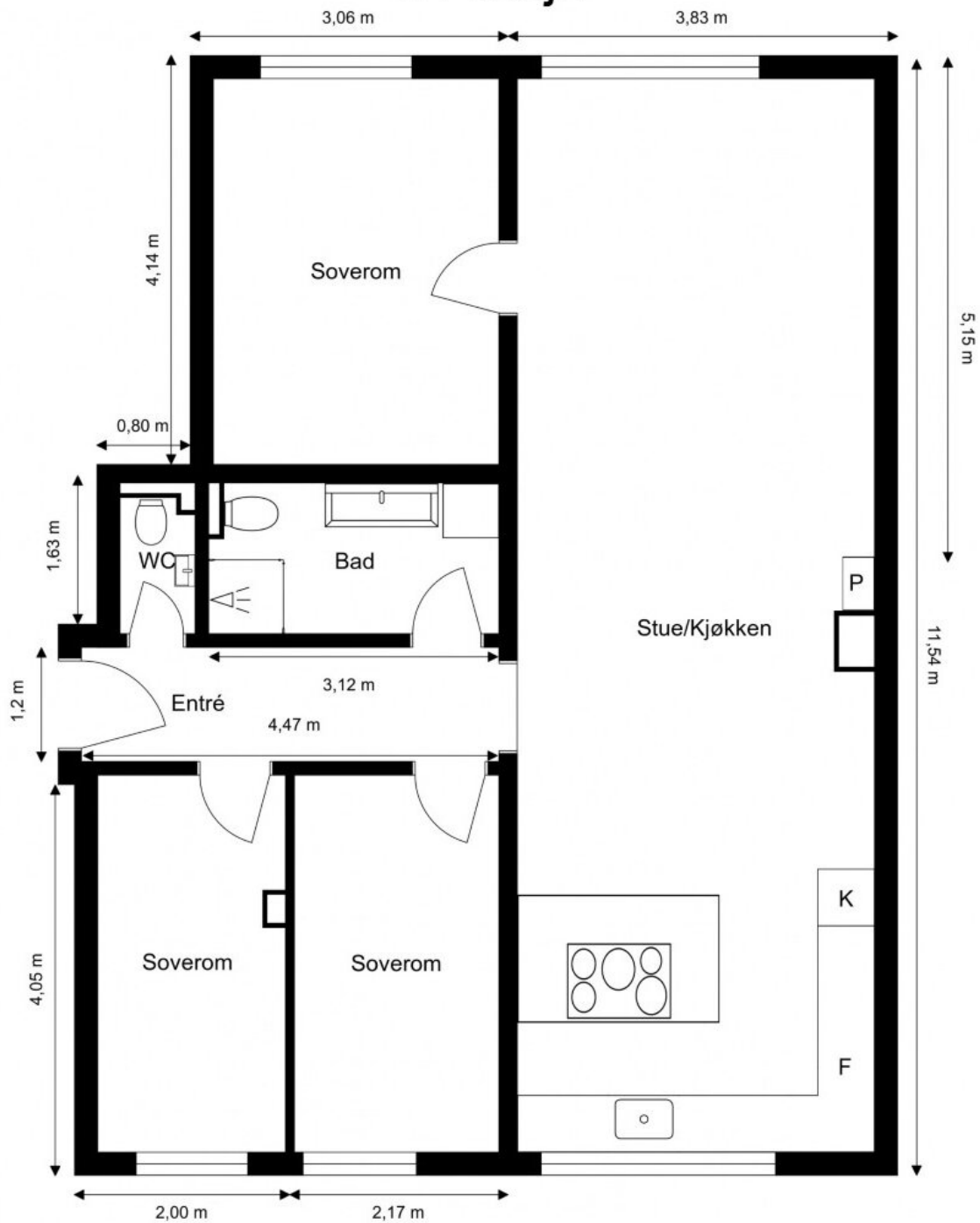
Gjennomgående og lekker 4-roms | Romslig planløsning | Peis |
V.vann og internett inkl. | Attraktiv beliggenhet!

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Prisantydning | 8 650 000,- |
| Omkostninger | 13 838,- |
| Totalpris | 8 752 983,- |
| Fellesgjeld | 89 145,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 462,- |
| BRA-i | 91 kvm |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Byggeår | 1932 |
| Eierform | Aksje |

Kort fortalt

Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Eugenies gate 3A! En stilren og gjennomført 4-roms med attraktiv beliggenhet i en rolig blindgate på Bislett. Leiligheten ble oppgradert i 2021 med nytt kjøkken, bad og toalettrom, samt en flott og moderne peis fra 2022. Her får du romslige oppholdsrom med lyse og pene malte overflater, flotte tregulv og god takhøyde som gir en luftig romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Planløsningen består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom - hvor hovedsoverommet vender mot rolig bakgård - samt bad og separat toalettrom.

- Peis
- 3 soverom
- Gjennomgående planløsning
- To kjellerboder
- V.vann og internett inkl.
- Pen og grønn bakgård
- Veldrevet aksjelag
- Kort vei til kollektiv, parker og butikker

Eugenies gate 3A 0168 OSLO
1. Etasje

Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.





















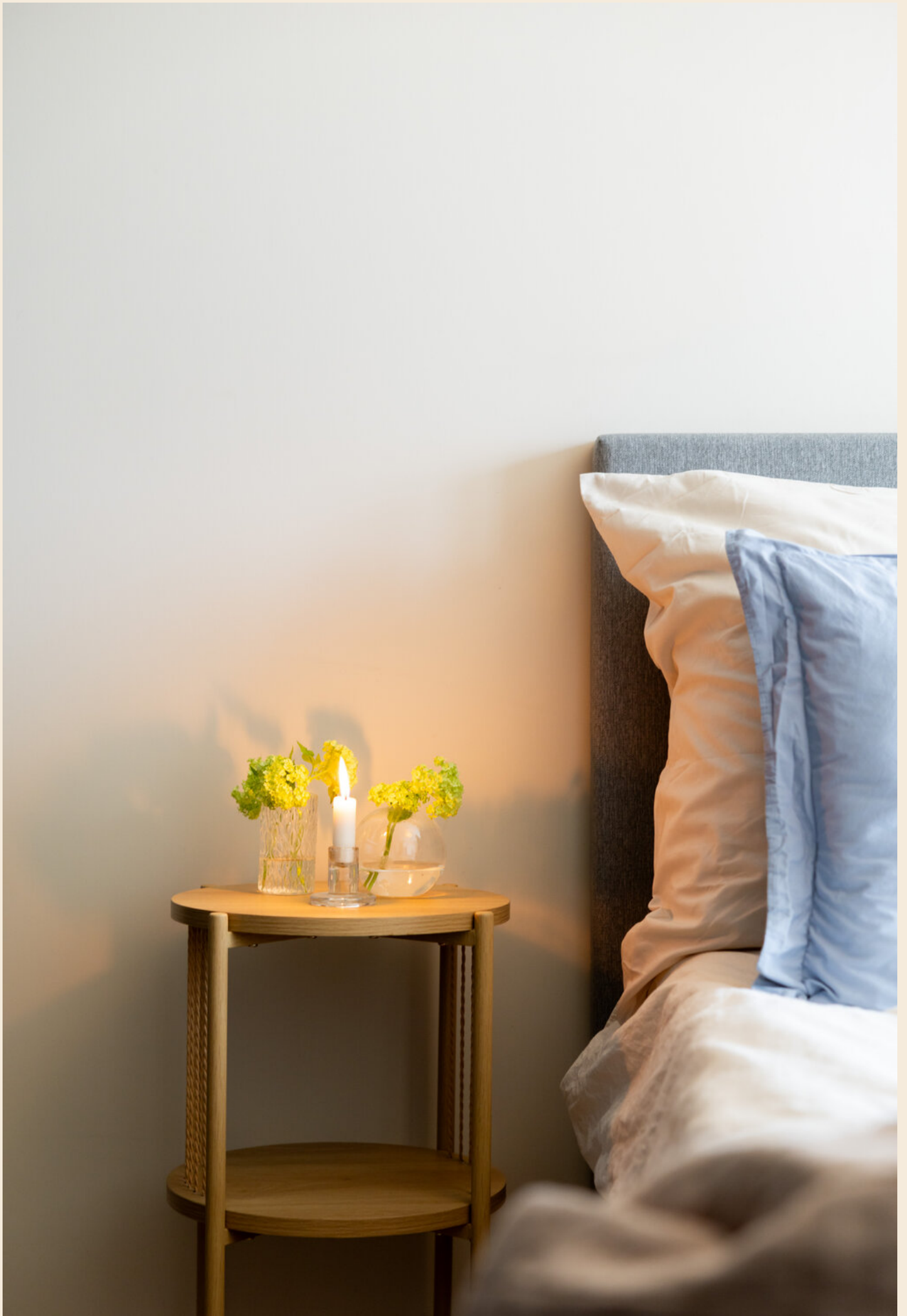






































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0081/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Ida Lindstrøm Dahl
Julie Edlawit Listrøm Pedersen
Edvardt Wold Ilebakke

Kjøpesum og omkostninger
8 650 000,- (Prisantydning)
89 145,- (Andel av fellesgjeld)

8 739 145,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 752 983,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 762 483,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 98 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter

1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad og separat toalettrom
Total BRA: 91 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 7 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.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Den ene boden var full av inventar og målt til 3,51 kvm rundet opp til 4 kvm. Den andre boden er målt til 3,04 kvm.

Solforhold

Selger opplyser at det sol i bakgård og inn mot stue og hovedsoverom fra cirka kl. 10:00-17:00 på sommerstid.

Innhold

Leiligheten har en innholdsrik planløsning bestående av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, bad og separat toalettrom.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder. Den ene boden var full av inventar og målt til 3,51 kvm rundet opp til 4 kvm. Den andre boden er målt til 3,04 kvm.

Standard

Entré
Entréen er praktisk utformet med god plass til oppheng, oppbevaring og sittebenk. Gangen er innredet med fliser på gulvet med varmekabler og lyse pene overflater som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten.

Stue

Stuen fremstår som romslig og luftig, med god plass til

både sofagruppe og øvrig møblement. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Overflatene i stuen og på kjøkkenet ble malt i 2024, og er malt i en rolig og harmonisk blåtone som står fint til de lyse tregulvene. Den romslige planløsningen gjør det enkelt å møblere og etablere ulike soner etter behov. Den moderne peisen fra 2022 som bidrar med god varme på kalde høst- og vinterdager. Takhøyden på ca. 2,62 meter gir rommet en ekstra god romfølelse.

Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent utformet med lyse fronter og en pen benkeplate med marmordetaljer som gir et elegant uttrykk. Den romslige kjøkkenøyen gir gode arbeidsflater og fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet. Her er det rikelig med skap- og oppbevaringsplass, samt integrerte hvitevarer som bidrar til et helhetlig preg. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og gir en lys og behagelig atmosfære. Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og luftig romfølelse. Dette gjør det enkelt å kombinere matlaging og samvær med familie og gjester.

Soverom

Hovedsoverommet fremstår som romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. De nøytrale fargetonene gir en behagelig og avslappende atmosfære. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter i garderobeløsning. Hovedsoverommet vender inn mot bakgården. De to øvrige soverommene har gode møbleringsmuligheter, med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommene har også fine garderobeløsninger med rikelig oppbevaringsplass.

Bad

Badet er moderne og delikat med fliser på gulv og malte vegger. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler som gir god komfort. Innredningen består av servant med tilhørende skuffeseksjoner som gir gode oppbevaringsmuligheter. Badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassdører. Det er også praktisk opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom

Pen toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Innredningen består av toalett, servant og speil.

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
Elbil: 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/>.

Modernisering og påkostninger

Modernisering:

- Fasade etterisolert og oppusset i 2010, inkludert nytt yttertak, vinduer og ytterdør og ventilasjonsanlegg.
- Renovert bad, wc og kjøkken i 2021.
- El-anlegg ble også fornyet i 2021.
- Satt inn ny peis i 2022.
- Trappeoppgang oppusset i 2022.
- Tilsyn av el-anlegg i 2023.
- Overflater i stue og kjøkken malt i 2024.
- Rørfornyning i regi av aksjelag høsten 2024, toalett på WC ble byttet i forbindelse med dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært. ENDE Rørlegger i 2021. Arbeidet som er oppgitt utført er: nytt sluk, avløpsrør til vask og vaskemaskin, nytt avløpsrør på toalett på badet og wc, nytt avløp og vann til vask på WC, nytt avløp til kjøkken med Waterguard, ny vanntilførsel UpNor rør til badet med stenge.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært. ENDE rørlegger v/ Alen Ceric.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært. ENDE Rørlegger v/ Alen Ceric.

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, har ikke kjennskap til dette. Nytt ildsted installert i 2022, oppgitt i forrige eiers salgsoppgave.

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

Nei, har ikke kjennskap til dette.

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

Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei, El-anlegget ble oppgradert i 2021, i tidligere eiertid.

Det foreligger ingen samsvarserklæring som vi har tilgang på, men det finnes dokumentasjon på at det er Oslo Elektrikere AS som har gjennomført arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja, det ble kontrollert i 2023.

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

Ja, faglært. I tillegg til overnevnte arbeid med vann og avløp i forbindelse med oppussing, er det gjennomført

rørfornyning i regi av aksjelaget. Dette ble gjennomført høsten 2024 av RK Rørfornyning AS.

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, har ingen kjennskap eller øvrige opplysninger om dette.

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

Nei, har ingen kjennskap til dette.

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

Nei, har ingen kjennskap til dette.

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

Nei, ikke som vi er kjent med.

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glass fra 2010 og 2013

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør (30 RW30dB/ EI 30).

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Soverom

Ca 33mm fra hjørne til hjørne.

Ca 18mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.

ca 103 mm fra hjørne til hjørne.

ca 29 mm innenfor 2 meter.

Pipe og ildsted: Boligen har antatt mursteinspipe med vedovn.

Merknad: Ubrennbar plate foran sotluke opplyses å være lagret i leiligheten og tas frem ved inspeksjon og feing.

TG2

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det ble ved befaring observert svertesopp og misfarging i fuger. Forholdet er opplyst utbedret i etterkant og dokumentert med tilsendt bilde og video, uten at dette er kontrollert ved ny befaring.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Badet er oppført i 2021 og er innenfor reklamasjonstid etter norsk lov (5 år), forutsatt at foretak fortsatt eksisterer. Videre undersøkelser og eventuell utbedring anbefales dersom utvikling observeres.

Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det ble ved befaring observert mindre estetiske skader på enkelte fronter, samt at front til fryser tok i tilstøtende skap.

Forholdet er opplyst utbedret i etterkant og dokumentert med bilde og video, uten at dette er kontrollert ved ny befaring.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon kan øke risiko for skjulte vannskader. Montering anbefales. Øvrige forhold vurderes som av mindre betydning.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Løsningen gir begrenset ventilasjonseffekt. Konsekvens/tiltak: Begrenset avtrekk kan medføre opphopning av fukt og matos. Tiltak anses som begrenset av eksisterende bygningsmessige forhold og anses som vanlig i slike bygg.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600

krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TGIU

Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig. Våtsone grenser mot tilstøtende rom, og vegg er i betong eller tilsvarende. Tilstanden bak overflater er ikke verifisert.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Løsøre og tilbehør som medfølger
-Oppvaskmaskin
-Mikrobølgeovn
-Stekeovn
-Vaskemaskin på badet
-Kjøleskap og frys

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger

-TV i stue
-Taklampe på hovedsoverom

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

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 riktige.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Peis
-Elektrisk fyring

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 257 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 462,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: bredbånd, dugnadsbidrag, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring, trappevask, felles varmtvann i bygget, renovasjon etc.

Dugnadsbidrag: 100,-
Renter og avdrag: 792,-
Felleskostnader: 5 261,-
Bredbånd: 309,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Eiendomsskatt for de siste årene for eiendommen:

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 558,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 776,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 1 939,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 1 670,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 2 097,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 2 867,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 4 660,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 3 207,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 2 764,-

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra megleropplysningene. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 190 035,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 8 760 141,- 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 10.000.000, 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd

Aksjeselskapet Eugenies gate 3 A har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

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 boret 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.

BRUKSOVERLATING/UTLEIE

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning 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 korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

BREDBÅND OG KABEL-TV

Aksjeselskapet Eugenies gate 3A 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 3A 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:

- Rørfornyning

2023:

- Byttet varmtvanns tank

- Vedlikehold felles ytterdør

- Byttet motor i ventilasjonsanlegg

2022:

- Malt og pusset opp oppgangen

Styrets arbeid i 2024

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Rørfornyningen 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

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i

borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht.

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 89 145,-pr. 17.03.2026

Lånummer: 12118121447, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 172

Saldo per 17.03.2026: 726 350

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin
30.06.2040)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 158 280

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 131 461

Lånummer: 16368698907, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 17.03.2026: 988 252

Andel av saldo: 89 145

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin
30.06.2039)

Aksjeselskapet Eugenie 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.

Fellessgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 855

467,-. Budsjettet for 2025 viser et overskudd på kr. 113

478,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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: 373 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

Boligen har svært attraktiv beliggenhet i et veletablert område på Bislett. Eugenie Gate er en rolig gate med gode adkomstforhold hvor man er skjermet for bylivets mas. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses Gate som byr på blant annet Åpent bakeri, Godt brød, RAW, apotek, Kiwi, Coop Extra, søndagsåpne Bunnpris og Joker, samt andre koselige kaféer og restauranter. Gangavstand også til Majorstuen med eksklusive Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt store utvalg av fashionable butikker, hyggelige restauranter og barer.

Bydelen byr på et rikt utvalg av diverse forretninger, koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker som Arte

Pizza, Java, Ansjosen, Geita, Gutta på Haugen, Smalhans, St. Lars, Pascal og Kaffebrenneriet. Torg på Adamstuen med Lille Spiseri, Oslo Raw, KaffeKoppKaffe, Baker Hansen og flere sushi-restauranter.

Du skal ikke langt for å nyte av populære grøntområder. Friområdet "Idioten" er kun en kort spasertur fra leiligheten, med gode akemuligheter vinterstid og piknik på sene sommerkvelder. Stensparken er også et godt alternativ. St. Hanshaugen er et populært møtested med parkservering og god atmosfære.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter med bl.a SATS (Bislett), Bislet bad, Sats (Fagerborg) og Bislett stadion. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten" og parken på St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. I tillegg er Marka i nord og Oslofjorden i sør enkelt tilgjengelig med direkte kollektivt.

God offentlig kommunikasjon med kort vei til trikk nr 17 og 18, samt 21- og 37-bussen, som enkelt og raskt tar deg til sentrum, Oslo S, Grünerløkka, Sagene, Nydalen, St. Hanshaugen, Solli plass, Aker Brygge, Blindern, Ullevål Sykehus og Rikshospitalet. For studenter ligger flere høyskolesenteret på Bislett i kort gangavstand fra leiligheten. Tannlegehøyskolen og Veterinærhøyskolen ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum og på Blindern, samt Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for utsparring til sluk eiendommen datert 25.05.2021.

Det foreligger ferdigattest for Innredning av loft og oppføring av balkonger datert 18.10.2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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 foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13.05.1930. 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Kjøkken er flyttet til tidligere spisestue og etablert som stue/kjøkkenløsning. Tidligere kjøkken er omgjort til soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig bygg med tilhørende anlegg (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:

Wilhelms gate 4 - Melding om murpuss som faller fra fasade

Saksnummer: 202505081

Wilhelms gate 2 - innredning av loft

Saksnummer: 202508197

Johannes Bruns gate 14 B - endring av bærende konstruksjon, våtrom, brudd på brannskille og fasadeendring

Saksnummer: 202507416

Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur

Tillatelse til endring gitt.
Saksnummer: 202520450

Pågående plansaker:

Eugenies gate 12 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Saksnummer: 202009589

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

Saksnummer: 202207037

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

Legalpant

Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hem.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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling 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.

Eiendomsめglingsforetak 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

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 282,-

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-

Markedspakke kr. 22 500,-

Nordvik Ekstra Large - Ny pakke kr. 12 200,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar per stk - 2 megler for prisen av 1. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 175 332,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. mars 2026

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B

0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 918146326

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

Eugenies gate 3A

Nabolaget Bolteløkkka - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

| | |
|--|---------------------------|
| Bolteløkkka 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 |

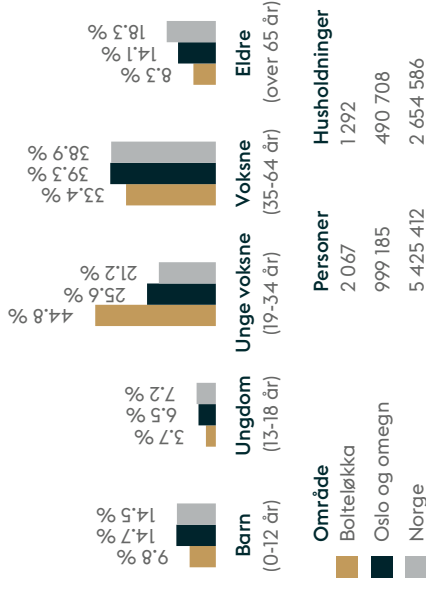
Offentlig transport

| | |
|---|---------------------------|
| 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 🚆 3.4 km |

Barnehager

| | |
|--|--------------------------|
| Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn | 5 min ⚡ 0.4 km |
| Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn | 7 min ⚡ 0.5 km |
| Treklang Montessoribarnehage (...) 34 barn | 7 min ⚡ 0.6 km |

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

| | |
|-----------------------------------|---------|
| 🏋️ Bolteløkka - fleraktivitetssal | 2 min ⚡ |
| 🏃 Ullevålsvn. spesialscole | 4 min ⚡ |
| 🏋️ The Work Out | 1 min ⚡ |
| 🏋️ SATS Fagerborg | 4 min ⚡ |

«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg


Meget bra 87/100

Serveringstilbud

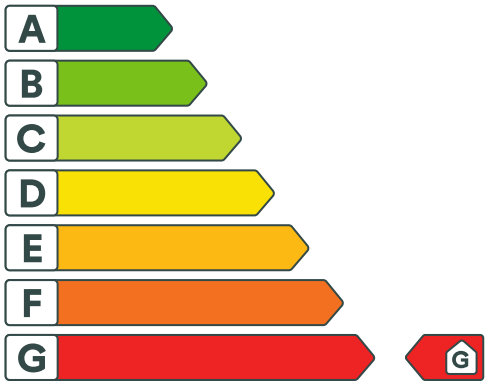
Meget bra 86/100




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




| | |
|---|--|
| Adresse Eugenies gate 3A, 0168 OSLO | |
| Dato for energimerking 17.03.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-271769 |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 80529759 |
| Gårdsnummer 217 | Bruksnummer 102 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0103 |






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|--|--|
| Byggeår 1932 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 371,6 m² | Oppvarmet bruksareal 300,0 m² |
| Oppvarmet etasje 5 | Bygningsmateriale Betong |
| Oppvarming Elektrisitet, Ved | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
323,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

| | |
|---|--|
| Pr. KVM pr. år 323,83 kWh/m² | Totalt levert pr. år 102 969 kWh |
|---|--|



Eugenies gate 3A, 0168 OSLO



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Eugenies gate 3A, 0168 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mars 2026

Oppdragsnummer
36-0081/26

Om eierskapet

| | |
|---|--|
| Gateadresse til salgsobjekt Eugenies gate 3A, 0168 OSLO | Meglerfirma Nordvik Bislett |
| Selgere Ida Lindstrøm Dahl, Edvardt Wold Ilebakke, Julie Edlawit Listrøm Pedersen | |
| Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. juli 2024 | Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei |
| Selges eiendommen som et dødsbo? Nei | Har du kjennskap til eiendommen? Ja |
| Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja | |
| Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 82867486 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA | |

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ENDE Rørlegger i 2021. Arbeidet som er oppgitt utført er: nytt sluk, avløpsrør til vask og vaskemaskin, nytt avløpsrør på toalett på badet og wc, nytt avløp og vann til vask på WC, nytt avløp til kjøkken med Waterguard, ny vanntilførsel UpNor rør til badet med stenge.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ENDE rørlegger v/ Alen Ceric.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ENDE Rørlegger v/ Alen Ceric.

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

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til dette. Nytt ildsted installert i 2022, oppgitt i forrige eiers salgsoppgave.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til dette.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: El-anlegget ble oppgradert i 2021, i tidligere eiertid. Det foreligger ingen samsvarserklæring som vi har tilgang på, men det finnes dokumentasjon på at det er Oslo Elektrikere AS som har gjennomført arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble kontrollert i 2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tillegg til overnevnt arbeid med vann og avløp i forbindelse med oppussing, er det gjennomført rørfornyng i regi av aksjelaget. Dette ble gjennomført høsten 2024 av RK Rørfornyng AS.

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

Eventuell kommentar: Har ingen kjennskap eller øvrige opplysninger om dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen kjennskap til dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med.

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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 18.04.2024, tidligere tilstandsrapport gjennomført av M-Takst AS.

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: 36-0081/26

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Eugenes gate 3A , 0168 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 102

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 91 m²

Eugenes gate 3A 0168 OSLO 1. Etasje



Planekissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Seeringen kan ikke anvendes til detaljmåling.



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22342-1420

Eiendomsverdi ref nr: IA2530

Foretak: Holtet takst AS

Takstingenør: Nikolai Norr





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

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:

- Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
- Verdi- og lånetakst
- Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Nikolai Norr

Uavhengig Takstingeniør

nikolai@holtetakst.no

924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en bygård fra 1930-årene, sentralt til på Bislett/Bolteløkka i et etablert boligområde med kort avstand til servicefunksjoner, kollektivtransport, butikker og grøntområder. Beliggenheten gir en god kombinasjon av sentral nærhet til byens tilbud og rolige omgivelser i et veletablert bomiljø.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomgående og funksjonell planløsning bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom, bad og separat toalettrom. Planløsningen gir god utnyttelse av arealene og legger til rette for fleksibel bruk. Leiligheten disponerer i tillegg bodareal i kjeller, som gir ekstra lagringsplass.

Innvendige overflater består i hovedsak av parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger. Kjøkkenet er oppgradert med innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Badet har flislagte overflater, elektriske varmekabler, dusjløsning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Boligen fremstår med oppgraderte overflater og løsninger som er tilpasset moderne bruk.

Bygningen er oppført i 1932, og konstruksjoner og bygningsmessige løsninger må ses i sammenheng med byggeår og den byggeskikken som var vanlig for perioden. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i mur og betong, med etasjeskillere i tilsvarende materialer. Vinduer er i hovedsak fra senere oppgraderingsperioder og har 2-lags glass. Leiligheten er modernisert i nyere tid, herunder oppgradering av overflater, kjøkken, bad og elektrisk anlegg.

Boligen har vannledninger og avløpsrør i plast, og er tilknyttet byggets felles system for vann og avløp. Varmtvann leveres fra felles anlegg. Oppvarming skjer med elektriske varmekabler i enkelte rom, samt vedfyring via ildsted i stue. Ventilasjon skjer i hovedsak ved naturlig tiluft og avtrekk, supplert med kjøkkenløsning med omluft.

Boligen fremstår generelt med en oppgradert standard sett opp mot byggeår, med løsninger som er tilpasset dagens bruk. Det er registrert enkelte avvik og forhold knyttet til blant annet ventilasjonsløsninger og målt skjevheter i etasjeskiller, noe som er vanlig for bygninger fra denne perioden. Enkelte bygningsdeler og installasjoner vil ha behov for oppfølging over tid som følge av alder og normal bruk.

Tilstandsrapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en overordnet vurdering av boligens tekniske tilstand sett i sammenheng med alder, utførelse og forventet levetid. Det anbefales at rapporten leses i sin helhet for en fullstendig forståelse av boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er en teglsteinsgård oppført i 1930-årene, med solide og tradisjonelle konstruksjoner som er typiske for denne typen bebyggelse. Fasader er pusset og malt, og bygget fremstår med et helhetlig uttrykk i tråd med omkringliggende bebyggelse. Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med plater, og det er gjennomført oppgraderinger av blant annet fasade, vinduer og tak i senere tid. Vinduer er i hovedsak fra oppgraderingsperioder og fremstår som tilpasset byggets uttrykk. Bygningen har felles inngangsparti og adkomst via opparbeidet gårdsrom.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten fremstår med en gjennomgående planløsning og god romfordeling. Innvendige overflater er i hovedsak oppgradert i nyere tid, med parkett på gulv og malte flater på vegger og himlinger. Planløsningen gir en naturlig flyt mellom rommene og gode lysforhold fra flere himmelretninger. Det er lagt vekt på funksjonelle løsninger og utnyttelse av arealene, med romslige oppholdsrom og flere soverom. Leiligheten fremstår som tilpasset moderne bruk med oppgraderte overflater og materialvalg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppgradert i senere tid og fremstår med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med dusjløsning, servantskap og vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk oppvarming i gulv og naturlig ventilasjon. Løsningen fremstår funksjonell og tilpasset boligens størrelse og planløsning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er etablert som en åpen løsning mot stue og er oppgradert med innredning fra nyere tid. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat, med integrerte hvitevarer og nedfelt vask. Løsningen gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, samtidig som kjøkkenet inngår som en naturlig del av oppholdsrommet. Avtrekk er løst med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har separat toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i enkelte rom, samt ildsted i stue. Varmtvann leveres fra felles anlegg i bygget. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, som er vanlig for bygningstype og byggeår. Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid i forbindelse med oppussing. Vann- og avløpsinstallasjoner er tilknyttet offentlig nett via byggets felles systemer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger på relativt flat tomt i etablert bybebyggelse. Utearealene er opparbeidet med felles bakgård som gir et skjermet uteområde for beboerne. Gårdsrommet er tilrettelagt for opphold og fremstår som et funksjonelt supplement til boligen. Området rundt eiendommen har faste dekker og etablert infrastruktur som er typisk for sentrale bygårdstomter.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

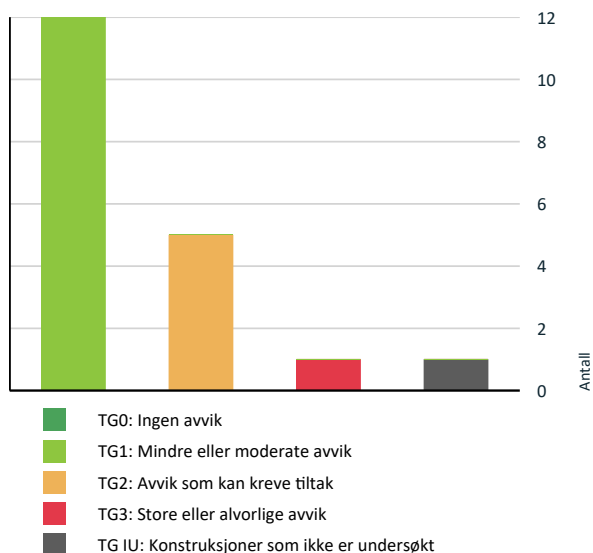
Boligbygg med flere boenheter

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

Kjøkken er flyttet til tidligere spisestue og etablert som stue/kjøkkenløsning. Tidligere kjøkken er omgjort til soverom.

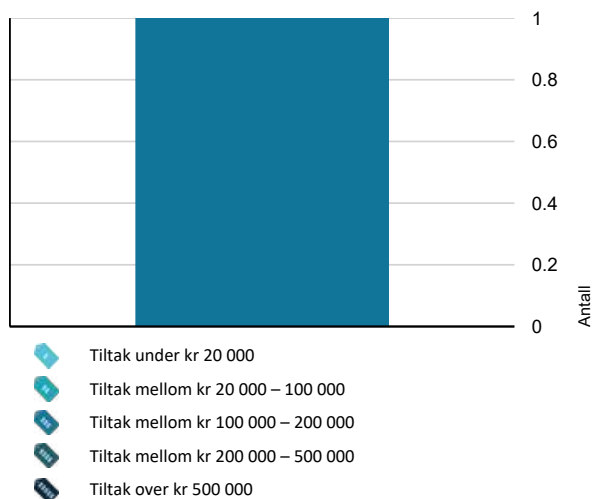
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1932

Kommentar

Fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Objektet benyttes som bolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2023 | Modernisering | Elektrisk anlegg oppgradert. |
| 2021 | Modernisering | Bad totalrenovert med nytt tettesjikt og overflater. Vann- og avløpsinstallasjoner oppgradert i forbindelse med arbeidene. Ferdigattest foreligger for arbeid på bad og rør, datert 10.05.2021 (saksnr. 202100847). Kjøkkeninnredning etablert med nye hvitevarer. Rørføringer til kjøkken fremstår oppgradert. Kjøkken flyttet til stue/kjøkkenløsning. |
| 2013 | Modernisering | Vinduer med 2-lags glass skiftet. |
| 2010 | Modernisering | Vinduer med 2-lags glass skiftet. |

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glass fra 2010 og 2013

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør (30 RW30dB/ EI 30)



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater. Og betong himling

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Soverom

Ca 33mm fra hjørne til hjørne.

Ca 18mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.

ca 103 mm fra hjørne til hjørne.

ca 29 mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har antatt mursteinspipe med vedovn.

Merknad: Ubrennbar plate foran sotluke opplyses å være lagret i leiligheten og tas frem ved inspeksjon og feiing.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte fyllingsdører. Det ble ved befaring registrert at én soveromsdør tok noe i karm som følge av mindre monteringsavvik. Forholdet er opplyst utbedret i etterkant av befaring og dokumentert med video, uten at dette er kontrollert ved ny befaring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte plater og fliser i dusjhjørne. Overgang er utført med flislist. Himling er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er registrert fall mot sluk både i dusjsone og på gulv for øvrig. Målinger viser fall fra ca. 1:31 til 1:64 i dusjsonen og ca. 1:100 på gulv utenfor. Dusjsonen er i tillegg lokalt nedsenket med ca. 15 mm. Høydeforskjell fra sluk til terskel er målt til ca. 28 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble ved befaring observert svertesopp og misfarging i fuger. Forholdet er opplyst utbedret i etterkant og dokumentert med tilsendt bilde og video, uten at dette er kontrollert ved ny befaring.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Badet er oppført i 2021 og er innenfor reklamasjonstid etter norsk lov (5 år), forutsatt at foretak fortsatt eksisterer. Videre undersøkelser og eventuell utbedring anbefales dersom utvikling observeres.

ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med duk. Utførelse fremstår som dokumentert. Det ble ikke registrert synlige tegn til utettheter eller avvik ved sluk og tettesjikt. Dokumentasjon er opplyst å foreligge hos eier, men er ikke gjennomgått i sin helhet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig. Våtsone grenser mot tilstøtende rom, og vegg er i betong eller tilsvarende. Tilstanden bak overflater er ikke verifisert.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med integrert vifte, micro og stekeovn.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det ble ved befaring observert mindre estetiske skader på enkelte fronter, samt at front til fryser tok i tilstøtende skap. Forholdet er opplyst utbedret i etterkant og dokumentert med bilde og video, uten at dette er kontrollert ved ny befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende lekkasjedeteksjon kan øke risiko for skjulte vannskader. Montering anbefales. Øvrige forhold vurderes som av mindre betydning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Tilluft via vindusventiler

Vurdering av avvik:

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

Løsningen gir begrenset ventilasjonseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset avtrekk kan medføre opphopning av fukt og matos. Tiltak anses som begrenset av eksisterende bygningsmessige forhold og anses som vanlig i slike bygg

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRØM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom er innredet med vegghengt toalett og servant. Malte vegger. Og fliser på gulv.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

nnvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) på bad, besiktiget i rørskap, og fremstår oppgradert i forbindelse med arbeider i 2021. På kjøkken og toalettrom er det kobberør, delvis ført i sjakt. Alder på rørføringer til kjøkken er ukjent. Eldre rørføringer kan forekomme i sjakt. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjonsavvik ved befaring.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindusventiler. Løsningen er i tråd med byggets alder og oppføringstidspunkt. Det ble ikke registrert avvik ved befaring.

Tilstandsrapport

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entré utført med automatsikringer.

Det er gjort i 2023 i tidligere eierskap. Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Ikke i vårt eierskap

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

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

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

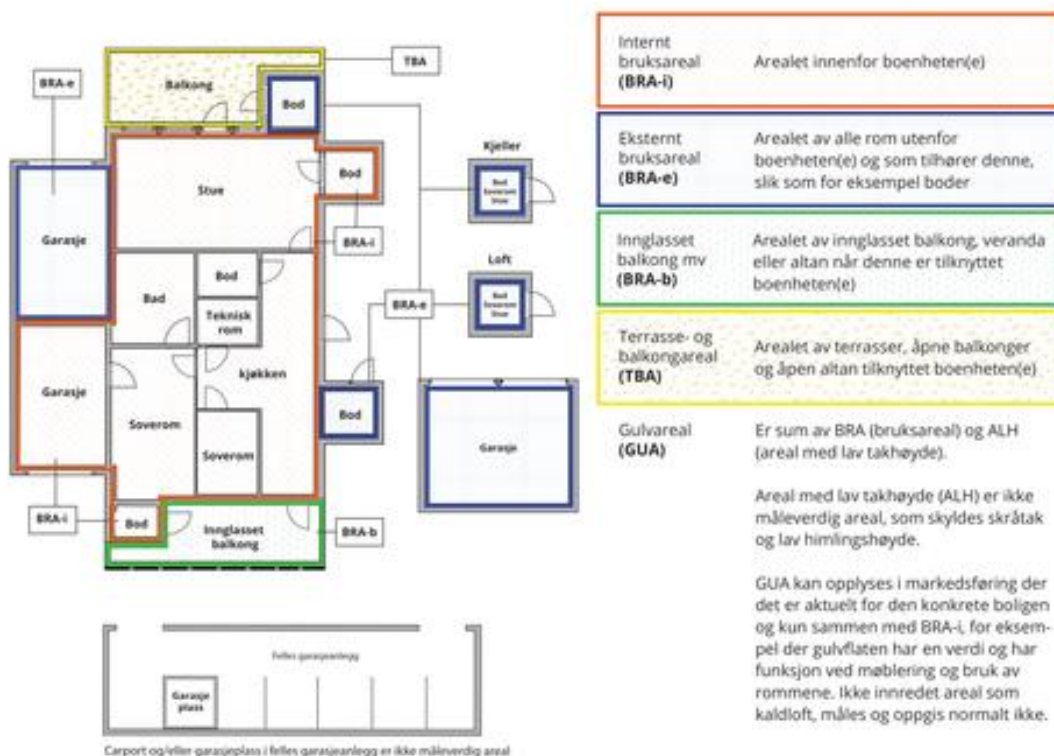
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 91 | | | 91 | |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| SUM | 91 | 7 | | | |
| SUM BRA | 98 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Stue/kjøkken, entré, soverom, bad, soverom 2, toalettrom, soverom 3 | | |
| Kjeller | | Bod | |
| Kjeller | | Bod | |

Kommentar

Bod er full av inventar. målt til 3,51 kvm rundet opp til 4
Bod er målt til 3,04 kvm

Takhøyde er målt til 2,62 m i Stue/kjøkken

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken er flyttet til tidligere spisestue og etablert som stue/kjøkkenløsning. Tidligere kjøkken er omgjort til soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Elektrisk anlegg 2023, bad er totalrenovert i 2021 samt kjøkken 2021

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger begrenset dokumentasjon på øvrige arbeider. Dokumentasjon opplyses å foreligge hos eier, men er ikke gjennomgått i sin helhet.

Det foreligger ferdigattest for arbeid på bad og utskiftning av rør, datert 10.05.2021 (saksnr. 202100847).

Rørføringer på kjøkken fremstår oppgradert i 2021, men dette er ikke dokumentert. Det er ikke etablert vannstoppsystem. Rørføringer er ført gjennom etasjeskille, og kjøkkenet er flyttet ut i stue/kjøkkenløsning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------------------|------------------------|
| 18.3.2026 | Nikolai Norr Edvardt Ilebakke | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 217 | 102 | | 0 | 371.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Eugenies gate 3A

Hjemmelshaver

Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Aksjeobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører |
|-----------|-----------|------------------|
| 930915114 | | |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til i et veletablert boligområde på Bislett og Bolteløkka i bydel St. Hanshaugen. Området er sentralt, samtidig som det har nærhet til flere grønne rekreasjonsområder og et rolig preg i sidegatene. Fra eiendommen er det kort gangavstand til dagligvareforretninger, serveringssteder, servicetilbud og kollektivtransport. Nærområdet har ellers et bredt utvalg av skoler, barnehager og øvrige bymessige fasiliteter. Beliggenheten vurderes som svært god for en bolig av denne typen, med enkel tilgang til både sentrum, nærliggende handlegater og parker. Bygningen ligger i et etablert kvartal med klassisk bygårdsbebyggelse, og eiendommen har i tillegg tilgang til opparbeidet bakgård som gir et skjermet uteoppholdsmiljø.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra offentlig gate med fortau og etablert infrastruktur i området. Det er enkel og oversiktlig adkomst frem til bygningen både til fots, med sykkel og med bil. Området er tilknyttet ordinært veinett i sentrumsnær bybebyggelse, og det er kort vei til kollektivknutepunkter med buss og trikk. Eiendommen har ikke privat parkering, men området omfattes av beboerparkering etter gjeldende ordninger. Adkomsten til bygningen fremstår som typisk for sentral bygårdsbebyggelse fra perioden, med inngang fra gateplan og intern adkomst videre til leiligheten via felles trapperom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Nærområdet består i hovedsak av tett bymessig boligbebyggelse, kombinert med offentlige formål, grøntarealer og servicefunksjoner. Det anbefales at interessenter setter seg inn i vedlagt reguleringsmateriale og kommunale opplysninger for nærmere detaljer om gjeldende planer og eventuelle fremtidige tiltak i området.

Om tomten

Eiendommen tilhører et boligaksjeselskap og ligger på eiet tomt på ca. 371,6 m². Tomten er opparbeidet som klassisk bygårdstomt med bebygd gatefasade og bakgårdsareal for beboerne. Leiligheten har ikke eksklusiv bruksrett til egen hage, men eiendommen disponerer et felles bakgårdsareal som fremstår som et hyggelig og skjermet supplement til boligen. Tomten er fullt utbygd i tråd med området og har en urban karakter med begrenset tomteareal, slik det er vanlig for denne typen bebyggelse i indre by.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Plantegninger | 27.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 22.03.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 22.03.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 22.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 26.03.2026 | |
| 2 | 27.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstkonsulentene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no Arealene er angitt iht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Kunden/revirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

PERSONVERN

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.03.26 Side 1 av 3



| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| Aksjeselskapet Eugenie Gate 3a | Vår ref.: 407/10003 | Fødselsdato eier: 15.08.1995 |
| Eugenie Gate 3 | Type: Bolig AS | Fødselsdato medeier: 31.01.1995 |
| 0168 OSLO | Eiere: Ida Lindstrøm Dahl, Julie E Listrøm Pedersen, Edvardt Wold Ilebakke | |
| Organisasjonsnr: 930 915 114 | Aksje: 1 | Aksjeboenhetsnr: 3 |

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 725

| | | |
|------------------|------------------|-------|
| Felleskostnader: | Dugnadbidrag | 100 |
| | Renter og avdrag | 792 |
| | Felleskostnader | 5 261 |
| | Tillegg bredbånd | 240 |
| | Kabel-TV-avgift | 332 |

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.04.2026 **Tot. utg. i kr.:** 6 462

| | | |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Felleskostnader: | Dugnadbidrag | 100 |
| | Renter og avdrag | 792 |
| | Felleskostnader | 5 261 |
| | Tillegg bredbånd | 309 |
| | Kabel-TV-avgift | (332,00 i Mar. 26) 0 |

3: Fellesgjeld

| | | | |
|---------------------------|--------------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 89 145 | Gjeld siste årsoppg.: | 90 259 |
| Klient ajourf. lån: | 2 601 062,50 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 739 834 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118121447, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 172

Saldo per 17.03.2026: 726 350

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2040)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 158 280

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 131 461

Lånenummer: 16368698907, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 17.03.2026: 988 252

Andel av saldo: 89 145

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ståle Dybsjord

Adresse: Eugenie Gate 3a

Postnr/-sted: 0168 OSLO

E-post: eugeniegate.styre@gmail.com

Webside: www.eugenie.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.03.2026

| | | | |
|--------------------------|---|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

6: Ligning - 2025

| | | | |
|--------|--------|------------------|-------|
| Gjeld: | 90 259 | Andre inntekter: | 3 255 |
|--------|--------|------------------|-------|

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.03.26 Side 2 av 3



| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a | Vår ref.: 407/10003 | Fødselsdato eier: 15.08.1995 |
| Eugenies Gate 3 | Type: Bolig AS | Fødselsdato medeier: 31.01.1995 |
| 0168 OSLO | Eiere: Ida Lindstrøm Dahl, Julie E Listrøm Pedersen, Edvardt Wold Ilebakke | |
| Organisasjonsnr: 930 915 114 | | |

6: Ligning - 2025

Annen formue: 65 505 Utgifter: 5 527

7: Pålydende

Pålydende: 7 150 Opprinnelig innskudd: 4 900
Aksjenr: 1 Partialobligasjonsnr: 0 Aksjeboenhetsnr: 3

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

Etasje: Første innflytting: 01.01.2002 SSBnr: H0103
Heis: Nei Oppvarmingstype: Uspesifisert
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. ζ

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 overtagemåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

BRUKSOVERLATING/UTLEIE

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning 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 tillatt 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 godkjenning 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 tillatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VEDLIKEHOLD

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.03.26 Side 3 av 3



| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| Aksjeselskapet Eugenes Gate 3a | Vår ref.: 407/10003 | Fødselsdato eier: 15.08.1995 |
| Eugenies Gate 3 | Type: Bolig AS | Fødselsdato medeier: 31.01.1995 |
| 0168 OSLO | Eiere: Ida Lindstrøm Dahl, Julie E Listrøm Pedersen, Edvardt Wold Ilebakke | |
| Organisasjonsnr: 930 915 114 | | |

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 558
Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 776
Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 1939,-
Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 3207,-
Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 4660,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 2764,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 1 670,-
Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 2867,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 2097

Annen informasjon:

Luster Sparebank
Øyagata 2

6868 GAUPNE

Side 1 av 1
Dato 17.03.2026
Ref. : 14687

PANTEATTEST

NR 13.09.2024

Melding til adressat

| |
|--|
| |
|--|

| | | | |
|----------|--------------------------------|------------------|-------------------|
| Klientnr | Selskapets navn | Organisasjonsnr. | Andel fellesgjeld |
| 407 | Aksjeselskapet Eugenes Gate 3a | 930915114 | 89 145,23 |

| | | | | |
|----------|----------------|---------|----------|------------|
| Enhetsnr | Enhetsadresse | Postnr. | Poststed | Part. obl. |
| 10003 | Eugenes Gate 3 | 0168 | OSLO | 0 |
| Aksjenr: | 1 | | | |

| | | | |
|---------|--------------------------|---------|---|
| F. dato | Aksjonær | F. dato | Medeier |
| | Julie E Listrøm Pedersen | | Ida Lindstrøm Dahl Edvardt Wold Ilebakke |

| Mottatt dato | Type(*) | Prioritet | Panthaver | Beløp |
|--------------|---------|-----------|-------------------|-------|
| 10.07.2024 | B | 1 | EUGENIES GT. 3 AS | |
| 13.09.2024 | F | 2 | Luster Sparebank | |

(*F=Avtalepant, T=Tvangspant B=Boligaksjelagets legalpant)

OSLO, den 17.03.2026

saksbehandler
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Elektronisk dokument, gyldig uten signatur.

Aksjeselskapet Eugenie Gate 3a

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 21.05.2025, 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 2025 i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a mandag 12.05.2025.

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:

[Bli med i møtet nå](#)
[Møte-ID: 327 932 994 801 8](#)
[Passord: X8wV29j4](#)

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

Mandag 12.05.2025, kl 15:00

Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Det er foreslått å honorere styret med kr 66 000,-

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr

4. Orientering

- 4.1 Orientering fra styret om**

5. Forslag

- 5.1 Forslag fra styret om**
- 5.2 Overskrift**
- 5.3 Overskrift**

6. Valg av tillitsvalgte

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder er ikke på valg. Styreleder Ståle Dybsjord har ett år igjen av sin periode.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kristine Veiteberg Braaten

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Frøya Sveistrup

Valg av nytt styremedlem

Forslag til vedtak: Nytt styremedlem: Vetle Pors

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Styret har ikke varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomité

Styret har ikke valgkomite

7. 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, 08.04.2025

Styret i Aksjeselskapet Eugenie's Gate 3a

Styreleder, Ståle Dybsjord
Styremedlem, Kristine Veiteberg Braaten
Styremedlem, Frøya Sveistrup

Årsmelding 2024 for Aksjeselskapet Eugenie Gate 3a

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Ståle Dybsjord
Styremedlem, Kristine Veiteberg Braaten
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 Eugenie Gate 3a

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

Aksjeselskapet Eugenie gate 3 A har avtale med renholdstjeneste med Rene trapper. Forefallende arbeid på eiendommen foretas eller igangsettes av styret. Styret i Aksjeselskapet Eugenie Gate 3a har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Aksjeselskapet Eugenie gate 3 A har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og 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 oppfølging 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, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

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 til styret.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

- Rørfornyning

2023:

- Byttet varmtvanns tank
- Vedlikehold felles ytterdør

- Byttet motor i ventilasjonsanlegg

2022:

- Malt og pusset opp oppgangen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 5 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

12.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Aksjeselskapet Eugenie's Gate 3a

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|-----------|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 806 468 | 800 979 | 859 462 | 969 709 |
| Sum | | 806 468 | 800 979 | 859 462 | 969 709 |
| Sum | | | | | |
| | | 806 468 | 800 979 | 859 462 | 969 709 |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 67 717 | 68 620 | 75 200 | 79 000 |
| Lønn og honorar | 3 | 75 306 | 73 024 | 73 024 | 75 306 |
| Vedlikehold | 4 | 988 143 | 76 951 | 100 000 | 79 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 41 936 | 45 083 | 51 000 | 52 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 97 551 | 92 931 | 97 500 | 100 000 |
| Forsikring | | 62 844 | 57 443 | 62 000 | 67 000 |
| Kommunale avgifter | | 186 989 | 162 033 | 190 000 | 206 000 |
| Brensel og strøm | | 51 971 | 60 862 | 65 000 | 60 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 21 243 | 8 684 | 30 000 | 30 000 |
| Avskrivninger | | 64 350 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | | 1 658 049 | 645 631 | 743 724 | 748 306 |
| Driftsresultat før individuell innbetaling | | -851 581 | 155 348 | 115 738 | 221 403 |
| Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier | | 37 005 | 32 621 | 0 | 0 |
| Driftsresultat etter individuell innbetaling | | -814 576 | 187 968 | 115 738 | 221 403 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 38 878 | 15 758 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 85 132 | 55 764 | 59 088 | 107 925 |
| Andre finansposter | 9 | -5 364 | -4 995 | 0 | 0 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -40 890 | -35 011 | -59 088 | -107 925 |
| Årsresultat | 10 | -855 467 | 152 957 | 56 650 | 113 478 |
| Budsjettmessige poster | | | | | |
| Avdrag lån | | -88 715 | -177 537 | -66 220 | -112 747 |
| Opptak lån | | 1 100 000 | 0 | 0 | 0 |
| Andre endringer i disponible midler | 10 | 88 941 | 79 032 | 0 | 0 |
| Endring i disponible midler | 10 | 244 759 | 54 451 | -9 570 | 731 |

Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 15, 16 | 6 370 651 | 6 435 001 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Langsiktige fordringer | 11 | 0 | 61 596 |
| Sum anleggsmidler | | 6 370 651 | 6 496 597 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 7 904 | 3 872 |
| Til gode av forretningsfører | | 100 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 12 | 92 802 | 87 232 |
| Andre fordringer | | 11 395 | 17 411 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 1 157 027 | 520 561 |
| Sum omløpsmidler | | 1 269 227 | 629 075 |
| SUM EIENDELER | | 7 639 878 | 7 125 672 |

Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| Egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 13 | 107 250 | 107 250 |
| Innskutt egenkapital | 13 | 6 273 450 | 6 273 450 |
| Annen egenkapital 1.1 | | -1 257 226 | -1 410 183 |
| Årets resultat | 10 | -855 467 | 152 957 |
| Sum egenkapital | | 4 268 008 | 5 123 474 |
| GJELD | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 14 | 1 897 344 | 886 059 |
| IN-innbetalinger | 14 | 957 584 | 994 589 |
| Andre innskudd | | 42 600 | 42 600 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 897 528 | 1 923 248 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 469 118 | 69 241 |
| Påløpne renter | | 607 | 4 138 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 618 | 5 571 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 474 342 | 78 949 |
| Sum gjeld | | 3 371 871 | 2 002 198 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 639 878 | 7 125 672 |

Oslo 31.12.24

Styret i Aksjeselskapet Eugenie Gate 3a

Sted: _____, dato: _____

Ståle Dybsjord
Styreleder

Kristine Veiteberg Braaten
Styremedlem

Froya Sveistrup
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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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.

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 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 625 704 | 590 268 | 625 654 | 661 555 |
| 3607 Renter og avdrag | 77 304 | 42 564 | 43 173 | 143 745 |
| 3612 Inntekt kabel-tv | 45 000 | 45 000 | 65 000 | 44 982 |
| 3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling | 53 163 | 51 858 | 55 702 | 44 790 |
| 3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling | 27 606 | 28 409 | 26 433 | 32 137 |
| 3625 Inntekt bredbånd | 32 580 | 28 080 | 32 500 | 32 500 |
| 3627 a konto avdrag særfordelte lån | -61 596 | 0 | 0 | 0 |
| 3630 Dugnadsbidrag | -1 393 | 11 400 | 11 000 | 10 000 |
| 3695 Inn- og utflyttingsgebyr | 8 100 | 3 400 | 0 | 0 |
| Sum | 806 468 | 800 979 | 859 462 | 969 709 |

Konto 3627 gjelder nedskrivning restsaldo andel egenandel av balkonglån, ref. note 10. Dette medfører en teoretisk reduksjon av inntekt.

Konto 3630 viser negativt beløp, da det grunnet etterslep måtte tilbakebetales litt mer dugnadsbidrag enn det som ble innbetalt.

Noter 407 Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Revisjonshonorar | 4 750 | 4 500 | 5 000 | 5 500 |
| Forretningsførerhonorar | 46 638 | 45 948 | 47 800 | 48 500 |
| Annen regnskapsførsel | 16 329 | 18 172 | 22 400 | 25 000 |
| Sum | 67 717 | 68 620 | 75 200 | 79 000 |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Styrehonorar | 66 000 | 64 000 | 64 000 | 66 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 9 306 | 9 024 | 9 024 | 9 306 |
| Sum | 75 306 | 73 024 | 73 024 | 75 306 |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen/årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 0 | 75 719 | 100 000 | 79 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 985 000 | 0 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 3 143 | 1 232 | 0 | 0 |
| Sum | 988 143 | 76 951 | 100 000 | 79 000 |

Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6360 Renhold | 39 314 | 37 510 | 41 000 | 42 000 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 2 622 | 7 573 | 10 000 | 10 000 |
| Sum | 41 936 | 45 083 | 51 000 | 52 000 |

Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 1 144 | 300 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 1 650 | 1 550 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 0 | 3 439 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 2 596 | 2 955 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 500 | 0 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 15 353 | 440 | 30 000 | 30 000 |
| Sum | 21 243 | 8 684 | 30 000 | 30 000 |

Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8050 Renteinntekt bank | 38 667 | 15 758 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 211 | 0 | 0 | 0 |

Noter 407 Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a Orgnr: 930915114

Noter 407 Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

Note 7 - Renteinntekter

| | | | | |
|-----|--------|--------|---|---|
| Sum | 38 878 | 15 758 | 0 | 0 |
|-----|--------|--------|---|---|

Noter 407 Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 8142 Lånenr 1211.8121447 | 47 181 | 49 783 | 55 702 | 44 790 |
| 8144 Lånenr 1213.14.46606 | 3 486 | 5 982 | 3 386 | 1 122 |
| 8145 Lånenr 1636.86.98907 | 34 464 | 0 | 0 | 62 013 |
| Sum | 85 132 | 55 764 | 59 088 | 107 925 |

Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8090 Utbytte | -5 364 | -4 995 | 0 | 0 |
| Sum | -5 364 | -4 995 | 0 | 0 |

Note 10 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| A. Disponible midler pr 01.01 | 550 126 | 495 674 |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -855 467 | 152 957 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 64 350 | 0 |
| Opptak av langsiktig lån | 1 100 000 | 0 |
| Avdrag langsiktig lån | -88 715 | -177 537 |
| Annen langsiktig gjeld | -37 005 | 79 032 |
| Innskudd/uttak øremerkede midler | 61 596 | 0 |
| Endring av bygningsverdi | -64 350 | 0 |
| B. Årets endring i disponible midler | 244 759 | 54 451 |
| C. Disponible midler 31.12 | 794 885 | 550 126 |

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 67 780 | 62 844 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 25 022 | 24 388 |
| Sum | 92 802 | 87 232 |

Note 13 - 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 to siste aksjene som ble utstedt ved bygging av 2 nye leiligheter.

Noter 407 Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Note 14 - Lån

| | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
| Formål: | Eiendom - utbedre. | | |
| Låne nummer: | 16368698907 | 12131446606 | 12118121447 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2015 | 2010 |
| Rentesats: | 5.85 % | 5.85 % | 5.85 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2039 | 30.09.2025 | 30.06.2040 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 100 000 | 350 000 | 9 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 71 110 | 814 949 |
| Avdrag i perioden: | 18 644 | 39 750 | 30 321 |
| Opptak i perioden: | 1 100 000 | 0 | 0 |
| Lånesaldo 31.12: | 1 081 356 | 31 361 | 784 628 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 800 567 | 0 | 603 434 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 0 | 994 589 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 0 | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 0 | 37 005 |
| Andelssaldo 31.12: | 0 | 0 | 957 584 |
| Sum pantegjeld for lån: | 1 081 356 | 31 361 | 1 742 212 |

Lån

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118121447 | 2 | 146 334 | 292 668 |
| | 1 | 110 823 | 110 823 |
| | 1 | 104 887 | 104 887 |
| | 1 | 101 220 | 101 220 |
| | 1 | 87 407 | 87 407 |
| | 2 | 43 811 | 87 622 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131446606 | 1 | 2 829 | 2 829 |
| | 6 | 2 696 | 16 176 |
| | 1 | 2 208 | 2 208 |
| | 2 | 2 089 | 4 178 |
| | 1 | 1 741 | 1 741 |
| | 2 | 1 242 | 2 484 |
| | 2 | 873 | 1 746 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368698907 | 1 | 97 544 | 97 544 |
| | 6 | 92 948 | 557 688 |
| | 1 | 76 123 | 76 123 |
| | 2 | 72 046 | 144 092 |
| | 1 | 60 038 | 60 038 |
| | 2 | 42 842 | 85 684 |
| | 2 | 30 093 | 60 186 |

Kommentarer til lån

Pantelån kr 2 854 928 og leieboerinnskudd kr 42 600 er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 6 370 651.

Note 15 - 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: | 64 350 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 6 370 651 |
| Årets avskrivninger : | 64 350 |
| Antatt levetid i år : | 100 |

Note 16 - Bygninger

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

| | | |
|-------------|------------------------------------|------------|
| Styreleder | Ståle Dybsjord (sign.) | 13.05.2025 |
| Styremedlem | Frøya Sveistrup (sign.) | 13.05.2025 |
| Styremedlem | Kristine Veiteberg Braaten (sign.) | 13.05.2025 |

BLÅBERG AS



MEMLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Aksjeselskapet Eugenie Gate 3a

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Aksjeselskapet Eugenie Gate 3a** som viser et **underskudd på NOK 855 467**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 14.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 13018e65-0a19-47d0-83eb-cb331c000a03

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



2025-05-14 08:13:37 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

 **bankID**

NO BankID - cc5bb156-69e7-4520-aec5-6b4426debc70

Document ID: 13018e65-0a19-47a0-83eb-cb331c000a03

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a onsdag 21.05.2025 kl. 15:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 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 9 aksjeeiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 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 Ståle Dybsjord valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 66 000,-.

Vedtak:

Styret honoreres med kr. 66 000,-.

4. Orientering**4.1 Orientering fra styret om****Vedtak:**

Tatt til orientering.

5. Forslag**5.1 Forslag fra styret om**

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Ingen innkomne forslag.

5.2 Overskrift

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Ingen innkomne forslag.

5.3 Overskrift

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Ingen innkomne forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Ståle Dybsjord har ett år igjen av sin periode.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kristine Veiteberg Braaten

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Frøya Sveistrup

Vedtak:

Vetle Pors ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Aksjeselskapet har ikke varamedlemmer.

Vedtak:

Aksjeselskapet har ikke varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomité

Aksjeselskapet har ikke valgkomite.

Vedtak:

Aksjeselskapet har ikke valgkomite.

7. 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 1 år igjen
- Styremedlem: Vetle Pors for 2 år
- Styremedlem: Frøya Sveistrup 1 år igjen

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

Protokoll for Aksjeselskapet Eugenies Gate 3a

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|------------------------|------------|
| Møteleder | Afshan Shahzad (sign.) | 22.05.2025 |
| Sekretær | Afshan Shahzad (sign.) | 22.05.2025 |
| Protokollvitne | Ståle Dybsjord (sign.) | 22.05.2025 |

VEDTEKTER FOR BOLIGAKSJESELSKAPET EUGENIE'S 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 Eugenie's 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 boret til en leilighet i selskapets bygg. Hver eier kan bare eie en aksjepost og kun fysiske personer kan være aksjonærer².

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 Eierskifte³

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 boret 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 boret, 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, utdanning, 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 godkjenning 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 karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning 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 inndrivning

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 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 heftelser¹³ 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 tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se punkt 6.1 og borettslagsloven. § 5-23.

7 Generalforsamling og styret¹⁴

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 førstkommande 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 inntas 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 halvparten av styremedlemmene 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 Eugenes 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.

- Sjøppel 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 Eugenes 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 kalle 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.

Arbeidsplan
4 Tegninger

110 667/930

1

Ekspedisjons-Dokument ✓

angående våningshus
på matr.-nr. 3 Kuglerigaten
Innlevert 3 mai 1930 Attestert _____

Duplikat med brandtegn

Oversendes: hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og forhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter 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

H. Nielsen

Opplysningsvesenets
nr. 6 MAJ 1930

Overordnet m. reguleringschefen.
Oppnevnt et medlem til å sitte i komiteen
for å undersøke.

Oslo 6 mai 1930

Alfredsen

582.

REISTAD AS
Øvre Ørengate 11
3023 DRAMMEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 25.05.2021
202100847 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse
Zeeshan Aziz

Adresse: EUGENIES GATE 3A Eiendom: 217/102/0/0
Tiltakshaver: Sebastian Høeg Søker: REISTAD AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Eugenes gate 3 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utsparing til sluk mottatt 10.05.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

| Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202100847 | | | |
|---|------------|------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Plan | | | 4/4 |

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Sebastian Høeg, Eugenes gate 3 A, 0168 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

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

Dato: 18102010

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

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 tilfredsstillende 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



Plan- og bygningssetaten

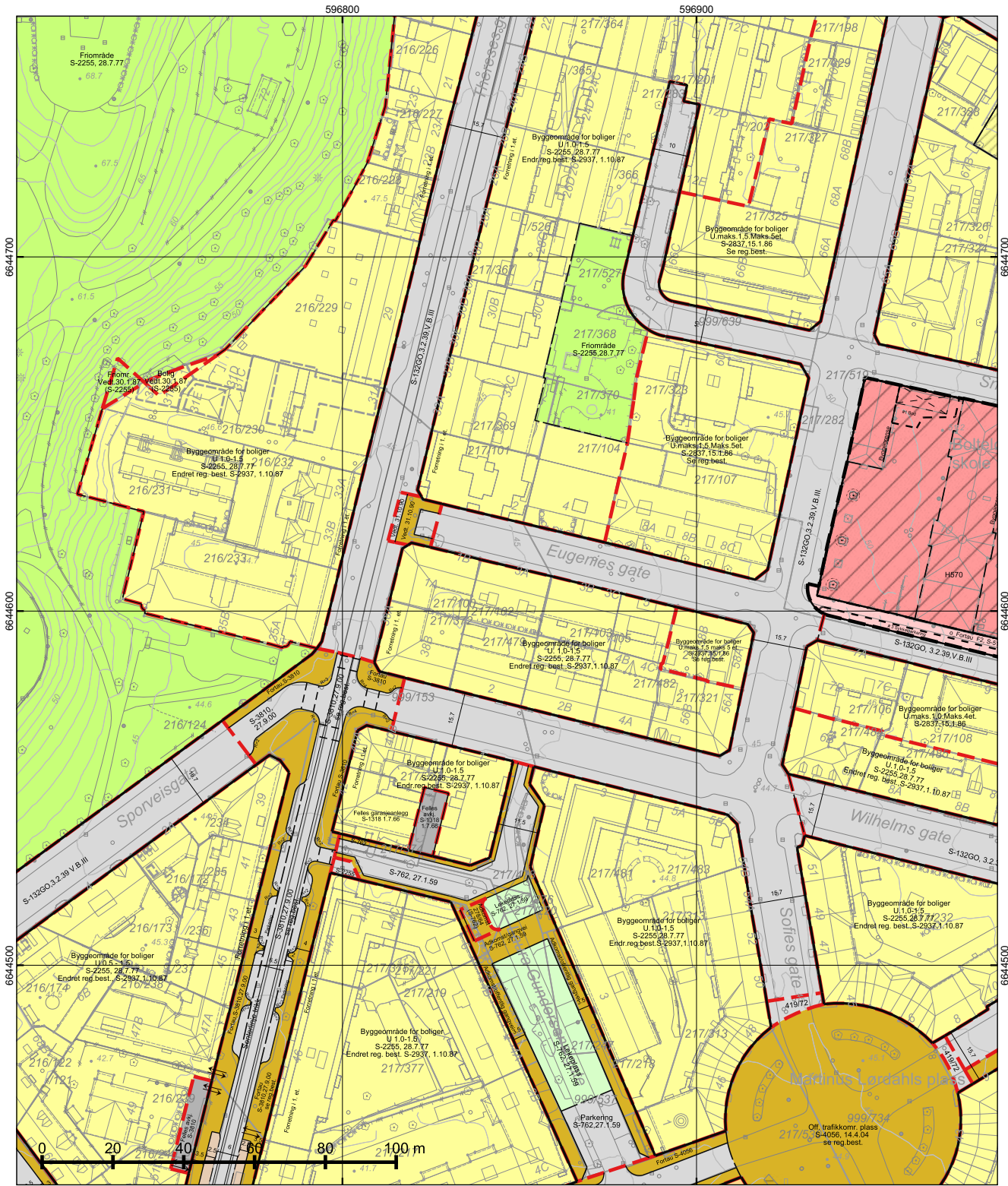
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi til:

Eugenies gate 3 AS v/ Haakon Bull-Hansen, Eugenies gate 3, 0168 OSLO, haakon@openbook.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000


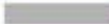
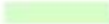


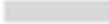






























Originalformat: A3

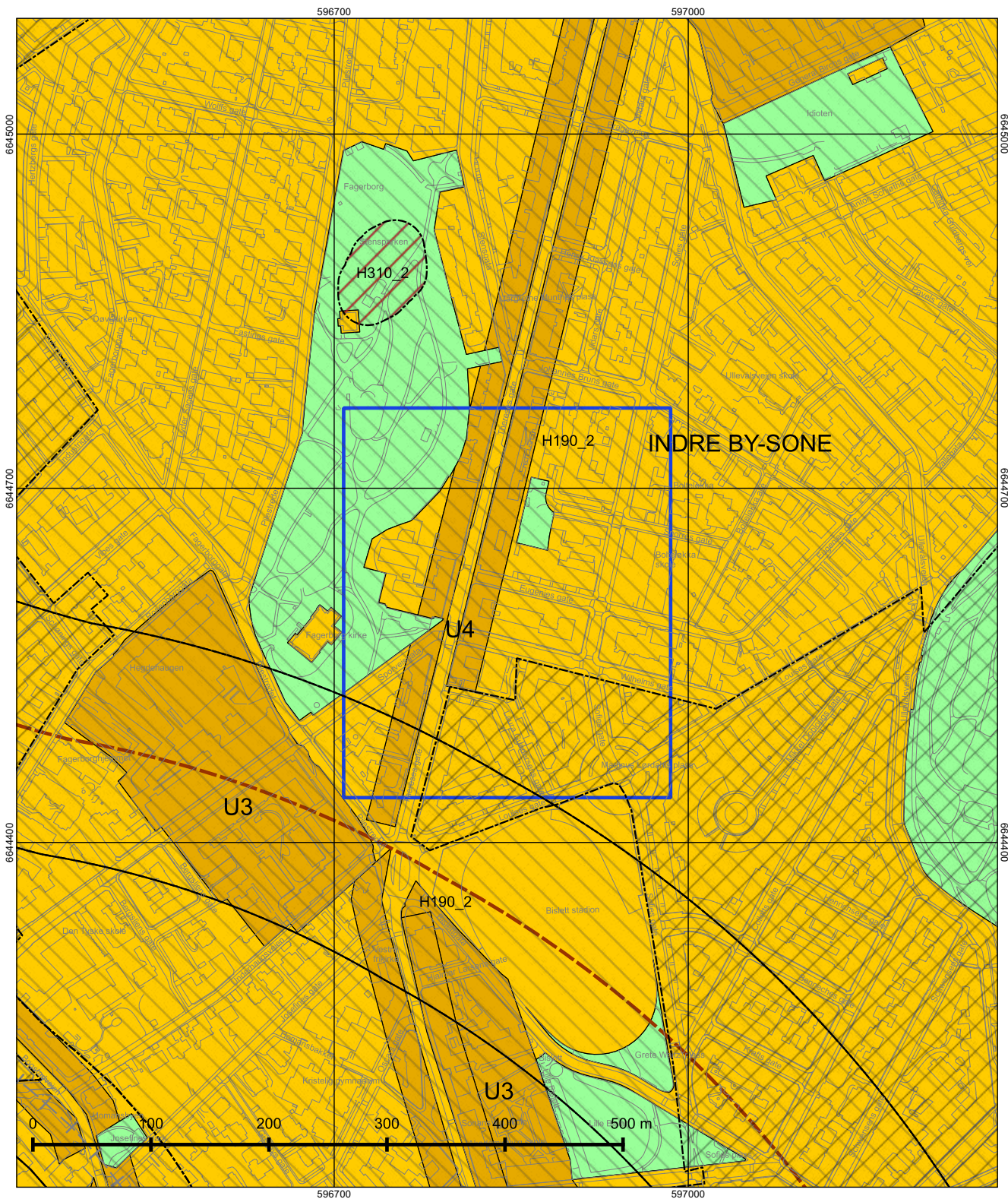
| Reguleringskart | |
|--|-------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. | |
| PlottID/Best.nr: 154575/ 86528666 | Deres ref.: |
| Adresse: Eugenie's gate 3 | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 217/102 | |

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

| | |
|---|--|
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 72 - Felles lekeareal |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 149 - Offentlig/allmennyttig |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 312 - Fortau |
|  | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 330 - Parkering/utfartsparkering |
|  | 335 - Torg |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
| | |
|  | 1162 - Undervisning |
|  | 2012 - Fortau |
| | |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |
| | |
|  | RbBevaringGrense |
| | |
|  | RpBestemmelseOmråde |
| | |
|  | RpBestemmelseGrense |
| | |
|  | RpAngittHensynSone |
| | |
|  | RpAngittHensynGrense |
| | |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 312 - Fortau |
|  | 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk |
|  | 913 - Formåavgrensning |
|  | 930 - Reguleringslinje |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
|  | Formålgrense |
| | |
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Plangrense (ny lov) |
| | |
|  | Byggegrense |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
| | |
|  | Inn-/utkjøring |
|  | Eksisterende tre som skal bevares |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 154575/86528666
 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

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
|  | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
|  | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
|  | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
|  | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
|  | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
|  | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
|  | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
|  | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
|  | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
|  | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
|  | Aktivitetssone marka |  | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | |  | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | |  | H190 - Andre sikringssoner |
| | |  | H310_1 - Kvikkleire |
| | |  | H310_2 - Steinsprang |
| | |  | H320_1 - Stormflo |
| | |  | H320_2 - Elveflom |
| | |  | H390 - Deponi |



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Liv Tomter
EUGENIES GATE 3A

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528666
9062636

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 102

Vi viser til bestilling av 20260316 for EUGENIES GATE 3A.

GNR. 217 BNR. 102

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.12.1895.

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

373 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø 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



Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666



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 kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Eugenes 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



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.

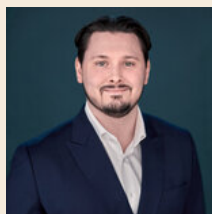
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett

h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489