

Eugenies gate 8A



Velkommen til

Eugenies gate 8A



Salgsoppgaven produsert 8. mars 2024

St.Hanshaugen – Ullevål

Strøken og nyoppusset 6-r toppleilighet - 141m² gulvareal - Pipe - Varmtv/fyr ink - Hybel mulighet - Garasje etter liste

Prisantydning	11 900 000,-
Fellesgjeld	72 122,-
Omkostninger	11 833,-
Totalpris	11 983 955,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 163,-
BRA-i	121 kvm
Totalt BRA	125 kvm
Soverom	3

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1929

Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Delikat toppleilighet over to plan hvorav øverste etasje er helt ny(2024) og hovedplan er nylig pusset opp!

Nøkkelklar bolig med flere soverom, flere stuer/oppholdsrom, to baderom og urban beliggenhet.

Plan 1: Delikat og romslig spisekjøkken med svært mye skap- og benkeplass. Benkeplate i stein, TopBrewer kaffemaskin med appstyring, helintegrerte hvitevarer og integrert høyttaleranlegg. Stor og luftig stue med utsikt. Meget romslig hovedsoverom med skyvedørsgarderobe. Flislagt og moderne baderom. Entré. Nybygd og flott trapp opp til 2. etg.

Plan 2: Nyutviklet loft med lys og solrik stue. To gode soverom og et innredet rom, samt et delikat nytt baderom. Egen inngang. Klargjort for hybelkjøkken.

- Ingen dokumentavgift
- Garasje i bakgård etter liste
- Muligheter for egen hybel på plan 2

Arealer og innhold

BRA-i:	121 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	125 kvm

Beskrivelse

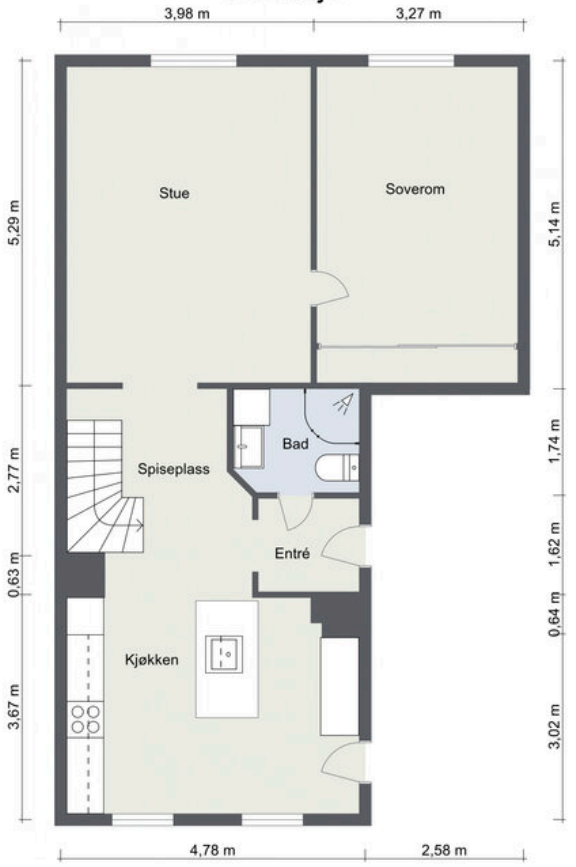
5. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré/gang, kjøkken med spiseplass, gang med trapp, bad, stue og soverom.
Total BRA: 76 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad, 2 soverom, stue og kontor.
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. 2 stk boder (på hhv. ca. 3 og 0,76m2).
Total BRA: 4 kvm.

Eugenies gate 8 A

5. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Eugenies gate 8 A

Loft



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.








Demo mode
Espresso
Cappuccino
Coffee
Cafe latte
Chocolate
Macchiato
Filter coffee
Flat white
Americano
Tea water
Cold water






































SMS
Electro



Informasjon

Eugenies gate 8A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0038/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Mathias Sundal Haune
Emilie Dinga Nygaard

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)
72 122,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 972 122,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 125,- (Eierskifte-/Transportgebyr)
3 708,- (Noteringsgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
11 833,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
21 133,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 983 955,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 993 255,- (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
1929

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 125 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré/gang, kjøkken med spiseplass, gang med trapp, bad, stue og soverom.
Total BRA: 76 kvm.

6. etasje:

BRA-i: 45 kvm. Bad, 2 soverom, stue og kontor.
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. 2 stk boder (på hhv. ca. 3 og 0,76m2).
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.
Leiligheten disponerer 2 boder (ca 3 og 0,76 m2) i 1. etasje. Bodene er merket nr. 6.
Gulvarealet på loftet er målt til 65,59 m2.

Innhold

5. etasje
Entré
Velkommen inn! I det du går inn døren blir du møtt av en hyggelig entré med flislagt gulv og malte flater/speil på vegger.

Stue
Romslig stue med god plass til sofaseksjoner og annet stuemøblement. Her er det lekker enstavs parkett på gulv og veggflater malt i moderne fargevalg.

Kjøkken
Helintegrert kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og benkeplate av lekker stein. Overflater mellom overskap og benk er malt i delikate farger. Innredningen er integrert med stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap, samt nedfelt induksjon platetopp og platelimt oppvaskkum. Videre har du integrert Skanomat TopBrewer kaffemaskin i kjøkkenbenk/benkeplate med appstyring på kjøkkenøy.

Baderom
Flislagt baderom med downlights og gulvvarme. Badet består av baderomsmøblement med plass til oppbevaring og vaskemaskin, samt toppservant i stein. Videre har du vegghengt klosett, servantinnredning og dusjsone med glassdører.

Soverom
Romslig hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Gode vindusflater slipper inn rikelig med lys. Oppbevaringsmuligheter er ivaretatt av en stor skyvedørsgarderobe.

6. etasje
Stue
I det du kommer opp trappen blir du møtt av en lys og romslig gang, samt en koselig TV-stue. Her er det god plass til sofaseksjon i naturlig avstand til TV med tilhørende møblement. Herlig vindusflate (fra 2024) slipper inn rikelig med naturlig lys.

Baderom
Pent flislagt baderom fra 2024 (dokumentasjon foreligger). Her har du downlights og høyttaler i himling, samt varme i gulv. Videre har du vegghengt klosett, servantinnredning og dusjsone med innfellbare glassdører. Det er i tillegg opplegg og plass til toppmatet vaskemaskin.

Soverom

I leilighetens loftsetasje har du to soverom av god størrelse. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Nye Velux-vinduer fra 2023 slipper inn rikelig med naturlig lys. Soverommene egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

*Gode muligheter for leie ut deler av loftet ettersom det er egen inngang i denne etasjen. Det er lagt klart vann og strøm for hybelkjøkken. Dette må søkes om til styret.

Hjemmekontor
I loftsetasjen har du også et eget rom benyttet som kontor. Her er det plass til skrivepult og annet møblement.

Standard

Innvendig
- Gulv med overflater av enstavs parkett og fliser.
- Vegger med overflater av helsparklet/malt tegl/murpuss/plater, teglvegger og malte teglevegger.
- Himlinger med overflater av malte plater. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.
- Alle overflater er pusset opp i 2023 i 6. etasje og det er lagt nytt gulv i 5. etasje.
- Takhøyden i stuen er målt til 2,76 m og på det høyeste i 6. etasje til 3.80 m.
- Etasjeskille av trebjelkelag.
- Boligen har mursteinspipe. Tilgang til feieluke, men ingen ildsted.
- Varierte innerdører.
- Dørene i 6. etasje er nye i 2024.

Våtrom - Bad 5. etasje
Badets byggeår er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på badet. Det er trolig lagt flis på flis. Baderom med fliser på gulv og vegger og malte plater i himlingen. Gulvvarme. downlights og høyttaler. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med glassdører. Speil på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør. Det ble ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av tegl/betongkonstruksjoner.

Våtrom - Bad 6. etasje
Badet er bygget i 2024 i forbindelse med ombygging av loftet. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights, høyttaler og gulvvarme. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Speil og lys på vegg. Opplegg og plass til toppmatet vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør. Hulltakning er ikke gjennomført da badet er nytt i 2024 og det foreligger dokumentasjon.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og benkeplate av stein. Malte overflater mellom overskap og benk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Nedfelt induksjon platetopp. Platelimt oppvaskkum. Integrert Skanomat TopBrewer kaffemaskin i kjøkkenbenk/benkeplate med styring fra applikasjon (denne vil ha behov for service i jevne mellomrom). Maskinen var ikke koblet til under befaringen. Vinskap. Normal bruksslitasje. God standard. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner
- Det er felles varmtvann og fyring i bygget.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra lufteluke i en vegg.
- Elektrisk styrt vifte på badene.

- Automatsikringer.
- Branntekniske forhold er undersøkt etter beste evne da dette er utenfor takstmannens område. Felles anlegg i bygget. Brannslukkningsaparat blir kjøpt nytt i 2024, 2 stk.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgraf fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > Loft > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltakning er ikke gjennomført da badet er nytt i 2024 og det foreligger dokumentasjon.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer
Det er avvik: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og noe slitasje på de eldste vinduene.
Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Dører
Det er avvik: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på hoveddøren.
Tiltak: Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut. Viktig med løpende vedlikehold da døren er utsatt for vær og vind.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.

Innvendig > Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av åpning mellom trinn og vegg.
Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Våtrom > 5 > bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av bom i flis.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Andre tiltak: Viktig å følge med på fliser og fuger da underlaget er ukjent og at det ikke er noe dokumentasjon.

Våtrom > 5 > bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på sluk og ukjent tettesjikt.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Våtrom > 5 > bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på synlig avrenning fra sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Mulig produktet ivaretar dette selv, må undersøkes nærmere.

Kjøkken > 5 > kjøkken m/ spiseplass > Avtrekk
Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det kun er kullfilter ventilator.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator. Ikke alltid at dette lar seg gjøre, dette må tas opp med styret.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det ikke er noen sikker avrenning fra rørstokk i himlingen.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
Andre tiltak: Det bør monteres waterguard i dette tilfellet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det er mangel på tilluft i 5. etasje.
Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Automatsikringer. Nytt sikringsanlegg i 6. etasje ellers er anlegget oppgradert ved en tidligere anledning. Det foreligger samsvarserklæring på 6. etasje og på noe arbeid utført i 2023 i 5. etasje. Resterende anlegg i 5. etasje foreligger det ikke dokumentasjon på.

Resterende forhold er kommentert med TG1 eller TG0.
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Aksjeselskapet disponerer 8 garasjeplasser på gårdsplass. Det skal inngås leiekontrakt mellom A/S Eugeniesgt 8 og beboere som leier garasjer. Plassene følger ansiennitetsliste og interesserte melder fra til styret. Det er p.d.d venteliste på plassene.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år

El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 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

- Overflateoppusset bad i 5. etasje.
- Pusset opp gang i 5. etasje.
- Montert høyttalere i himling på kjøkken og begge bad.
- Ny 1-stavs parkett i 5. etasje.
- Nye lister i 5. etasje.
- Utvidet kjøkken med ny øy og høyskap.
- Alt nytt i 6. etasje (loft).

2023

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Flis på flis oppgradering av bad i 5.etasje. Komplett nytt bad med dokumentasjon 6.etasje.
Arbeid utført av: Aspira AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Uforandret bad 5.etasje. Komplett nytt bad med dokumentasjon 6.etasje.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja
Beskrivelse: Utvidelse av loft.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Nytt bad 6.etajse med radiatortilknyting og opplegg for kjøkken 6.etasje. Tilkobling nytt kjøkken 5.etasje. Montering av ny dusj og håndvask bad 5.etasje.
Arbeid utført av: Aspira AS og 24T Rørservice AS.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ubrukt kjeller med trolig dårlig drenering.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Underjordisk garasje som del av ubrukt kjeller er også trolig dårlig drenert.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Nytt loft. Noe udokumetert EL 5.etasje.
Arbeid utført av: Aspira AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Utbygging av loft med nye arker. Ikke byttet utvendig tak.
Arbeid utført av: Aspira

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Nytt utviklet loft innlemmet i leilighet.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Utbygging loft

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er utført takstrapport i forbindelse med salg. Se eget dokument.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Avtale med aksjelaget om loftsutbygging. Se eget dokument.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Svar: Ja.
Beskrivelse Etter utvidelse av leilighet med innlemmelse av loft er andel felleskostnader økt. Ny felleskostnad er korrekt fremvist i salgsoppgaven.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Christian Wåsjø Kjuus

Byggemåte

Boligbygg fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger i murkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takstein.

Utvendig
- Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra Velux-vinduer. Usikkert når taksteinen er fra, men bygget er renovert i 2014 i regi av sameiet.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med påliggende rupanel. Det er ikke tilgang til loft, da dette er bygget ut. Det er ingen tegn til fukt eller merker fra fukt på innvendig himling. Det forventes at loftet er bygget ut etter de krav dagens byggeskikk forventer og at alle tekniske krav er opprettholdt.
- Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2023, 3- lags vinduer fra Velux og eldre 3- lags vinduer fra 1979.
- B- 30 kvalifiserte ytterdører. Hoveddøren i 5. etasje er fra 1979, resterende dører er nyere.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardinger.
- Sonos forsterkere til takhøyttalere.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Felles varmtvann og fyring. Elektriske varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 3000 kWh for 2023. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 163,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, kabel-TV/bredbånd, renter og avdrag, vaktmestertjenester, forretningsførsel, felles vedlikehold, felles strøm og

kommunale avgifter.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Dugnadsbidrag: kr 50,-
Renter og avdrag: kr 665,-
Felleskostnader: kr 4 077,-
Kabel-TV-avgift: kr 524,-

Fra og med 01.03.2025 økes felleskostnadene til totalt kr 8 163,- per mnd. pga. utvidelse av leilighet (loftsutbygging).

Felleskostnadene vil fordele seg slik:
Dugnadsbidrag: kr 50,-
Renter og avdrag: kr 1 011,-
Felleskostnader: kr 6 578,-
Kabel-TV-avgift: kr 524,-

Det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune, som betales i tillegg til felleskostnadene. Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 1105,-. Leiligheten har siden blitt utvidet og det må derfor påregnes en økning i eiendomsskatt i 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 820 405,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 457 722,- pr. 2023
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

AS Eugeniesgate 8 har avtale med Telenor for leveranse av fiber bredbånd og kabel-tv. Kostnaden er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Eugeniesgt 8 er et boligaksjeselskap som har til formal å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett). Selskapets aksjekapital er på kr 160 000,-, fordelt på 320 aksjer a kr 500,-.

AS Eugeniesgate 8 har nettside for beboere: https://eugeniesgate8.naborom.no/

- AS Eugeniesgate 8 har avtale om vaktmestertjenester med Insider Facility Solutions. De ivaretar oppgaver som plenklipping, stell av uteområdene og annet løpende vedlikehold, i én time pr. uke.
- AS Eugeniesgate 8 har avtale med renholdstjeneste med Hjelpende hånd.

Renholdet omfatter vask av hovedtrapp og baktrapp.

Informasjon fra styreleder:
- Vi har penger på bok etter salg av loft, som skal bli brukt til oppussing av oppganger og utskifting av rør i fellesområdene.
- Garasjeanlegget må rehabiliteres. Vi planlegger å utrede salg av arealer for å finansiere deler av dette.

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 72 122,- pr. 19.02.2025

Lånenummer: 16367544914, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2024: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 30.01.2024: 2 172 152
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2043)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2022 viste et underskudd på kr 1 183 276,- mot et budsjettert overskudd på kr 7 099,-. Underskuddet skyldes økte kostnader på post; vedlikehold, eksterne tjenester og brensel/strøm. Det ble i 2023 tatt opp lån på kr 2 200 000,- for å dekke vedlikehold av fasade, oppganger og piper.
I 2023 ble det budsjettert med et overskudd på kr 3 817 341,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr så lenge dette godkjennes av styret og ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85436665

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 350 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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde på Bolteløkka/Bislett, med murgårder i kvartalsbebyggelse. Området er ypperlig for den som vil bo luftig, rolig og usjenert, men samtidig ha gangavstand til alt av hovedstadens fasiliteter. Her finner du populære handlegater, kafeer, uteliv, samt god offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Flere parker i nærområdet, St. Hanshaugen ligger innen kort gangavstand med flotte grøntområder, turstier, festplass og damanlegg. Parken er svært populær om sommeren med mulighet for grilling og solbading i idylliske omgivelser med fantastisk utsikt. Også Stensparken ligger en kort spasertur unna.

Det ligger ellers flere treningssenter i nærområde, som f. eks. SATS, i tillegg til Bislett Bad & Trening, samt Bislett stadion. Sistnevnte har fotballbane, stort utendørs friidrettsanlegg og innendørs løpebane i proffe omgivelser. Litteraturhuset ligger like i nærheten, slik at også det kulturelle tilbudet er godt ivaretatt.

Boligen har umiddelbar nærhet til en rekke kaffebarer, bakerier og spisesteder, samt gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater. Flere butikker i nærområdet, bl.a. matbutikker og vinmonopol i Thereses gate.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk, hvorav nærmeste busstopp er Collettsgate og Louisesgate, og trikkestopp i Theresesgate. Oslo sentrum kan også enkelt nås til fots og med sykkel. Med bil tar det ca. 3 min til Majorstuen, 3 min til Ullevål, 5 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1929.
Videre foreligger ekspedisjonsdokument for varmeanlegg fra 1938.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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:
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 08.12.2015
- Ferdigattest for bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer datert

14.02.2025.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Byggeområde for boliger i reguleringsplan, S-2837, vedtatt 15.01.1986.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Eugenies gate 5 - Riving av lagerbygg
Saksnummer: 201405739 - Byggesak
Mottatt sak: 28.04.2014
Status: Tillatelse gitt

Sofies gate 60 - Innvendig ombygging og bruksendring av næringslokaler/kontor til boligformål
Saksnummer: 201901130 - Byggesak
Mottatt sak: 20.01.2019
Status: Tillatelse gitt

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/107:
29.03.1864 - Dokumentnr: 919466 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

15.09.1894 - Dokumentnr: 990840 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

11.10.1962 - Dokumentnr: 515457 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. ...
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.08.1971 - Dokumentnr: 512164 - Best om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

29.03.1864 - Dokumentnr: 900030 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRA UBEBYGGET GRUNN

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

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

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

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1,75% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 900,- for oppgjør, kr. 12 500,- for tilrettelegging og kr. 2 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 21 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 22 323,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. februar 2025

Megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

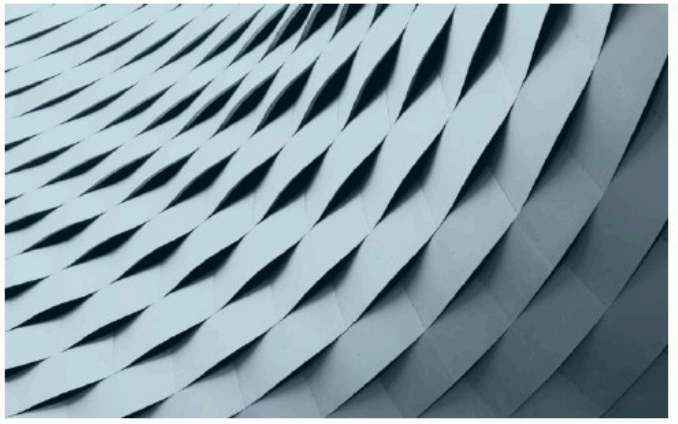
Vedlegg

Eugenies gate 8A

Tilstandsrapport

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 107
Aksjenummer 169-177

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 125 m²



Befaringsdato: 25.02.2024 Rapportdato: 08.03.2024 Oppdragsnr.: 11416-1478 Referansenummer: WX1705

Autorisert foretak: TEK-Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Christian Wåsjø Kjuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 • støttemurer • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

TG 0 — **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.

TG 1 — **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.

TG 2 — **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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **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.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger i murkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takstein.

Leilighet over to plan, 5- og 6. etasje. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og god standard på alle overflater. Boligens 6. etasje er ny i 2023 og deler av 5. etasje er oppgradert med nytt gulv og oppgradert kjøkken. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra Velux-vinduer. Usikkert når taksteinen er fra, men bygget er renovert i 2014 i regi av sameiet.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med påliggende rupanel. Det er ikke tilgang til loft, da dette er bygget ut. Det er ingen tegn til fukt eller merker fra fukt på innvendig himling. Det forventes at loftet er bygget ut etter de krav dagens byggeskikk forventer og at alle tekniske krav er opprettholdt.

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2023, 3- lags vinduer fra Velux og eldre 3- lags vinduer fra 1979.

B- 30 kvalifiserte ytterdører. Hoveddøren i 5. etasje er fra 1979, resterende dører er nyere.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med overflater av enstavs parkett og fliser. Vegger med overflater av helsparklet/malt tegl/murpuss/plater, teglvegger og malte teglevegger. Himlinger med overflater av malte plater. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Alle overflater er pusset opp i 2023 i 6. etasje og det er lagt nytt gulv i 5. etasje. Takhøyden i stuen er målt til 2,76 m og på det høyeste i 6. etasje til 3.80 m.

Etasjeskille av trebjelkelag. Etasjeskille er kun observert fra utsiden og ved overflater. Det ble målt ca 5-20 mm skjevhet i i 5. etasje. Ingen vesentlige skjevheter målt i 6. etasje.

Boligen har mursteinspipe. Tilgang til feieluke men ingen ildsted.

Varierte innerdører. Ingen vesentlige skader ble observert på innerdører. Dørene i 6. etasje er nye i 2024.

VÅTROM Gå til side

Bad 5. etasje:
Badets byggeår er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på badet. Det er trolig lagt flis på flis.
Baderom med fliser på gulv og vegger og malte plater i himlingen. Downlights og høyttaler. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med glassdører. Speil på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør.
Det ble ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av tegl/betongkonstruksjoner.

Bad 6. etasje:
Badet er bygget i 2023 i forbindelse med ombygging av loftet. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights, høyttaler og gulvvarme. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Speil og lys på vegg. Opplegg og plass til toppmatet vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør.
Hulltakning er ikke gjennomført da badet er nytt i 2023 og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og benkeplate av stein. Malte overflater mellom overskap og benk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Nedfelt induksjon platetopp. Platelimt oppvaskkum. Integrert Skanomat TopBrewer kaffemaskin i kjøkkenbenk/benkeplate med styring fra applikasjon (denne vil ha behov for service i jevne mellomrom). Maskinen var ikke koblet til under befaringen. Vinskap. Normal bruksslitasje. God standard.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er felles varmtvann og fyring i bygget.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra lufteluke i en vegg. Elektrisk styrt vifte på badene.

Automatsikringer. Nytt sikringsanlegg i 6. etasje ellers er anlegget oppgradert ved en tidligere anledning. Det foreligger samsvarserklæring på 6. etasje og på noe arbeid utført i 2023 i 5. etasje. Resterende anlegg i 5. etasje foreligger det ikke dokumentasjon på.

Brannteknisk forhold er undersøkt etter beste evne da dette er utenfor takstmannens område. Felles anlegg i bygget. Brannslukkningsaparat blir kjøpt nytt i 2024, 2 stk.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
5	76	0	0	76
Loft	45	0	0	45
Kjeller	0	4	0	4
Sum	**121**	**4**	**0**	
Sum BRA	**125**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

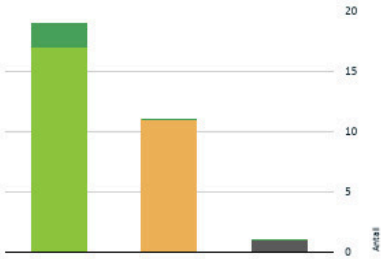
Takstmann er forelagt godkjente/byggemeldte tegninger. Planløsningene stemmer ikke overens med kommunens plantegninger.

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 5 > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5 > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5 > kjøkken m/ spiseplass > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loft > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1926

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Loftet er bygget ut i 2023.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Det foreligger ikke ferdigattest, denne er søkt om 12.02.24.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra Velux-vinduer. Usikkert når taksteinen er fra, men bygget er renovert i 2014 i regi av sameiet.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, nedløp og renner av malt blikk. Store deler av takets blikk ble fornyet i forbindelse med ombygging av loftet i 2023/24. Takstmannen har ikke vært fysisk oppe på taket, så overgangene er ikke blitt sjekket. Det er ikke i samsvar med TEK-Norge sine rutiner at takstmannen skal opp på et tak uten de nødvendige sikkerhets forbehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med påliggende rupanel. Det er ikke tilgang til loft, da dette er bygget ut. Det er ingen tegn til fukt eller merker fra fukt på innvendig himling. Det forventes at loftet er bygget ut etter de krav dagens byggeskikk forventer og at alle tekniske krav er opprettholdt.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2023, 3- lags vinduer fra Velux og eldre 3- lags vinduer fra 1979. Normal bruksslitasje generelt, bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Noe slitasje på de eldste vinduene. Vil ha behov for vedlikehold over tid.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og noe slitasje på de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

TG 2 Dører

8- 30 kvalifiserte ytterdører. Hoveddøren i 5. etasje er fra 1979, resterende dører er nyere. Dører med normal bruksslitasje generelt. Enkelte merke er observert, bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på hoveddøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut. Viktig med løpende vedlikehold da døren er utsatt for vær og vind.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med overflater av enstavs parkett og fliser. Vegger med overflater av helsparklet/malt tegl/murpuss/plater, teglvegger og malte teglevegger. Himlinger med overflater av malte plater. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Alle overflater er pusset opp i 2023 i 6. etasje og det er lagt nytt gulv i 5. etasje. Resterende overflater er pusset opp ved en tidligere anledning. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av de synlige overflatene. Takhøyden i stuen er målt til 2,76 m og på det høyeste i 6. etasje til 3.80 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag. Etasjeskille er kun observert fra utsiden og ved overflater. Det ble målt ca 5-20 mm skjevhet i i 5. etasje. Ingen vesentlige skjevheter målt i 6. etasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.

TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted. Det må tas opp med styret hvorvidt det er mulig å montere ildsted.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Tette trinn. Glass i rekkverk og monterte håndløpere. Åpning mellom trinn og vegg er større en 10 cm, kravet er 10 cm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av åpning mellom trinn og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Varierte innerdører. Ingen vesentlige skader ble observert på innerdører. Normal brukasslitasje generelt. Dørene i 6. etasje er nye i 2024.

VÅTROM

5 > BAD

Generell

Badets byggeår er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på badet. Det er trolig lagt flis på flis.
Baderom med fliser på gulv og vegger og malte plater i himlingen. Downlights og høyttaler. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med glassdører. Speil på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør. Gulvvarme.

5 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med overflater av fliser. Det er ikke observert sprekk i fliser. Enkelte fliser lagt noe ujevnt. Malte plater i himlingen. Downlights og høyttaler. Enkelte sprang (høydeforskjell) mellom flisene.

5 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med overflater av fliser. Gulvvarme. Det er ikke observert sprekk i fliser eller løse fliser/fuger. Enkelte sprang (høydeforskjell) mellom fliser. Det er observert bom i flis ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av bom i flis.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:

Viktig å følge med på fliser og fuger da underlaget er ukjent og at det ikke er noe dokumentasjon.

5 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på sluk og ukjent tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

5 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med veggengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med glassdør. Speil på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på synlig avrenning fra sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Mulig produktet ivaretar dette selv, må undersøkes nærmere.

5 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Elektrisk vifte i himlingen. Tilluft fra luftespalte under dør. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt viften, ukjent årstall.

5 > BAD

TG 1 Fukt i tilgjende konstruksjoner

Det ble ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av tegl/betongkonstruksjoner.

LOFT > BAD

Generell

Badet er bygget i 2023 i forbindelse med ombygging av loftet. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights, høyttaler og gulvvarme. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Speil og lys på vegg. Opplegg og plass til toppmatet vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Offentlig informasjon

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himling med malte plater.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Dokumentasjon foreligger.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft fra luftespalte under dør.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke gjennomført da badet er nytt i 2023 og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

5 > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og benkeplate av stein. Malte overflater mellom overskap og benk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Nedfelt induksjon platetopp. Platelimt oppvaskkum. Integrert Skanomat TopBrewer kaffemaskin i kjøkkenbenk/benkeplate med styring fra applikasjon (denne vil ha behov for service i jevne mellomrom). Maskinen var ikke koblet til under befaringen. Vinskap. Normal brukasslitasje. God standard.

5 > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det kun er kullfilter ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Ikke alltid at dette lar seg gjøre, dette må tas opp med styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Ellers vannrør av kombiflex. Det er synlig avløp fra fordelerskap i vegg på bad i 6. etasje. Tilgang til rørstokk i himling på badet i 5. etasje. Det er ingen sikker avrenning fra disse rørstokkene, annet enn at de er i himlingen. Her bør det monteres en waterguard om det skulle oppstå en lekkasje. Det er tilgang til stoppekraner i rørskap.

Det er felles varmtvann og fyring i bygget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det ikke er noen sikker avrenning fra rørstokk i himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Andre tiltak:

Det bør monteres waterguard i dette tilfellet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og mulig støpejern skjult i vegger. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Det er ikke tilgang til stakeluke i boligen (trolig kjeller) samt lufting av avløpet er ikke kjent takstmannen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra lufteluke i en vegg. Elektrisk styrt vifte på badene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det er mangel på tilluft i 5. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luke i vegg i 6. etasje med tilgang til vann for installasjon av kjøkken om det ønskes.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Automatsikringer. Nytt sikringsanlegg i 6. etasje ellers er anlegget oppgradert ved en tidligere anledning. Det foreligger samsvarserklæring på 6. etasje og på noe arbeid utført i 2023 i 5. etasje. Resterende anlegg i 5. etasje foreligger det ikke dokumentasjon på.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 I forbindelse med ombygging av 6. etasje.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
11. 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?
    Ja Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt deler av anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt deler av anlegget i 5 etasje de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannteknisk forhold er undersøkt etter beste evne da dette er utenfor takstmannens område. Felles anlegg i bygget. Brannslukkningsaparat blir kjøpt nytt i 2024, 2 stk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
5	76			76		
Loft	45			45		
Kjeller		4		4		
SUM	**121**	**4**				
SUM BRA	**125**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5	Entré/gang, kjøkken m/ spiseplass, gang m/trapp , bad, stue , soverom		
Loft	bad , 2 soverom , stue , kontor		
Kjeller	2 boder		

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Leiligheten disponerer 2 boder (ca 3 og 0,76 m2) i kjelleren. Bodene er merket nr. 6.

Gulvarealet på loftet er målt til 65,59 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Takstmann er forelagt godkjente/byggemeldte tegninger. Planløsningene stemmer ikke overens med kommunens plantegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort enkelte endringer i 5. etasje i 2023, og loftet er bygget ut i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	121	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2024	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Mathias Sundal Haune	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	107		0	1350.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eugenies gate 8 A

Hjemmelshaver
Eugeniesg 8 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/	13		Mathias Sundal Haune

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
169-177

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke vist takstmann	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Ga opplysninger rundt leiligheten under befaringen	Ikke gjennomgått	0	Nei

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Eugenies gate 8 A, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 107
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WX1705

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.noFor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Frogner
Oppdragsnr.	14-0038/24
Selger 1 navn	Emilie Dinga Nygaard
Selger 2 navn	Mathias Sundal Haune
Gateadresse	Eugenies gate 8A
Poststed	OSLO
Postnr	0168

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF
Polise/avtalenr.: 6853323

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0038/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av fagiært og ufagiært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Fils på flis oppgradering av bad i 5.etasje. Komplett nytt bad med dokumentasjon 6.etasje.
Arbeid utført av: Aspira AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Uforandret bad 5.etasje. Komplett nytt bad med dokumentasjon 6.etasje.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Utvidelse av loft.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagiært
Beskrivelse: Nytt bad 6.etajse med radiatortilknyting og opplegg for kjøkken 6.etasje. Tilkobling nytt kjøkken 5.etasje. Montering av ny dusj og håndvask bad 5.etasje.
Arbeid utført av: Aspira AS og 24T Rørservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ubrukt kjeller med trolig dårlig drenering.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Underjordisk garasje som del av ubrukt kjeller er også trolig dårlig drenert.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av fagiært og ufagiært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Alt nytt EL på loft. Blandet dokumentert og udokumentert EL i 5.etasje.
Arbeid utført av: Aspira AS

Filer
A2 Samsvarserklæring sign.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0038/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbygging av loft med nye arker. Ikke byttet utvendig tak.
Arbeid utført av	Aspira

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt utviklet loft innlemmet i leilighet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbygging loft

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført takstrapport i forbindelse med salg. Se eget dokument.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avtale med aksjelaget om loftsutbygging. Se eget dokument.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter utvidelse av leilighet med innlemmelse av loft er andel felleskostnader økt. Ny felleskostnad er korrekt fremvist i salgsoppgaven.

Document reference: 14-0038/24

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0038/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0038/24

Document reference: 14-0038/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Dinga Nygaard	2edb3a491f7a70084c98d7efc1620e7f34d565c5	23.02.2025 07:32:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Sundal Haune	108fa5c02b6426fb8ccf596fff749ee32e1a2bcb	22.02.2025 20:22:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

AS Eugeniesgate 8	**Vår ref.:** 566/13	**Fødselsdato eier:**	22.04.1998
EUGENIES GATE 8 A	**Type:** Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	11.04.1998
0168 OSLO	**Eiere:** Mathias Sundal Haune, Emilie Dinga Nygaard		
Organisasjonsnr: 930 928 461	**Aksje:** 169-177	**Aksjeboenhetsnr:**	9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 316**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	50
	Renter og avdrag	665
	Felleskostnader	4 077
	Kabel-TV-avgift	524

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.03.2025** **Tot. utg. i kr.:** **8 163**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	50
	Renter og avdrag	1 011
	Felleskostnader	6 578
	Kabel-TV-avgift	524

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	72 121	Gjeld siste årsoppg.:	72 121
Klient ajourf. lån:	2 060 760	Klient gj. s. årsoppg.:	2 060 759

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367544914, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 19.02.2025: 2 060 760

Andel av saldo: 72 122

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hans Krogh Harestad
Adresse:	EUGENIES GATE 8 A
Postnr/-sted:	0168 OSLO
E-post:	eugeniesgate8@hotmail.com
Webside:	https://eugeniesgate8.naborom.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 19.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	72 121	Andre inntekter:	416
Annen formue:	26 038	Utgifter:	4 343		

7: Pålydende

Pålydende:	500	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	169-177	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	9

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1929
Gårds/bruksnr:	217/107
Bygningstype:	Bygård

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

AS Eugeniesgate 8	**Vår ref.:** 566/13	**Fødselsdato eier:**	22.04.1998
EUGENIES GATE 8 A	**Type:** Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	11.04.1998
0168 OSLO	**Eiere:** Mathias Sundal Haune, Emilie Dinga Nygaard		
Organisasjonsnr: 930 928 461			

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 85436665

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0502

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VASKERI
Vaskeriet skal kun benyttes i hht notering på vaskerilisten som henger på vaskeriets dør.

GARASJE
Aksjeselskapet disponerer 8 garasjer på gårdsplass. Det skal inngå leiekontrakt mellom A/S Eugeniesgt 8 og beboere som leier garasjer. Plassene følger ansiennitetsliste og interesserte melder fra til styret.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør og sykkelbod kan bestilles hos styreleder. Det
samme gjelder skilt til ringeklokke. Nøklene koster kr. 500 pr. stk.

BREDBÅND, KABEL-TV
AS Eugeniesgate 8 har avtale med Telenor for leveranse av fiber bredbånd og kabel-tv.

VAKTMESTER OG RENHOLD
AS Eugeniesgate 8 har avtale om vaktmestertjenester med Insider Facility Solutions. De
ivaretar oppgaver som plenklipping, stell av uteområdene og annet løpende vedlikehold, i én time pr. uke.
AS Eugeniesgate 8 har avtale med renholdstjeneste med Hjelpende hånd. Renholdet
omfatter vask av hovedtrapp og baktrapp.
Insider Facility Service og Hjelpende hånd utfører også mer omfattende oppdrag, som feks. rens av takrenne, mindre snekkeroppdrag el., mot betaling pr. oppdrag.
Styret i AS Eugeniesgate 8 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

FORDELINGSBRØK
Det ble besluttet på ordinær generalforsamling 28.04.22 at brøken skulle endres.
Denne brøkene er endret for andel fellesgjeld og felleskostnader fom. 01.01.23. Det er gitt tilslutning fra eierne om endringen.

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

Låneopptak 2.2 millioner august 2023 - skal finansiere fasadere- og piperehabilitering.
Styret undersøker muligheten for utbygging av leiligheter i første etasje og nye boder i lokalet under blokka. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

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

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 70,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 448

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 57,-

PÅGÅENDE UTBYGGINGSSAK

Boligaksjeenheten er utvidet fra 01.05.2024. Nye felleskostnader og andel fellesgjeld er beregnet fra og med mars 2025.
Boligaksjeenheten kan ikke overdras før utbyggingen er ferdigstilt.

SO 509941 : Leilighetseier/aksjeeier har sammen med 4 andre leilighetseiere utvidet hver sin leilighet opp på loft. Det foreligger pr 10.02.2025 midlertidig brukstillatelse for denne enheten. Ihht Avtalen mellom AS Eugeniesgate 8 og utbyggerne, er leilighetene som hovedregel uomsettelige frem til Plan- og bygningsetaten har gitt ferdigattest. Dette er det tidspunkt AS Eugeniesgate 8 skal overta arbeidene i fellesareal og godkjenne utbyggingen. Pt har styret i AS Eugeniesgate 8 ikke til hensikt å godkjenne aksjeoverdragelse før ferdigattest foreligger. Utbyggerne har i hht avtalen med AS Eugeniesgate 8 et solidarisk ansvar for feil og mangler ved utbyggingen i 5 år etter ferdigattest

Boligopplysninger:

AS Eugeniesgate 8	**Vår ref.:**	566/13	**Fødselsdato eier:**	22.04.1998
EUGENIES GATE 8 A	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	11.04.1998
0168 OSLO	**Eiere:**	Mathias Sundal Haune, Emilie Dinga Nygaard		

Organisasjonsnr: 930 928 461

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 1105,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 2513,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1148,-

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

AS Eugeniesgate 8

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 21.05.2024, kl 18:00

Sted: i Eugeniesgate 8 hos Filter Arkitekter

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 eugeniesgate8@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Generalforsamling i AS Eugeniesgate 8

Tirsdag 21.05.2024, kl 18:00

i Eugeniesgate 8 hos Filter Arkitekter

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i AS Eugeniesgate 8

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår å videreføre honorar til styret med kr 80 000. Fordelingen er kr 30 000 til styreleder, kr 20 000 til styremedlemmene, og kr 5 000 til varaene.

Styret foreslår også å honorere Olaug Kristine Bringager for rollen som leder av loftsgruppen, som har håndtert salg av loftet. Honoraret er beregnet ut fra kr 200 pr. time, og vil bli betalt ut mot fremvisning av timeliste.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000

4. Orientering

4.1 Orientering om loftsprosjektet

Tre av de fem leilighetene som har bygget på loftet har fått midlertidig brukstillatelse fra PBE 3. april 2024. Det gjenstår aktiviteter knyttet til lydisolering for de to andre.

En muntlig orientering av status og veien videre blir gitt i generalforsamling.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å søke rammetillatelse for utbygging av første etasje

Filter arkitekter og styret orienterer om Filters tegninger, og styrets planer, om mulig utbygging av leiligheter i første etasje og nye boder i lokalet under blokka.

Styret ønsker fullmakt til å søke om rammetillatelse for prosjektet. Dersom generalforsamlingen gir styret slik fullmakt, vil styret utrede ulike alternativer for hvordan et slikt prosjekt kan gjennomføres. Et av alternativene vil være å selge arealene med rammetillatelse til en utbygger.

Utredningen vil også omfattes bruken av kjellergarasjen (som må rehabiliteres), og vi vil også utrede å beholde bodene som de er i dag, og å lage boder til utleie i kjellergarasjen og lokalet under blokka, i henhold til forslag til styret fra Andreas Cappelen.

Dersom utredningen viser at gjennomføring av et slikt prosjekt vil være lønnsomt og bra for boligaksjesameiet, vil styret legge fram et nytt forslag for generalforsamlingen om hvordan prosjektet kan gjennomføres.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å søke om rammetillatelse for utbygging av leiligheter i første etasje og nye boder i lokalet under blokka.

Fullmakten gjelder kun søknaden om rammetillatelse. Gjennomføring av prosjektet krever nytt vedtak i generalforsamlingen.

5.2 Forslag om forhøyelse av selskapets aksjekapital ved rettet emisjon

I ekstraordinær generalforsamling den 14.12.2022 vedtok generalforsamlingen å forhøye aksjekapitalen ved rettet emisjon, herunder å endre vedtektenes § 2-1 tilsvarende aksjekapitalforhøyelsen. Ved en inkurie ble aksjekapitalforhøyelsen ikke meldt til Foretaksregisteret innen fristen i aksjelovens § 10-9. Av denne grunn ble vedtaket, fra den ekstraordinære generalforsamlingen avholdt 14.12.2022, gjentatt på den ordinære generalforsamlingen avholdt 12.06.2023. Den ordinære generalforsamlingen vedtok enstemmig å gjenta vedtakene.

Ved innmelding av emisjonen og kapitalforhøyelsen i foretaksregisteret viser det seg at innkallingen og vedtaket inneholder et for lite antall aksjer og som en konsekvens av dette for lav aksjekapital. Vedlagt vedtektsett med korrekt antall aksjer. Som det fremkommer av vedlagte vedtekter er korrekt antall aksjer 285 á kr 500 = aksjekapital kr 142 500,-.

Av denne grunn må vedtaket vedtas på ny i ordinær generalforsamling 21.05.2023 - **eneste endring er antall aksjer og aksjekapital**.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig styrets forslag om en rettet emisjon der:

- aksjekapitalen utvides med kr 17 500, fra kr 142 500 til kr 160 000 ved at det tegnes 35 nye aksjer hver pålydende kr 500.
- Overkursen er kr 6 000 000 - aksjekapitalutvidelsen kr 17 500,-

Begrunnelsen for aksjekapitalutvidelsen er at noen navngitte

aksjeeiere har blitt gitt rett til å utvide sine leiligheter. Øvrige aksjonærer har frafalt sin fortrinnsrett til å tegne aksjer.

Emisjonen er rettet mot navngitte aksjeeiere, og aksjekapitalen innbetales kontant.

De navngitte aksjeeierne tegnet seg for de frembudte aksjene under den ekstraordinære generalforsamlingen som følger:

Hans Krogh Harestad og Margrethe Hannevik Harestad — 5 aksjer — overkurs kr 870 000,

Mathias Haune og Emilie Dinga Nygaard — 6 aksjer — overkurs kr 1 020 000,

Andreas Cappelen — 6 aksjer — overkurs kr 1 032 000,

_____

Nina Heggem og Mats Fredrikstuen — 10 aksjer —

overkurs kr 1 740 000

Roger Erlandsen og Ann-Elise Ertesvåg — 8 aksjer —

overkurs kr 1 338 000

Total overkurs kr 6 mill.

Den foreslåtte aksjekapitalforhøyelsen ble dermed tegnet fullt ut.

Aksjene var allerede innbetalt til selskapets konto før generalforsamlingen.

Selskapet er berettiget til å disponere over innbetalingen / aksjekapitalutvidelsen før aksjekapitalutvidelsen er registrert i Foretaksregisteret.

5.3 Forslag om å endre vedtektene tilsvarende

«Vedtektenes § 2-1 Aksjer og aksjeeiere skal heretter lyde slik:

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 160 000 , fordelt på 320 aksjer a kr 500,-.

- Aksjonærer som eier 14 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 4 værelser, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 13 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 3 værelser, hall, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 9 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 2 værelser, hall, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 8 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 2 værelser, hall, mv, - Aksjonærer som eier 7 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet som 2 værelser, mv,

- Aksjonærer som eier 14 aksjer skal ha rett til å leie butikklokalet, se vedlagt tegning av butikklokalet.

- Aksjonær som eier 9 aksjer skal ha rett til å leie et næringslokale i kjelleren.

- Selskapets øvrige 35 aksjer er knyttet opp mot følgende Aksjeboenhetsnummer / Bolignummer og gir borett til areal på loft i tillegg til den leierett/borett aksjonæren har til underliggende leilighet gjennom aksjonærens øvrige aksjer.

a) Aksjeboenhetsnummer 8 / Bolignummer 501 — 5 aksjer (i tillegg til 13 aksjer),

b) Aksjeboenhetsnummer 9 / Bolignummer 502 — 6 aksjer (i tillegg til 9 aksjer),

c) Aksjeboenhetsnummer 161 Bolignummer 503 — 6 aksjer (i tillegg til 9 aksjer),

d) Aksjeboenhetsnummer 17 / Bolignummer 504 —10 aksjer (i tillegg til 13 aksjer),

e) Aksjeboenhetsnummer 24 / Bolignummer 506 — 8 aksjer (i tillegg til 14 aksjer).

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie

flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. I tillegg til fysiske personer (enkeltpersoner) kan aksjeselskap være aksjonær av 14 aksjer som gir rett til leie av butikklokalet.

5.4 Gjeldspost i regnskapet på kr 6 mill konverteres til aksjekapital/overkurs

Ettersom innbetalingen ble gjort i 2023, men ikke er meldt til foretaksregisteret jfr. sak 5.2, må det nå foretas beslutning om gjeldkonvertering i 2024. Dette innebærer at så fort melding er registrert i foretaksregisteret vil vi gjøre om dette fra gjeld til aksjekapital/overkurs.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jean-Luc Orgeret og Ann-Elise Ertesvåg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kristin Ladim og Håvard Akerlie Arntzen

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, 10.05.2024

Styret i AS Eugeniesgate 8

Styreleder, Hans Krogh Harestad
Styremedlem, Jean-Luc Orgeret
Styremedlem, Ann-Elise Ertesvåg
Varamedlem, Kristin Ladim
Varamedlem, Håvard Akerlie Arntzen

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for AS Eugeniesgate 8

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Hans Krogh Harestad
Styremedlem, Jean-Luc Orgeret
Styremedlem, Ann-Elise Ertesvåg
Varamedlem, Kristin Ladim
Varamedlem, Håvard Akerlie Arntzen

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på eugeniesgate8@hotmail.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 AS Eugeniesgate 8

AS Eugeniesgate 8 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930928461. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter og ett næringslokale.

Vaktmester- og renholdstjeneste

AS Eugeniesgate 8 har avtale om vaktmestertjenester med Insider Facility Solutions. De ivaretar oppgaver som plenklipping, stell av uteområdene og annet løpende vedlikehold, i én time pr. uke.

AS Eugeniesgate 8 har avtale med renholdstjeneste med Hjelpende hånd. Renholdet omfatter vask av hovedtrapp og baktrapp (to ganger per mnd i vinterperioden og kun en gang i måned ellers).

Insider Facility Service og Hjelpende hånd utfører også mer omfattende oppdrag, som feks. rens av takrenne, mindre snekkeroppdrag el., mot betaling pr. oppdrag.

Bredbånd, kabel-tv

AS Eugeniesgate 8 har avtale med Telenor for leveranse av fiber bredbånd og kabel-tv med Frihet M.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og sykkelbod kan bestilles hos styreleder. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Nøklene koster pt. kr. 500 pr. stk.

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. Årlig kontroll av brannalarmanlegget foretas på våren av Firesafe.

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 AS Eugeniesgate 8, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Styret ivaretar disse kravene bla. gjennom følgende regelmessige aktiviteter:

- Kontroll av el-anlegget utført av Fagerborg Installasjon.
- Kontroll av brannalarmanlegget ved Firesafe.
- Internkontroll system med vernerunder med sjekk fellesområdene, herunder brannslukkeutstyr i fellesområdene.

Forsikring

Eiendommen til AS Eugeniesgate 8 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85436665.

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

Styret skal varsles umiddelbart. Skade meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no.

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Styret har i en lengre periode jobbet med å få dokumentert gårdens vedlikeholdsbehov. I ekstraordinær generalforsamling i oktober 2021 vedtok Eugenies gate 8 AS en rekke vedlikeholdsprosjekter som skal gjennomføres i den kommende femårsperioden:

1.Rehabilitering av vann og avløp
2.Drenering
3.Riv og gjenoppbygging av kjellergarasje og rehabilitering av gårdens grunnmur
4.Grunnarbeid i bakgården (inkludert rivning av garasje, men uten helhetlig oppgradering)
5.Utbedring av grunnmur mot Eugenies gate
6.Brannsikring – sikring av avløpsrør
7.Rehabilitering av radiatoranlegg
8.Oppussing av trappeløpene
9.Garasje (gjenoppbygging inkludert ladere for El-biler)

Salg av loftet til **eiere av fem leiligheter** i femte etasje bidrar til å finansiere noe av vedlikeholdsoppgavene. Prosjektet med utbygging av loftet har pågått siden sommeren 2023. Arbeidet er ferdig, og det er søkt om brukstillatelser (tre av fem leiligheter har fått midlertidig brukstillatelse).

For å finansiere vedlikeholdsprosjektene vil styret også utrede salg av første etasje, hvor det i dag er boder, og hvor det er potensiale for leiligheter på til sammen om lag 190 kvm. Det er plass til å etablere boder av om lag samme omfang som i dag i lokalet under blokka. Videre vil kjellergarasjen bidra med inntekter gjennom utleie av garasjeplasser eller annen type virksomhet.

Filter arkitekter har tegnet en skisse til løsning for både utbygging av leiligheter i første etasje og boder i kjelleren. Dette er en sak på generalforsamlingen hvor styret ber om generalforsamlingens tilslutning til å søke om rammetillatelse for prosjektet. Styrets plan er å søke om rammetillatelse og deretter utrede ulike alternativer for å realisere prosjektet, som vil bli lagt fram for generalforsamlingen endelig vedtakelse.

Styrets arbeid med vedlikeholdsbehovene og prioriteringen av disse er forelagt aksjonærene i ekstraordinær generalforsamling både i 2022 (28.04.2022 og 14.12.2022) og 2023 (19.04.2023).

Den høyest prioriterte vedlikeholdssaken er kjellergarasjen. Styret har engasjert entreprenør Aas og Nordahl for å lage forslag til alternativer for reetablering av kjellergarasjen. Det er dessverre lite fremdrift i prosjektet, og det har lavere prioritert fra styrets side enn gjennomføring av loftutbygging og rehabilitering av trappeløp.

Av de nevnte vedlikeholdsarbeidene har vi gjennomført følgende.

7.Rehabilitering av radiatoranlegg (vannbehandling og skifte av pumpe)
8.Oppussing av trappeløpene (fortrappene)

I tillegg har vi gjennomført rehabilitering av alle pipeløpene som er i bruk. Vi har fått malt og rehabilitert vinduer og balkongdører.

I henhold til plan i forbindelse med salg av loft er det etablert ekstra gitterboder i første etasje til alle beboerne som erstatning for bodene på loftet som ble solgt. Vi besluttet imidlertid å beholde vaskeriet som det var. I baktrappen i oppgang c er to toaletter satt i stand.

Styrets arbeid i 2023

I denne styreperioden har styret avholdt møter to ganger månedlig.

Styret har i perioden hatt fokus på gjennomføring av loftutbygging, rehabilitering av fasade og trappeløp, samt utredning av rehabilitering av kjellergarasje og mulig utbygging leiligheter i første etasje.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 129 911,- og endringer i disponible midler på kr 62 955,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

Flere store utgiftsposter har økt mye de siste årene. Dette gjelder særlig utgifter til fjernvarme og kommunale avgifter. I tillegg har høy inflasjon gjort at mange varer og tjenester har blitt en del dyrere.

Husleien er lagt på et relativt høyt nivå for å kunne betjene et lån som vi nå har betalt ned gjennom inntektene fra loftsalget. Styret forventer at vi vil kunne holde husleien på uendret nivå ut året, Ved årets slutt planlegger vi å indeksregulere den og samtidig vurdere om det er behov for å heve den ytterligere.

13.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i AS Eugeniesgate 8

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 963 836	1 591 410	1 948 816	2 041 576
Sum		**1 963 836**	**1 591 410**	**1 948 816**	**2 041 576**
Andre inntekter	2	0	0	6 000 000	0
Sum andre inntekter		**0**	**0**	**6 000 000**	**0**
Sum		**1 963 836**	**1 591 410**	**7 948 816**	**2 041 576**
Forretningsførsel og revisjon	3	93 462	68 445	65 900	71 400
Lønn og honorar	4	95 844	188 037	98 126	92 126
Vedlikehold	5	1 232 885	499 857	2 470 000	301 000
Eksterne tjenester	6	731 947	744 624	143 500	151 500
Kabel-tv og bredbånd		129 302	129 303	136 500	146 000
Forsikring		134 632	112 278	123 000	140 000
Kommunale avgifter		293 331	232 688	285 328	333 000
Brensel og strøm		622 473	615 821	675 000	540 000
Andre driftsutgifter	7	61 921	24 072	26 890	26 990
Avskrivninger	8	4 028	0	0	0
Sum		**3 399 826**	**2 615 125**	**4 024 244**	**1 802 016**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-1 435 990**	**-1 023 715**	**3 924 572**	**239 560**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-1 435 990**	**-1 023 715**	**3 924 572**	**239 560**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	17	5	0	0
Rentekostnad	10	98 255	170 095	107 231	109 649
Andre finansposter	11	-10 786	-10 530	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-87 452**	**-159 560**	**-107 231**	**-109 649**
Årsresultat	**12**	**-1 523 442**	**-1 183 276**	**3 817 341**	**129 911**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-6 348 679	-7 637 551	-4 180 831	-66 956
Opptak lån		2 200 000	10 500 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	12	6 004 028	0	0	0
Endring i disponible midler	**12**	**331 907**	**1 679 174**	**-363 490**	**62 955**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		65 576	65 576
Bygninger	13	398 796	402 824
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**464 372**	**468 400**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		47 039	20 616
Til gode av forretningsfører		2 000	801
Forskuddsbetalte kostnader	14	86 694	91 038
Andre fordringer		7 500	74 771
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 080 808	1 643 448
Innestående på særvilkår		720	703
Sum omløpsmidler		**2 224 761**	**1 831 377**
SUM EIENDELER		**2 689 133**	**2 299 777**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	15	142 500	142 500
Annen egenkapital 1.1		-4 501 203	-3 317 927
Årets resultat	12	-1 523 442	-1 183 276
Sum egenkapital		**-5 882 145**	**-4 358 703**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	2 172 152	6 320 831
Annen langsiktig gjeld	16	6 000 000	0
Sum langsiktig gjeld		**8 172 152**	**6 320 831**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 790	12 746
Leverandørgjeld		257 186	196 830
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 564	0
Påløpne renter		919	1 347
Annen kortsiktig gjeld		115 667	126 725
Sum kortsiktig gjeld		**399 126**	**337 648**
Sum gjeld		**8 571 278**	**6 658 480**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 689 133**	**2 299 777**

Oslo 31.12.23
Styret i AS Eugeniesgate 8

Sted:_____, dato:_____

Hans Krogh Harestad	Ann-Elise Ertesvåg	Jean-Luc Orgeret
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

566 AS Eugeniesgate 8

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 227 630	1 019 004	1 083 198	1 398 026
3602 Leieinntekt kjellerlokale	0	73 734	87 589	91 093
3605 Leieinntekter fellesarealer	41 484	39 000	41 690	43 358
3607 Renter og avdrag	398 412	255 024	455 239	228 000
3612 Inntekt kabel-tv	136 512	92 448	136 500	136 500
3613 Salg av nøkler	1 000	0	0	0
3630 Dugnadsbidrag	15 000	15 000	15 000	15 000
3645 Inntekter parkeringsplasser	14 400	10 800	14 400	14 400
3646 Leie Garasjer	114 929	86 400	115 200	115 200
3690 Andre inntekter	5 000	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	9 469	0	0	0
Sum	**1 963 836**	**1 591 410**	**1 948 816**	**2 041 576**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	0	0	6 000 000	0
Sum	**0**	**0**	**6 000 000**	**0**

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	12 792	10 056	9 000	11 000
Forretningsførerhonorar	48 324	45 204	46 500	50 000
Annen regnskapsførsel	32 346	13 185	10 400	10 400
Sum	**93 462**	**68 445**	**65 900**	**71 400**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 566 AS Eugeniesgate 8

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	80 000	65 000	86 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 844	23 237	12 126	12 126
Andre godtgjørelser	4 000	99 800	0	0
Sum	**95 844**	**188 037**	**98 126**	**92 126**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 201 940	456 343	2 450 000	280 000
6620 Vedlikehold uteområde	329	13 401	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	20 617	20 114	20 000	21 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	10 000	0	0
Sum	**1 232 885**	**499 857**	**2 470 000**	**301 000**

Gjennomført vedlikehold oppveier verdiforingelsen av bygningen, slik at avskrivning eller vedlikeholdsavsetning ikke er nødvendig.

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	89 584	81 405	89 000	95 000
6360 Renhold	42 465	39 305	42 000	44 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	4 500	0	0	0
6725 Juridisk rådgivning	16 031	107 032	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	569 801	420 509	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	78 500	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	9 566	17 873	12 500	12 500
Sum	**731 947**	**744 624**	**143 500**	**151 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 497	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	2 208	2 368	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	209	190	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 436	1 813	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	1 890	1 990
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 500	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 913	2 836	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	339	0	0
7772 Andre gebyrer	6 550	1 080	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 491	1 800	0	0
7790 Andre driftskostnader	41 034	5 669	25 000	25 000
Sum	**61 921**	**24 072**	**26 890**	**26 990**

Noter 566 AS Eugeniesgate 8 Orgnr: 930928461

Note 8 - Avskrivninger

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6000 Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom	4 028	0	0	0
Sum	**4 028**	**0**	**0**	**0**

Noter 566 AS Eugeniesgate 8

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	17	5	0	0
Sum	**17**	**5**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 Lånenr 9492.70.33377	0	1 926	0	0
8145 Lånenr 1636.50.05544	0	29 818	0	0
8146 Lånenr 1636.54.51625	52 231	138 351	107 231	0
8150 Lånenr 1636.75.44914	45 148	0	0	109 649
8159 Andre rentekostnader	876	0	0	0
Sum	**98 255**	**170 095**	**107 231**	**109 649**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	-10 786	-10 530	0	0
Sum	**10 786**	**10 530**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**1 493 728**	**-185 445**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 519 414	-1 183 276
Tilbakeføring avskrivninger	4 028	0
Opptak av langsiktig lån	2 200 000	10 500 000
Avdrag langsiktig lån	-6 348 679	-7 637 551
Annen langsiktig gjeld	6 000 000	0
Endring av bygningsverdi	4 028	0
B. Årets endring i disponible midler	**331 907**	**1 679 174**
C. Disponible midler 31.12	**1 825 635**	**1 493 728**

Note 13 - Bygninger

Eiendommen er anskaffet 01.07.1930 for bokført verdi kr 468 400. Bygget avskrives lineært med 1 % per år med virkning fra regnskapsåret 2023.

Noter 566 AS Eugeniesgate 8 Orgnr: 930928461

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	65 144	69 488
1749 Forskuddsbetalte kostnader	21 550	21 550
Sum	**86 694**	**91 038**

Note 15 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i AS Eugeniesgate 8 er kr 160 000 og består av 320 aksjer á kr 500.
Aksjene er fordelt på eierne av boligene i selskapet og i samsvar med vedtektene gir aksjene leie- og borett i AS Eugeniesgate 8.

Noter 566 AS Eugeniesgate 8

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Fasade og Pipe rehabilitering	Eiendom - utbedre
Lånenummer:	**16367544914**	**16365451625**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.15 %	4.14 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	16.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	2 200 000	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 320 831
Avdrag i perioden:	27 848	6 320 831
Opptak i perioden:	2 200 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 172 152**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	1 813 418	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367544914	1	118 592	118 592
	3	97 306	291 918
	7	94 265	659 855
	2	93 252	186 504
	4	76 020	304 080
	4	75 007	300 028
	3	64 871	194 613
	1	59 803	59 803
	1	56 762	56 762

Kommentarer til lån

Innbetalt ansvarlig lånekapital på kr 6 000 000.

Noter 566 AS Eugeniesgate 8 Orgnr: 930928461

Resultat og balanse med noter for AS Eugeniesgate 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Eugeniesgate 8

Styreleder	Hans Krogh Harestad (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Jean-Luc Orgeret (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Ann-Elise Ertesvåg (sign.)	13.05.2024

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Eugeniesgate 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Eugeniesgate 8.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: 8008E-FVB3W-SE6ZF-O5UMA-YZTKM-4BGPE

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8008E-FIV83-W-SE62F-O5UMA-YZTKM-4BGPE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-21 16:02:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8008E-FIV83-W-SE62F-O5UMA-YZTKM-4BGPE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Eugeniesgate 8 tirsdag 21.05.2024 kl. 18:00 - i Eugeniesgate 8 hos Filter Arkitekter.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i AS Eugeniesgate 8

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Hans Krogh Harestad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 aksjeeiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 13 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:
Mette Gro Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Håvard Akerlie Arntzen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent med endring budsjettmessige poster og gjeld, se note 12 og 17. og pkt 5.4 i protokollen. Oppdatert regnskap er vedlagt.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisor har godkjent regnskapet, men revisjonsberetningen forelå ikke til møtet, sendes ut sammen med protokollen.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått, og tatt til orientering etter korreksjon av konto 3602 minus kr 91 093,-, denne posten ble fra 01.01.23 innlemmet i konto 3600.

Vedlagt oppdatert budsjett 2024 med nytt budsjettert resultat kr 38 818,- og endring disponible midler minus kr 28 138,-.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår å videreføre honorar til styret med kr 80 000. Fordelingen er kr 30 000 til styreleder, kr 20 000 til styremedlemmene, og kr 5 000 til varaene.

Styret foreslår også å honorere Olaug Kristine Bringager for rollen som leder av loftsgruppen, som har håndtert salg av loftet. Honoraret er beregnet ut fra kr 200 pr. time, og vil bli betalt ut mot fremvisning av timeliste.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 80 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering om loftsprosjektet

Tre av de fem leilighetene som har bygget på loftet har fått midlertidig brukstillatelse fra PBE 3. april 2024. Det gjenstår aktiviteter knyttet til lydisolering for de to andre.

En muntlig orientering av status og veien videre blir gitt i generalforsamling.

"Sluttbefaring skal blir utført etter at ferdigattest er mottatt for alle 5 leiligheter".

Loftsgruppen har bestått av Jean-Luc Orgeret, Olaug Bringager, Håvard Akerlie Arntzen og Kristin Ladim.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å søke rammetillatelse for utbygging av første etasje

Filter arkitekter og styret orienterer om Filters tegninger, og styrets planer, om mulig utbygging av leiligheter i første etasje og nye boder i lokalet under blokka.

Styret ønsker fullmakt til å søke om rammetillatelse for prosjektet. Dersom generalforsamlingen gir styret slik fullmakt, vil styret utrede ulike alternativer for hvordan et slikt prosjekt kan gjennomføres. Et av alternativene vil være å selge arealene med rammetillatelse til en utbygger.

Utredningen vil også omfattes bruken av kjellergarasjen (som må rehabiliteres), og vi vil også utrede å beholde bodene som de er i dag, og å lage boder til utleie i kjellergarasjen og lokalet under blokka, i henhold til forslag til styret fra Andreas Cappelen.

Dersom utredningen viser at gjennomføring av et slikt prosjekt vil være lønnsomt og bra for boligaksjesameiet, vil styret legge fram et nytt forslag for generalforsamlingen om hvordan prosjektet kan gjennomføres.

Vedtak:
1 stemte mot. Forslaget ble vedtatt.

5.2 Forslag om forhøyelse av selskapets aksjekapital ved rettet emisjon

I ekstraordinær generalforsamling den 14.12.2022 vedtok generalforsamlingen å forhøye aksjekapitalen ved rettet emisjon, herunder å endre vedtektenes § 2-1 tilsvarende aksjekapitalforhøyelsen. Ved en inkurie ble aksjekapitalforhøyelsen ikke meldt til Foretaksregisteret innen fristen i aksjelovens § 10-9. Av denne grunn ble vedtaket, fra den ekstraordinære generalforsamlingen avholdt 14.12.2022, gjentatt på den ordinære generalforsamlingen avholdt 12.06.2023. Den ordinære generalforsamlingen vedtok enstemmig å gjenta vedtakene.

Ved innmelding av emisjonen og kapitalforhøyelsen i foretaksregisteret viser det seg at innkallingen og vedtaket inneholder et for lite antall aksjer og som en konsekvens av dette for lav aksjekapital. Vedlagt vedtektsett med korrekt antall aksjer. Som det fremkommer av vedlagte vedtekter er korrekt antall aksjer 285 á kr 500 = aksjekapital kr 142 500,-.

Av denne grunn må vedtaket vedtas på ny i ordinær generalforsamling 21.05.2023 - **eneste endring er antall aksjer og aksjekapital**.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.3 Forslag om å endre vedtektene tilsvarende

«Vedtektenes § 2-1 Aksjer og aksjeeiere skal heretter lyde slik:

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 160 000 , fordelt på 320 aksjer a kr 500,-.

- Aksjonærer som eier 14 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 4 værelser, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 13 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 3 værelser, hall, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 9 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 2 værelser, hall, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 8 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 2 værelser, hall, mv, - Aksjonærer som eier 7 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet som 2 værelser, mv,

- Aksjonærer som eier 14 aksjer skal ha rett til å leie butikklokalet, se vedlagt tegning av

butikklokalet.

- Aksjonær som eier 9 aksjer skal ha rett til å leie et næringslokale i kjelleren.

- Selskapets øvrige 35 aksjer er knyttet opp mot følgende Aksjeboenhetsnummer / Bolignummer og gir borett til areal på loft i tillegg til den leierett/borett aksjonæren har til underliggende leilighet gjennom aksjonærens øvrige aksjer.

a) Aksjeboenhetsnummer 8 / Bolignummer 501 — 5 aksjer (i tillegg til 13 aksjer),

b) Aksjeboenhetsnummer 9 / Bolignummer 502 — 6 aksjer (i tillegg til 9 aksjer),

c) Aksjeboenhetsnummer 161 Bolignummer 503 — 6 aksjer (i tillegg til 9 aksjer),

d) Aksjeboenhetsnummer 17 / Bolignummer 504 —10 aksjer (i tillegg til 13 aksjer),

e) Aksjeboenhetsnummer 24 / Bolignummer 506 — 8 aksjer (i tillegg til 14 aksjer).

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie

flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. I tillegg til fysiske personer (enkeltpersoner) kan aksjeselskap være aksjonær av 14 aksjer som gir rett til leie av butikklokalet.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.4 Gjeldspost i regnskapet på kr 6 mill konverteres til aksjekapital/overkurs

Ettersom innbetalingen ble gjort i 2023, men ikke er meldt til foretaksregisteret jfr. sak 5.2, må det nå foretas beslutning om gjeldkonvertering i 2024. Dette innebærer at så fort melding er registrert i foretaksregisteret vil vi gjøre om dette fra gjeld til aksjekapital/overkurs.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Hans Krogh Harestad har 1 år igjen.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jean-Luc Orgeret og Ann-Elise Ertesvåg

Vedtak:
Jean-Luc Orgeret og Ann-Elise Ertesvåg har 1 år igjen av sin periode.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kristin Ladim og Håvard Akerlie Arntzen

Vedtak:
Marianne Hetland og Andreas Dalaker ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:20.

Vedtak:
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Hans Krogh Harestad, 1år igjen
Styremedlem, Ann-Elise Ertesvåg, 1år igjen
Styremedlem, Jean-Luc Orgeret, 1år igjen
Varamedlem, Marianne Hetland, for 1 år
Varamedlem, Andreas Dalaker, for 1 år

Protokoll for AS Eugeniesgate 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hans Krogh Harestad (sign.)	24.05.2024
Sekretær	Mette Gro Eriksen (sign.)	27.05.2024
Protokollvitne	Håvard Akerlie Arntzen (sign.)	27.05.2024

AVTALE OM AKSJEKAPITALUTVIDELSE OG UTBYGGING AV FELLESAREAL PÅ LOFT FOR OMDISPONERING TIL BOLIGFORMÅL

1. Parter

Navn: AS Eugeniesgate 8, org nr 930 928 461. (eier av eiendommen Eugeniesgate 8 i Oslo)
Adresse: Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, PB 4301 Nydalen, 0402 Oslo

heretter omtalt som Boligaksjeselskapet.

Navn:
Hans Krogh Harestad og Margrethe Hannevik Harestad, født
Mathias Haune og Emilie Dinga Nygaard, født
Andreas Cappelen, født
Nina Heggem og Mats Fredrikstuen, født
Roger Erlandsen og Ann Elise Ertesvåg, født

heretter omtalt som Utbygger / Utbyggerne

Utbyggerne har solidarisk ansvar for oppfyllelse av Avtalen.

2. Formål og gjenstand

Utbygger er aksjeeiere i Boligaksjeselskapet. De har borett til leiligheter vertikalt tilstøtende fellesarealet på loftet. Denne Avtale gir Utbyggerne rett til å utvide eksisterende boareal opp i tilstøtende areal på loftet ihht vedlagte prinsipptegning. (Bilag 1).

Boligaksjeselskapet er forpliktet til å vedta en rettet aksjekapitalutvidelse til overkurs mot Utbyggerne. Dette representerer «vederlaget» for utbyggingsretten. I generalforsamlingen hvor aksjekapitalutvidelsen vedtas, er boligaksjeselskapet også forpliktet til å vedta vedtektsendringer som er nødvendige for gjennomføring av denne Avtale. I tillegg skal det besluttes at boligaksjeselskapet er berettiget til å disponere over det innbetalte beløpet før aksjekapitalutvidelsen er registrert i Foretaksregisteret.

Vilkårene for utbygging og gjennomføring av aksjekapitalutvidelsen reguleres i denne Avtale.

Utbyggingsarealet skal innlemmes i eksisterende leiligheter, *og det tillates ikke at utbyggingsarealet bygges som en separat utleiedel.*

Kjøper har befart arealet, samt undersøkt blant annet arealets egnethet for utbygging, og forholdet til offentlig regulering. *Arealet overtas i samme stand som det var ved besiktigelsen.* Arealet overtas «som det er» («as is») ihht avhendingsloven § 3-9 slik denne gjaldt da generalforsamlingen i AS Eugeniesgate 8 den 20.10.2021 gav styret fullmakt til å forhandle kontrakt med Utbyggerne.

OKB NH HSE TEHT MSH MHH AC

3. Aksjekapitalutvidelsen

Deltakere/aksjeeiere som aksjekapitalutvidelsen rettes mot, og innbetaling ved aksjekapitalutvidelsen er:

Navn:	Antall nye aksjer:	Overkurs:
Hans Krogh Harestad og Margrethe Hannevik Harestad	5	kr 870 000
Mathias Haune og Emilie Dinga Nygaard	6	kr 1 020 000
Andreas Cappelen	6	kr 1 032 000
Nina Heggem og Mats Fredrikstuen	10	kr 1 740 000
Roger Erlandsen og Ann-Elise Ertesvåg	8	kr 1 338 000

Aksjekapitalutvidelsen, MNOK 6. Beløpet forfaller til betaling tre uker etter at generalforsamlingen har fattet vedtak om aksjekapitalutvidelse ihht Avtalen. Generalforsamling skal avholdes snarest etter at rammetillatelse foreligger. Samtidig med at Boligaksjeselskapet har mottatt oppgjør for aksjekapitalutvidelsen, overtar Utbygger retten til å disponere over utbyggingsarealet, slik de også disponerer over sine andelsleiligheter. Loftsarealet er frem til ferdigattest/midl brukstillatelse (det som kommer først) forsikret av Boligaksjeselskapet som råloft.

Boligaksjeselskapet er berettiget til å disponere over kjøpesummen før aksjekapitalutvidelsen er registrert i Foretaksregisteret.

I tillegg til betalingsforpliktelsen overtar hver av Utbyggerne (ansvar som eier av aksjepost med borett til areal på loft) ansvar for utbyggingsarealets andel av borettslagets fellesgjeld, beregnet etter samme fordelingsbrøk som for felleskostnadene, jf. punkt 4 under.

4. Beregning av felleskostnader

Aksjeeierne betaler felleskostnader for Utbyggingsarealet fra første måned etter at det foreligger midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. (det som kommer først).

Boligaksjeselskapets fordelingsnøkkel for felleskostnader og fellesgjeld er arealbasert etter vedtak i ekstraordinær generalforsamling 28.04.2022, og fordelingsnøkkelen er inntatt i vedtektene pkt 6-1.

OKB NH HSE TEHT MSH MHH AC

Dette medfører at den enkelte Utbyggers fordelingsbrøk etter ferdigstillelse av utbyggingen fremgår av vedtektene.

5. Kontroll og kontaktpersoner under utbygging
Utbygger skal sørge for at utbygging skjer i henhold til gjeldende regler. Det vises her til Plan- og bygningsloven med forskrifter samt Byggherreforskriften.

Det er et krav til at det foreligger en plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA-plan). Styret har krav på å få informasjon om kontaktperson hos ansvarlig utførende.

Styret i Boligaksjeselskapet utpeker styremedlem NN som Boligaksjeselskapets representant. Utbygger skal rette alle henvendelser til denne. Styret kan knytte til seg eksterne sakkyndige ved behov.

Styret i Boligaksjeselskapet skal godkjenne alle tegninger og beskrivelser før utbyggingen igangsettes.

Utbygger forplikter seg til å sende til Boligaksjeselskapets representant kopi av til enhver tid oppdaterte konstruksjonstegninger over utbyggingen av loftet. Boligaksjeselskapets Representant, eller den vedkommende utpeker, har rett til å foreta befaring av alle byggearbeid.

Utbygger skal videre sende til Boligaksjeselskapets representant, kopi av all korrespondanse med Plan- og Bygningsetaten, og har i tillegg partsinnsyn.

Det skal gjennomføres faste møter mellom Boligaksjeselskapets representant og Utbygger hver fjerde uke.

Boligaksjeselskapet har rett til å engasjere en rådgivende ingeniør til å foreta kontroll av kritiske konstruksjoner under utbyggingen og ifm ferdigbefaringen, som ledd i Boligaksjeselskapets internkontroll. Utbygger plikter å utlevere materialet som er utarbeidet. Boligaksjeselskapet skal dekke kostanden med internkontrollen, med mindre annet avtales særskilt.

6. Utbyggers plikter

6.1 Søknadsplikt i tråd med plan- og bygningslovgivningen
Utbygger plikter i tråd med plan- og bygningslovgivningen å omsøke utbyggingen av loftsarealet.

Utkast til komplett søknad om rammetillatelse skal forelegges Boligaksjeselskapets representant før søknaden sendes plan- og bygningsetaten. Eventuelle innsigelser må fremsettes senest to uker etter at utkastet til søknad er sendt representanten. Dersom Utbygger ikke mottar innsigelser innen fristen, skal samtykke anses som gitt. Styret kan bare fremme innsigelser som har saklig grunnlag.

Følgende fagområder belegges med ansvar;
Uavhengig kontroll tiltaksklasse 2 – Pro Bygningsfysikk

OKB N.H VSE TEKT MS/H MHH AC

Uavhengig kontroll tiltaksklasse 2 – Pro Konstruksjonssikkerhet
Uavhengig kontroll tiltaksklasse 2 - Pro Brannprosjektering

Kopi av søknad om igangsettingstillatelse sendes styret kun til orientering.

Utbyggingstiltak kan ikke påbegynnes før det er gitt igangsettingstillatelse for tiltaket. Utbygger dekker egne og offentlige kostnader forbundet med søknad og utbygging av arealet.

6.2. Utbygging i henhold til rammetillatelse
Loftet skal bygges ut i henhold til rammetillatelsen. Dersom det oppstår behov eller ønske om endringer, skal Boligaksjeselskapets representant varsles uten ugrunnet opphold. Innsigelser til endringer må fremsettes innen to uker etter mottak av endringsvarslet. Styret kan bare motsette seg endringen dersom det foreligger saklig grunn.

6.3 Utbygging i tråd med plan- og bygningslovgivningen
Utbygger har det hele og fulle ansvar for alle byggtekniske forhold ved utbyggingen. Alt arbeid som Utbygger utfører eller er ansvarlig for å utføre skal utføres på faglig forsvarlig måte slik at alle offentligrettslige krav og regler overholdes. Valg av utførelse og gjennomføring skal være i tråd med pre-aksepterte løsninger, god håndverksskikk, NBI`s byggedetaljblad, leverandørers anvisninger og dokumenterbare løsninger i henhold til Byggeforskriftene. Utbygger skal særlig påse at krav til lydisolasjon mot andre boenheter ivaretas.

Utførende entreprenør skal oppfylle kravene for ansvarsrett.

6.4 Utbyggers ansvar for bygningsmessige arbeider
Utbygger har ansvar for at bærende konstruksjoner tåler utbyggingen, det vil si at statikk/tekniske beregninger er Utbyggers ansvar.

6.5 Ferdigattest
Utbygger skal fremskaffe ferdigattest når tiltaket er utført. Arealet kan tas i bruk når det foreligger midlertidig brukstillatelse.

6.6 Soppkontroll
Før utbygning igangsettes skal utbyggingsarealet kontrolleres for sopp. Det påligger Utbygger å engasjere Mycoteam, som skal utføre oppdraget for Boligaksjeselskapets regning.

Dersom Mycoteam skulle gjøre funn av (ekte) hussopp som krever tiltak, dekkes utbedringskostnaden av Boligaksjeselskapet. Utbygger plikter for øvrig å følge Mycoteams anvisninger dersom særskilte tiltak er nødvendige.

6.7 Valg av entreprenør
Utbygger er forpliktet til å gjennomføre utbygningen som en hovedentreprise eller totalentreprise. Entreprenøren må kunne vise til referanser fra lignende prosjekter, og skal godkjennes av Boligaksjeselskapet før igangsettelse.

7. Boligaksjeselskapets plikter

OKB N.H VSE TEKT MS/H MHH AC

Boligaksjeselskapet plikter å medvirke til at Utbygger kan forestå utbygging i henhold til nærværende avtale. Dette omfatter plikt til å treffe nødvendige vedtak og/eller underskrive nødvendige søknader, godkjennelser til offentlige myndigheter og andre dokumenter.

Boligaksjeselskapet planlegger et større Vedlikeholdsprosjekt. Det er uvisst om Vedlikeholdsprosjektet vil pågå samtidig med loftsutbyggingen. Dersom utførelsen finner sted samtidig, plikter partene å ta tilbørlig hensyn til den annen parts interesser slik at fremdrift ikke skades unødig. Dersom det for en av partene oppstår forsinkelser og økonomisk tap som skyldes den annen parts uaktsomme tilsidesettelse av prinsippet om ta tilbørlig hensyn til den annen parts interesser, kan den skadelidende part kreve erstatning etter alminnelige erstatningsrettslige regler. Ved hindring plikter den part som mener at det foreligger hindring å varsle den annen part skriftlig, samt gi parten en frist som ikke skal være kortere 7 kalenderdager på å oppheve hindringen.

8. Utbygging av fellesareal, herunder brannsikring, brannvarsling
Det påligger Utbygger å besørge og bekoste tiltak på fellesareal tilknyttet loftsarealet, dersom utbyggingen utløser offentligrettslige krav *herunder* tiltak for å ivareta brannsikkerheten.

Utbygger besørger, bekoster og har herunder ansvaret for brannsikringstiltak, jf. gjeldende regelverk og offentlige krav som utløses ved loftsutbygning og pålegg i tillatelser fra Oslo kommune.

9. Pipeløp for ildsted/fyring
Utbygger er ikke berettiget til å fjerne eller på annen måte endre pipeløp som er i bruk eller som kan tas i bruk. Tilkobling til pipeløp skjer ved melding til kommunen.

10. Tilknytning til nye fellesinstallasjoner og endring av eksisterende fellesinstallasjoner
Utbygger har rett til å bygge nye rom for varig opphold samt våtrom, boder og eventuelt kjøkken. Det er ikke ønskelig med løsninger som innebærer lengre strekk med avløpsrør med svakt fall. Våtrom skal prosjekteres og utføres i henhold til Våtromsnormen. De grunnleggende produktene til et våtrom skal ha dokumentasjon i henhold til Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk. Installasjoner på rom uten sluk som er tilknyttet vannledningsnett, skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming, med automatisk lekkasjestopper med signal.

Alle vanninstallasjoner krever i tillegg egen stoppekran pr punkt.

Eventuelle krav til økt kapasitet på inntakssikring besørges og bekostes av Utbygger. Alle arbeid knyttet til el-anlegg skal utføres av autorisert elinstallatør, som skal avgi samsvarserklæring til Utbygger. Kopi av samsvarserklæringen skal sendes Boligaksjeselskapet uten ugrunnet opphold.

Eksisterende leiligheter i eiendommen oppvarmes i hovedsak med vannbåren varme fra sentralvarmeanlegg. Utbygger bærer ansvaret for å forsikre seg om at

OKB NH KSE TEHT MSH MHH AU

anlegget har kapasitet til å benyttes til oppvarming av utbygget loftsareal. Dersom det er tvil, eller anlegget ikke har tilstrekkelig kapasitet, er Utbyggerne henvist til å benytte seg av elektrisk oppvarming.

Krever tilknytning til eksisterende fellesinstallasjoner tilgang til annen bruksenhet er Utbygger ansvarlig for å besørge dette. Utbygger skal dekke alle kostnader med slike tiltak.

Boligaksjeselskapet planlegger ifm sitt Vedlikeholdsprosjekt å skifte ut vann- og avløpsrør. Utbyggernes tilknytning til felles vann- og avløpsledninger må detaljprosjekteres i samråd med Boligaksjeselskapets tekniske konsulent, PX Solutions AS v/Kyrre Strøm Andersen. Som overordnet prinsipp gjelder følgende; Utbyggerne skal ikke belastes med merkostnader ut over det som normalt ville påløpt om vann- og avløpsledningene ikke hadde vært under rehabilitering. Utbygger dekker sine «normalkostnader» forbundet med utbyggingen.

Fellesinstallasjoner, herunder deler av disse som måtte befinne seg i en eller flere leiligheter, *og* som skades eller svekkes ved utbyggingen, skal bringes tilbake i samme stand som før skaden/svekkelsen. Utbedring skal skje uten opphold og utføres av autorisert personell.

11. Utkobling under pågående byggearbeider
Medfører arbeider med utbygging at tilførsel av strøm, vann, kabel-TV eller annet skal kobles ut, skal Utbygger gi varsel om dette minst 2 dager før tiltaket kan gjennomføres. Utbygger skal varsle berørte aksjeeiere/beboere. Dersom Utbygger ikke lykkes å varsle disse personlig kan varsel skje ved oppslag i beboernes oppgang.

Orientering skal minst omfatte hva som blir brutt, i hvilket tidsrom dette kan skje og hvordan andelseier/beboer kan få kontakt med Utbygger ved protest eller spørsmål. Oppslaget skal omfatte navn og telefonnummer til Utbygger på dag- og kveldstid, samt telefonnummer til håndverker som skal forestå arbeidene.

12. Taket
Utbygger har ansvar for å besørge og bekoste endringer i takkonstruksjonen i den utstrekning det er nødvendig som følge av utbyggingen.

Utbygger besørger og bekoster eventuelle skader Utbygger påfører innertak og yttertak. Dersom tiltaket medfører ytterligere brannsikring av tak, aksepterer Utbygger å bekoste en slik brannsikring.

All utskiftning/etablering av takkonstruksjon skal foretas i tråd med preaksepterte løsninger, eventuelt løsninger som oppfyller funksjonskravene i byggteknisk forskrift. Det skal etableres luftespalte, og takpappen skiftes til diffusjonsåpen takpapp dersom den eksisterende ikke er det.

13. Takterrasse og arker

OKB NH KSE TEHT MSH MHH AU

Utbygger har i budprosessen forpliktet seg til å hverken søke om eller bygge takterrasser og arker. Dersom en *aksjeeier* ønsker å gjøre endringer på sin leilighet senere, må dette behandles i boligaksjeselskapets organer.

14. Særskilt om opparbeidelse av boder.

Utbyggingen av loftet innebærer at dagens loftsboder fjernes. Loftsbodene må være tømt innen igangsettelsestillatelsen foreligger. Boligaksjeselskapet er ansvarlig for at leiligheter, som i dag disponerer boder i utbyggingsarealet, blir tildelt egnede boder i annet areal, i den grad dette er nødvendig for å ivareta offentligrettslige og privatrettslige krav.

Nye boder, som oppfyller offentligrettslige krav, må være etablert innen Utbyggerne skal søke om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Nye boder skal besørges og bekostes av Boligaksjeselskapet.

15. Lagring av materialer, avfallshåndtering og trappevask
Styret aksepterer at Utbygger kortvarig kan benytte utvendig fellesareal til lagring av materialer og utstyr. Styret beslutter på hvilken del av fellesarealet dette skal plasseres. Utbygger svarer ikke vederlag for slik bruk av fellesareal.

Utbygger skal rydde avfall fortløpende og skal foreta en endelig opprydding etter ferdigstillelse. Brudd på denne bestemmelse gir Styret rett til å sørge for rydding og kreve kostnadene ved dette dekket av Utbygger.

Boligaksjeselskapets avfallsbeholdere kan ikke benyttes til å fjerne avfall forbundet med utbyggingen.

Boligaksjeselskapet samtykker til at container kan plasseres i gaten. Bruk av container skal søkes begrenset til kortest mulig periode. Boligaksjeselskapet samtykker til at avfall kan føres i rør ned til container.

Utbygger svarer ikke vederlag for bruk av fellesareal etter denne bestemmelse.

Ved behov for ekstra trappevask som følge av byggearbeidet skal Utbygger, etter anmodning fra Boligaksjeselskapets representant, besørge og bekoste en ukentlig trappevask i tillegg til regulær trappevask.

16. Utvendig stillas
Oppsetting av utvendige stillaser er ikke tillatt uten etter særskilt forutgående skriftlig godkjenning fra Styret. Styret har plikt til å gi samtykke til oppsetting for en bestemt tidsperiode knyttet til utbyggingen. Utbygger skal varsle beboerne minst en uke før stillas kan settes opp.

Ved behov for stillas, skal dette forsøkes koordinert med Boligaksjeselskapets Vedlikeholdsprosjekt. Dersom begge parter har nytte av stillaset, fordeles kostnaden med lik del hver (50/50) i perioden hver av partene har nytte av stillaset, eller del av dette.

Oppsett og bruk av stillas skal ikke skade bygningskonstruksjonen. I den grad stillaset kun har vært i bruk for Utbygger, skal Utbygger besørge og bekoste utbedring dersom det likevel skulle oppstå skader, jf. punkt om erstatningsansvar.

Før stillas rives skal det påses at alle vinduer og vegger er i samme stand som før oppsetting av stillas. Nødvendig renhold og skadeutbedring på vinduer og fasade skal utføres før stillas kan rives.

17. Byggestrøm
Utbygger sørger for kostnader til tilknytning til byggestrøm og betaler byggestrøm frem til ferdigstillelse dersom dette er nødvendig. Det antas at Utbygger kan hente strøm fra egne leiligheter.

18. Sikkerhet
Under byggeperioden skal alle dører mot fellesareal og som blir benyttet av håndverkere og andre under utbyggingen holdes låst slik at ikke uvedkommende derved får adgang til Boligaksjeselskapets eiendom.

19. Arbeidstid under utbygging
Uavhengig av hva offentligrettslige tillatelser måtte omfatte rett til kan Utbygger ikke utføre arbeid som skaper ulempe eller sjenanse for andre aksjeeiere/beboere utenom arbeidstiden, som skal være mellom 07.00 og 18.00 mandag til fredag, og mellom 1000 og 1400 på lørdag. Støyende arbeid skal så langt det lar seg gjøre unngås på lørdag.

For andre mindre støyende arbeider gjelder de alminnelige reglene for Boligaksjeselskapet.

Det skal ikke forekomme arbeid på søndager eller helligdager uten at dette er avtalt på forhånd.

20. Forsikring
Utbygger plikter (gjennom sin hoved- eller totalentreprenør) å forsikre byggearbeidene inntil ferdigattest foreligger. Kopi av polisen av forsikring av bygg under oppføring skal forevises Boligaksjeselskapets representant før byggearbeidene igangsettes. Denne forsikring skal også omfatte skade på tredjeparts eiendom.

Når ferdigattest, evt midlertidig brukstillatelse foreligger, skal Styret sørge for at Boligaksjeselskapets gårdeierforsikring omfatter endringene i Boligaksjeselskapets eiendom, det vil si oppføring av nye boder og nytt boareal på loft.

21. Skade- og erstatningsansvar, mangelsansvar, reklamasjonstid, depositum
Utbygger bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger det hele og fulle ansvar for, og dekker kostnader med utbedring ved tilsmussing, skader,

ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på det utbygde areal, på fellesareal, i andre bruksenheter, beboeres gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom som følge av utbyggingen. Enhver utbedring skal utføres uten ugrunnet opphold og på en fagmessig måte.

Utbygger har ansvaret for feil og mangler ved utførelsen, herunder også følgeskader i 5 år. Fristen blir å regne fra *Ferdigattest utstedes.*

22. Tidsfrister
Søknad om tillatelse til tiltak skal sendes plan- og bygningsetaten innen tre måneder etter at nærværende avtale er undertegnet av begge parter.

Søknad om godkjenning av entreprenør og entreprisekontrakt fremmes innen 1 mnd etter at Rammetillatelse foreligger. Styret har 2 ukers frist for godkjenning / avslag.

Søknad om igangsettingstillatelse skal sendes 7 uker etter at Rammetillatelse er gitt.

Fristen for byggestart er tre måneder etter at PBE har gitt IG.

Fristen for ferdigstillelse av utbyggingen er åtte måneder regnet fra byggestart.

Ferdigstillelse i foregående avsnitt er det tidspunkt PBE utsteder ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Utbygger har rett til fristforlengelse dersom det foreligger «Force Majeure» eller det mildere «hardship», dvs andre forhold som gjør oppfyllelse urimelig byrdefult, f eks problemer med materialtilgang eller nye restriksjoner grunnet pandemi ell lign.

23. Varsel om forsinkelse og hindring
Utbygger skal uten ugrunnet opphold varsle Styret om hindringer eller andre forhold som kan innebære at det oppstår forsinkelse eller endringer i forhold til avtalte vilkår.

Varselet skal inneholde beskrivelse av årsaksforholdet og hvilken betydning dette kan få for avtalte vilkår. Unnlatelse av å gi varsel innebærer at Utbygger ikke kan påberope hindringen eller forholdet.

24. Ferdigstillelse og ferdigbefaring
Utbyggingen anses som ferdigstilt når det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

Ved ferdigstillelse skal det foretas en ferdigbefaring av bruksenhetene og fellesareal. Borettslaget har rett til å la seg bistå av sakkyndig. Det skal utarbeides skriftlig protokoll under forretningen.

OKB NH VSE TEHT MSA MHH AC

Utbygger plikter senest en uke før ferdigbefaring å sende Styret «as-built» tegninger for oppbevaring i Styrets arkiv.

25. Kostnader utløst av utbygningen
Så fremt annet ikke er avtalt, skal Boligaksjeselskapet ikke ha kostnader forbundet med eller som følge av gjennomføring av denne avtale, med unntak for egne eventuelle kostnader til bistand fra advokat, forretningsfører og andre egne rådgivere.

Utbygger er således ansvarlig for å dekke alle kostnader forbundet med utbyggingen, herunder bl a kostnader til prosjektering, søknader til offentlige myndigheter, arkitekt, entreprenører, tilknytningsavgifter for elektrisitet, andre offentlige avgifter og gebyrer, pålegg fra myndigheter eller byggestrøm. (unntatt kostnader som følger av ekte hussopp, pkt 6.6)

26. Utbyggers mislighold
Dersom Utbygger ikke i rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen kan Boligaksjeselskapet kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter, nekte å overlate bruken av eiendommen til Utbygger, samt utøve misligholdsanksjoner i tråd med avhendingsloven og borettslagsloven kapittel 5.

Dersom en av partene mener det foreligger et mislighold ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må vedkommende fremsette skriftlig reklamasjon overfor motparten innen rimelig tid etter at vedkommende oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Dersom Utbygger oversitter tidsfristen for ferdigstillelse i pkt 22, blir Utbygger forpliktet til å betale dagbøter i samme utstrekning som Utbyggers entreprenør plikter å betale dagbøter ihht entreprisekontrakten.

Dersom ferdigstillelsen vesentlig forsinkes, kan Boligaksjeselskapet, etter forutgående varsel på minst *30* dager, for Utbyggers regning og risiko, engasjere andre håndverkere til å ferdigstille arbeidene, eller til å tilbakeføre arealene til opprinnelig stand.

I tilfelle av heving av denne kontrakten, er Utbygger forpliktet til å overføre alle tegninger, tekniske underlag og annet relevant materiale vederlagsfritt til Boligaksjeselskapet.

Styret kan kreve at arbeidet midlertidig stanses dersom Utbygger iverksetter tiltak som åpenbart er i strid med denne avtale. Før arbeidet kan stanses må Styret varsle Utbygger helt konkret om hva som ikke er i samsvar med denne avtalen. Styret skal gi Utbygger en 10 kalenderdagers frist til å rette forholdet. Først etter utløpet av denne fristen kan arbeidene kreves stanset. Utbygger står fritt til å bringe spørsmålet om stansing inn til behandling for domstolene.

27. Opphør av avtalen

Dersom PBE setter vilkår for utbyggingen, som Utbygger finner klart urimelige, eller dersom PBE ikke gir Rammetillatelse innen 12 måneder regnet fra etaten

OKB NH VSE TEHT MSA MHH AC

mottok søknaden, står Utbygger fritt til å tre ut av Avtalen uten at Boligselskapet kan gjøre sanksjoner gjeldende mot Utbygger.

28. Overdragelse av rettigheter etter avtalen
Utbygger utgjør eierne av *aksjer* (leiligheter) i Boligaksjeselskapet. Utbygger har i utg pkt ikke rett til å overdra sine rettigheter etter avtalen. Dette innebærer at aksjene som hovedregel ikke er omsettelige i perioden fra vedtatt aksjekapitalutvidelse og frem til ferdigattest. Dersom særlige forhold skulle inntreffe, har Styret etter forutgående søknad rett til å gjøre unntak fra hovedregelen.

29. Vedlegg
Som vedlegg til denne avtale følger:

****

Denne avtale er utstedt i to eksemplar, hvorav partene beholder hvert sitt.

Oslo,

AS Eugenies Gate 8

Oslo, 24/08/22.

Utbyggerne

Samarbeidsavtale

- Hans Krogh Harestad (f. ...) og Margrethe Hannevik Harestad (f. ...),
- Mathias Haune (f. ...) og Emilie Dinga Nygaard (f. ...)
- Andreas Cappelen (f. ...),
- Nina Heggem (f. ...) og Mats Fredrikstuen (f. ...) og
- Roger Erlandsen (f. ...) og Ann Elise Ertesvåg (f. ...)

Heretter i fellesskap benevnt «**Partene**»

har inngått samarbeidsavtale i forbindelse med kjøp av utbyggingsrett og omdisponering av loftsareal, for sammenføyning av leilighetene Partene eier i dag.

2. Bakgrunn og formål

Partene

- eier aksjer i AS Eugeniesgt. 8, som gir dem leierett til leiligheter i 5. etasje
- har inngitt felles bud om kjøp av rettighet til å bygge ut eksisterende loftareal i 6. etasje, for omdisponering til boligareal og sammenføyning med underliggende leiligheter (heretter kjøp av **Leierett til boligareal**),
- er i prosess med AS Eugeniesgt. 8 for inngåelse av avtale om kjøp av Leierett til boligareal.

Loftsarealet skal deles mellom partene og sammenføyes med eksisterende leiligheter i 5. etasje.

Formålet med nærværende Avtale er å avklare partenes rettigheter og plikter overfor hverandre samt hvordan partene interne fordeling av ansvar overfor boligaksjeselskapet.

2.1. Eiendommen

Avtalen gjelder eiendommen gnr. 217 bnr. 107 i Oslo kommune, med adresse Eugenies gate 8A, 8B og 8C.

2.2 Kjøp av Leierett til boligareal

Partene har gitt felles bud på MNOK 6 (**Kjøpesummen**) for kjøp av aksjer i AS Eugeniesgt. 8.

Kjøpet reguleres av egen avtale, inngått [evt. som vil bli inngått] mellom Partene på den ene siden og AS Eugeniesgt. 8 på den andre siden.

Ved kjøp av aksjene gis Partene Leierett til boligareal, jf. over. Partene har påtatt seg et solidaransvar for å betale Kjøpesummen.

Kjøpet gjennomføres ved rettet aksjeemisjon. Mot å innbetale Kjøpesummen til AS Eugeniesgt. 8, skal sistnevnt utstede aksjer, som fordeles mellom Partene etter areal.

Loftsarealet fordeles mellom Partene i henhold til kartvedlegg, sendt som Rammesøknad.

3. Oppgjør

Kjøpesummen for aksjene fordeles mellom Partene *etter slik fordelingsnøkkel basert på totalt 267,8 kvadratmeter*:

- Hans Krogh Harestad og Margrethe Hannevik Harestad: 14,6% (39)
- Mathias Haune og Emilie Dinga Nygaard: 16,7% (44,8)
- Andreas Cappelen: 17,2% (46)
- Nina Heggem og Mats Fredrikstuen: 29,1% (78)
- Roger Erlandsen og Ann Elise Ertesvåg: 22,4% (60)

Fordelingsnøkkelen gjelder kun for fordelingen av Kjøpesummen, om annet ikke er særskilt avtalt. Denne fordelingen skal kontrollmåles og evt korrigeres når tak og gulv er ferdigbygget. Fordelingen er uten betydning for hvilken andel av felleskostnadene AS Eugeniesgt. 8 vil kreve av hver av Partene.

Partene innbetaler sin forholdsmessige andel av Kjøpesummen til AS Eugeniesgt. 8 innen avtalt forfallstidspunkt, kontonummer [...]. Kvittering for innbetaling sendes straks til [navn på koordinator, som ser til at alle har betalt].

Partene har påtatt seg solidarisk ansvar for å betale Kjøpesummen. Dersom en eller flere av de som er part i denne avtale misligholder sin betalingsplikt, kan de øvrige innbetale den misligholdte del av Kjøpesummen til AS Eugeniesgt. 8. Den som dekker den misligholdte andelen av Kjøpesummen, vil ha et tilsvarende krav mot vedkommende som har misligholdt forpliktelsen. Som sikkerhet for kravet samtykker Partene i at det, mot fremvisning av kvittering på betaling, kan etableres pant i aksjene som skal utstedes til den som har misligholdt avtalen, pålydende beløpet som er innbetalt i forbindelse med misligholdet. Pantet etableres med beste ledige prioritet, og har opptrinnsrett. Den som har mislighold sin betalingsforpliktelse svarer forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven.

4. Gjennomføring av utbygging

4.1. Kostnader fram til godkjent Rammesøknad (ev IG)

Kostnader fram til godkjent rammesøknad, slik som for arkitekt, brannteknisk rådgiver, fjernvarme-befaring, advokat, innsending av rammesøknad mv., skal fordeles likt mellom partene.

4.2. Totalentreprenør

Partene har overfor AS Eugeniesgt. 8 forpliktet seg til å benytte samme totalentreprenør. Valg av entreprenør avgjøres ved alminnelig flertall. Hver «leilighet» har en stemme.

Det skal skilles mellom tiltak som knytter seg til den enkelte leilighet (**Separat del**) og tiltak som angår alle (**Felles anlegg**).

I Felles anlegg inngår: bjelker som må flyttes ifbm. vinduer, brannvegger og utvendig rømningstrapp. Øvrige fellesutgifter knyttet til rigg og drift o.l. avklares nærmere i avtalen med totalentreprenøren.

For øvrig skal grensedragningen for både kostnadsdeling og ansvar mellom Separate deler og Felles anlegg trekkes etter samme prinsipp som gjelder for AS Eugeniesgt. 8 og andelseierne i selskapet, med mindre Partene avtaler noe annet.. En avvikende fordeling krever tilslutning fra de som berøres.

4.3. Gjennomføring

Ved utbygging av loftsarealet kan den enkelte andelseieren ikke motsette seg at teknisk anlegg (vann, avløp, strøm, signalkabler, ventilasjon mv.) går igjennom arealet. Dersom det foreligger flere alternativer avgjør totalentreprenøren hva som samlet sett er den mest hensiktsmessige løsningen. En andelseier kan kun motsette seg anbefalt løsning dersom det foreligger saklig grunn.

Merkostnader som skyldes endringer underveis i byggeprosjektet, som innebærer at det må utføres tiltak i andre deler av loftsarealet, må bekostes av den Parten som ønsker endringen. Andre Parter som berøres må ha saklig grunn for å motsette seg tiltaket.

Det skal opprettes en felleskonto for dekning av kostnader til Felles del. Innbetalinger skjer fortløpende etter behov. Inngåelse av avtaler som skal belastes felleskontoen, skal være godkjent av alle partene. Den som har felleskontoen i sitt navn er ansvarlig for å utarbeide et forenklet regnskap. Partene kan kreve innsyn i regnskapet til enhver tid.

Kostnader som er en del av søknadsprosessen til rammetillatelsen skal fordeles likt mellom Partene. I de tilfeller en part ønsker løsninger som fører til merkostnader, skal felleskapet betale for den billigste løsningen for å få rammetillatelsen godkjent. Merkostnaden betales av parten som ønsker endringen.

Reglene om felles installasjoner, som gjelder for AS Eugeniesgt. 8, vil for øvrig gjelde.

4.4. Reklamasjon

Hver av Partene forplikter seg til å gjøre seg kjent med reglene om reklamasjon overfor entreprenør, og påtar seg et ansvar for å reklamere over mangler.

I den grad mangelen også kan berøre øvrige Parter, uavhengig av årsak, skal vedkommende uten opphold underrette de øvrige Partene.

5. Salg

Utbygger har i utgangspunkt ikke rett til å overdra sine rettigheter etter avtalen. Dette innebærer at aksjene som hovedregel ikke er omsettelige i perioden fra vedtatt aksjekapitalutvidelse og frem til ferdigattest. Dersom særlige forhold skulle inntreffe, har Styret etter forutgående søknad rett til å gjøre unntak fra hovedregelen. Skulle salg av leilighetene finne sted før utbyggingen er ferdigstilt, er andelseieren forpliktet til at ny eier gir sin tilslutning til nærværende avtale. Andelseier er forpliktet inntil ny eier har signert og overtar nærværende avtale.

6. Tvisteløsning

Partene avtaler Oslo tingrett som verneting, jf. tvisteloven § 4-6.

Før en tvistesak bringes inn for retten skal Partene forelegge spørsmålet for advokat Jørgen Borge hos Dalan advokatfirma DA. Advokat Borge skal komme med en rådgivende uttalelse. Uttalelsen er ikke bindende for Partene. Den rådgivende uttalelsen kan legges frem for domstolen.

Den som ønsker et krav avgjort av advokat Borge, forelegger ham en fremstilling av saken. Advokat Borge vil deretter gi den eller de av Partens som anses som motpart anledning til å uttale seg. Advokat Borge gir deretter hver av partene anledning til å fremsette merknader og kommentarer til den andres utspill en gang hver. Advokat Borge avgjør om det skal tillates ytterligere bevisføring. Partene gir advokat Borge fullmakt til å innhente dokumenter fra tredjemenn.

Kostnadene til advokat Borge fordeles mellom den som fremsetter et krav, og den kravet retter seg mot etter fordelingen 70/30. Fremsetter begge parter et krav, fordeles kostnaden med lik del hver.

Ved enighet mellom Partene kan foreleggelse av saken for advokat Borge unnlates. En forutsetning for gjennomføring er at advokat Borge påtar seg oppdraget. De involverte vil være solidarisk ansvarlige for å dekke advokat Borges kostnader.

7. Ikrafttreden

Denne avtalen trer i kraft straks etter at avtalen er undertegnet av alle parter (minst en representant fra hver part).

8. Signatur

Partene aksepterer ved sine underskrifter betingelsene i avtale. Avtalen er grundig gjennomlest, og konsekvensene overfor hverandre og mot tredjemenn er forstått. Partene er fra før kjent med både vedtekter og regler som for øvrig gjelder for AS Eugeniesgt. 8.

Plankart er vedlagt denne avtale.

Oslo, den

Hans Krogh Harestad

Margrethe Hannevik Harestad

Oslo, den 28.02.22

Mathias Haune

Emilie Dinga Nygaard

Oslo, den 28.02.22

Andreas Cappelen

Oslo, den 28.02.22

Nina Heggem

Mats Fredrikstuen

Oslo, den 28.02.22

Roger Erlandsen

Ann Elise Ertesvåg

Vedtekter

for

AS Eugeniesgt. 8

Org. nr. 930 928 461

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 18. juni 2007

Revidert på ekstraordinær generalforsamling 15. januar 2015

Revidert på ekstraordinærgeneralforsamling 28 april 2022

Revidert på ekstraordinærgeneralforsamling 14. desember 2022

Sist revidert på ordinær generalforsamling 21. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Eugeniesgt 8 er et boligaksjeselskap som har tit formal å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett).

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 160 000,-, fordelt på 320 aksjer a kr 500,-.

- Aksjonærer som eier 14 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 4 værelser, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 13 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 3 værelser, hall, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 9 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 2 værelser, hall, pikeværelse mv,

- Aksjonærer som eier 8 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet på 2 værelser, hall, mv, -

Aksjonærer som eier 7 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet som 2 værelser, mv,

- Aksjonærer som eier 14 aksjer skal ha rett til å leie butikklokalet, se vedlagt tegning av butikklokalet.

- Aksjonær som eier 9 aksjer skal ha rett til å leie et næringslokale i kjelleren

- Selskapets øvrige 35 aksjer er knyttet opp mot følgende Aksjeboenhetsnummer / Bolignummer og gir borett til areal på loft i tillegg til den leierett/borett aksjonæren har til underliggende leilighet gjennom aksjonærens øvrige aksjer.

a) Aksjeboenhetsnummer 8 / Bolignummer 501 — 5 aksjer (i tillegg til 13 aksjer),

b) Aksjeboenhetsnummer 9 / Bolignummer 502 — 6 aksjer (i tillegg til 9 aksjer),

c) Aksjeboenhetsnummer 16*1* Bolignummer 503 — 6 aksjer (i tillegg til 9 aksjer),

d) Aksjeboenhetsnummer 17 / Bolignummer 504 —10 aksjer (i tillegg til 13 aksjer),

e) Aksjeboenhetsnummer 24 / Bolignummer 506 — 8 aksjer (i tillegg til 14 aksjer).

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. I tillegg til fysiske personer (enkeltpersoner) kan aksjeselskap være aksjonær av 14 aksjer som gir rett til leie av butikklokalet.

(3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overforing av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen mg godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen mate der erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen snarest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Fremleie av butikklokalet og endring av drift, helt eller delvis, må ikke finne sted uten styrets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes uten saklig grunn. Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt anses ikke som samtykke.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, radiatorer, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør**,** sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Boligen skal ha røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende brannvernforskrifter.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt angis som en brøk og fordelingen er fastsatt i henhold til husleiebrøk,

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier,

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1

Selskapets inntekter, felleskostnader, fellesformue og fellesgjeld fordeles etter en arealbasert fordelingsnøkkel. Alle leiligheter og næringslokaler er målt opp BRA på tegninger fra byggets oppføring, herunder tegningene for utbyggingen av loftet til boligformål. Det er gjort unntak for aksjeboenhet nr 27, som disponeres av AS Eugeniesgate 8 gjennom egne aksjer, aksje nr 263-271. Dette arealet inngår ikke i fordelingsbrøken, og det betales ikke felleskostnader for dette arealet. Nedenfor følger en liste som viser telleren i brøken for den enkelte leilighet / næringslokale.

Aksjeboenhetsnr	Bolignr	Teller i fordelingsbrøk
1	101	92
2	201	92
3	202	75
4	301	93
5	302	75
6	401	93
7	402	75
8	501	93 + loft 39
9	502	75 + loft 46
10	203	74
11	204	93
12	303	74
13	304	93
14	403	74
15	404	93
16	503	74 + loft 46
17	504	93 + loft 77
18	206	56
19	305	64
20	306	96
21	405	64
22	406	96
23	505	64
24	506	96 + loft 60
25	001	59 (næring)
26	102	117 (næring
Sum teller = nevner		2 143 + loft = 2 411

6-2 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Selskapets pantesikkerhet

For krav og dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-3. Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styret velges for to år av gangen og slik at ett styremedlem er på valg det ene året og de to øvrige neste år. Varamedlemmene velges for et år ad gangen. Alle styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan to alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som timer inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal fore protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget, de som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjeeierne, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at ekstraordinær generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke for møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å fa behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Godkjenning av revisors beretning
- Valg av styreleder
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen uansett antall aksjer. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del, eller nærstående at medlemmet må anses å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen 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.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning, eventuelt påfører andre aksjeeiere eller selskapet en urimelig ulempe.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer som er representert på generalforsamlingen.

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

11 Garasjer

Se egne vedtekter.

HUSORDEN

for

A/S EUGENIESGT. 8.

For å skape ordnede forhold og trivsel i gården, er det oppsatt nedenstående husorden som samtlige aksjonærer forutsettes å følge i felles interesse. Man regner med at alle opptrer med omtenksomhet og viser hensynsfullhet overfor de øvrige aksjonærene.

1. **Vask av tøy, tørking, rengjøring etc.**
Vaskeriet skal kun benyttes i henhold til notering på vaskerilisten som er hengt opp på vaskeriets dør. Vaskeriet og rulleboden skal rengjøres og ryddes etter bruk. Under vasking må dører til kjeller og vaskeri holdes lukket. Lufting må kun foretas gjennom vinduene. Vaskeriet og rullen må bare benyttes mellom kl. 08.00 og kl. 21.00. Lørdager kl. 08.00 - kl. 14.00. Tøy som skal tørkes på loftet må være godt vridd/sentrifugert før det henges opp, slik at skade på gulvet unngås. De som har vasket i vaskeriet skal kunne benytte den store tørkeplassen. Denne plassen må ikke benyttes til tørking av småvask. Tøyet må tas ned i så god tid at det ikke er i veien for neste som står for tur til å vaske i vaskeriet.

   Tørking eller lufting av tøy i eller utenfor vinduene er ikke tillatt. Klesvask, tepper etc. må ikke henge ute etter kl. 16.00 lørdager, og på søn- og helligdager.

2. **Dører, vinduer, takluker.**
Loftsdører, kjellerdører og inngangsdørene fra gården og fra gaten skal alltid være låst. Kjøreporten skal være låst etter kl. 22.00. Loftslukene skal være lukket i regnvær og om vinteren. Det tilkommer vaktmesteren etter eget skjønn å åpne og lukke disse. Kjellervinduer må ikke forlates uten at de er forsvarlig lukket.

3. **Ro og orden.**
Det er i aksjonærenes felles interesse at ro og orden overholdes. Musikk, radio og TV må dempes mellom kl. 17.00 og 19.00 og etter kl. 23.00. Lek og annen støy må ikke finne sted i oppgangene, kjellergangene eller på loftet. Da det er meget lytt i oppgangene, må dørene lukkes forsiktig og ikke smelles igjen.

4. **Gressplener og beplantning skånes.**
Voksne og da særlig foreldre, må innskjerpe og påse at barn holder seg til dette. Ballspill er ikke tillatt på gressplener og gårdsplassen. Hunder må holdes vekk fra plener og gårdsplass.

5. **Banking av tepper, matter og lign.**
Dette må foregå på gårdsplassen kun når tørkeplassen ikke benyttes. Støvbanking tillates ikke utenfor vinduene eller på balkongene.

6. **Søppel.**
Søppel må kun anbringes i søppelkassene. Påse at lokkene på disse holdes lukket. Søl omkring søppelkassene må unngås. Det er forbudt å sette søppelbøtter og andre ting utenfor kjøkkendørene. Det er heller ikke tillatt å lufte matlukt ut i oppgangene.

7. **Sykler, barnevogner.**
Sykler skal settes i sykkelboden eller i sykkelstativet. Uvedkommende ting må ikke hensettes i porten, på gårdsplassen, i oppgangene, i kjeller eller på loft. Barnevogner kan settes i hovedinngangene.

8. **Biler.**
Biler må ikke parkeres på gårdsplassen. I spesielle tilfeller kan tillatelse til parkering gis av vaktmester/styret.

9. **Elektrisk lys.**
Det elektriske lys på loft og i kjeller skal slukkes etter bruken. Bart lys i kjeller og på loft er absolutt forbudt av hensyn til brannfaren.

10. **Bad, WC og sentralvarmeanlegget.**
Tapping av vann i badet bør ikke finne sted etter kl. 23.00. All tapping må foregå på en hensynsfull måte slik at unødig støy unngås.

11. **Vannkraner.**
Oppstår vibrasjon ved tapping av vann, kan dette bl.a. skylles defekte pakninger, som omgående må skiftes, da det kan oppstå skader i røropplegget.

Oslo, den 2. april 1981.

Styret

GARASJEVEDTEKTER

for

A/S EUGENIESGT. 8

Stiftet 1. juli 1930
Vedtatt på generalforsamling 18. juni 1985

§ 1

Aksjeselskapet disponerer 8 garasjer på gårdsplass. Det skal inngås leiekontrakt mellom A/S Eugeniesgt. 8 og beboere som leier garasjer. Aksjonærer har fortrinnsrett til leie av garasje når de bor i gården.

§ 2

Ved fraflytting eller bytte av leilighet utenfor aksjelaget vil garasjen i A/S Eugeniesgt. 8 gå tilbake til aksjeselskapet og utlyses ledig for aksjonærene etter den til enhver tid gjeldende regel. For tiden vil tildeling skje etter gjeldende ansiennitetsliste.
De av aksjonærene som vil sette seg på liste kan melde fra til styret.

§ 3

Framleie av garasje er ikke tillatt. Aksjonærer som ikke bruker sin garasje plikter å melde fra til styret. Den første på den til enhver gjeldende ansiennitetsliste har fortrinnsrett til å leie angjeldende garasje i den periode som vedkommende aksjonær ikke benytter denne.

§ 4

Skader påført av leietager utbedres for dennes regning. Alminnelig vedlikehold utføres av aksjeselskapet.

HUSORDEN

for

A/S EUGENIESGT. 8.

For å skape ordnede forhold og trivsel i gården, er det oppsatt nedenstående husorden som samtlige aksjonærer forutsettes å følge i felles interesse. Man regner med at alle opptrer med omtenksomhet og viser hensynsfullhet overfor de øvrige aksjonærene.

1. **Vask av tøy, tørking, rengjøring etc.**
Vaskeriet skal kun benyttes i henhold til notering på vaskerilisten som er hengt opp på vaskeriets dør. Vaskeriet og rulleboden skal rengjøres og ryddes etter bruk. Under vasking må dører til kjeller og vaskeri holdes lukket. Lufting må kun foretas gjennom vinduene. Vaskeriet og rullen må bare benyttes mellom kl. 08.00 og kl. 21.00. Lørdager kl. 08.00 - kl. 14.00. Tøy som skal tørkes på loftet må være godt vridd/sentrifugert før det henges opp, slik at skade på gulvet unngås. De som har vasket i vaskeriet skal kunne benytte den store tørkeplassen. Denne plassen må ikke benyttes til tørking av småvask. Tøyet må tas ned i så god tid at det ikke er i veien for neste som står for tur til å vaske i vaskeriet.

   Tørking eller lufting av tøy i eller utenfor vinduene er ikke tillatt. Klesvask, tepper etc. må ikke henge ute etter kl. 16.00 lørdager, og på søn- og helligdager.

2. **Dører, vinduer, takluker.**
Loftsdører, kjellerdører og inngangsdørene fra gården og fra gaten skal alltid være låst. Kjøreporten skal være låst etter kl. 22.00. Loftslukene skal være lukket i regnvær og om vinteren. Det tilkommer vaktmesteren etter eget skjønn å åpne og lukke disse. Kjellervinduer må ikke forlates uten at de er forsvarlig lukket.

3. **Ro og orden.**
Det er i aksjonærenes felles interesse at ro og orden overholdes. Musikk, radio og TV må dempes mellom kl. 17.00 og 19.00 og etter kl. 23.00. Lek og annen støy må ikke finne sted i oppgangene, kjellergangene eller på loftet. Da det er meget lytt i oppgangene, må dørene lukkes forsiktig og ikke smelles igjen.

4. **Gressplener og beplantning skånes.**
Voksne og da særlig foreldre, må innskjerpe og påse at barn holder seg til dette. Ballspill er ikke tillatt på gressplener og gårdsplassen. Hunder må holdes vekk fra plener og gårdsplass.

5. **Banking av tepper, matter og lign.**
Dette må foregå på gårdsplassen kun når tørkeplassen ikke benyttes. Støvbanking tillates ikke utenfor vinduene eller på balkongene.

6. **Søppel.**
Søppel må kun anbringes i søppelkassene. Påse at lokkene på disse holdes lukket. Søl omkring søppelkassene må unngås. Det er forbudt å sette søppelbøtter og andre ting utenfor kjøkkendørene. Det er heller ikke tillatt å lufte matlukt ut i oppgangene.

7. **Sykler, barnevogner.**
Sykler skal settes i sykkelboden eller i sykkelstativet. Uvedkommende ting må ikke hensettes i porten, på gårdsplassen, i oppgangene, i kjeller eller på loft. Barnevogner kan settes i hovedinngangene.

8. **Biler.**
Biler må ikke parkeres på gårdsplassen. I spesielle tilfeller kan tillatelse til parkering gis av vaktmester/styret.

9. **Elektrisk lys.**
Det elektriske lys på loft og i kjeller skal slukkes etter bruken. Bart lys i kjeller og på loft er absolutt forbudt av hensyn til brannfaren.

10. **Bad, WC og sentralvarmeanlegget.**
Tapping av vann i badet bør ikke finne sted etter kl. 23.00. All tapping må foregå på en hensynsfull måte slik at unødig støy unngås.

11. **Vannkraner.**
Oppstår vibrasjon ved tapping av vann, kan dette bl.a. skylles defekte pakninger, som omgående må skiftes, da det kan oppstå skader i røropplegget.

Oslo, den 2. april 1981.

Styret

Eugeniesgt. 6.

J.nr. 279/1929

Våningshus.

Anmeldelse Nr 279
til Tegninger 1929

1

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus (Ringeblindeb. endelt Likevel)

på matr.-nr. 8 Eugeniegaten

Innlevert 25 jul. 1929 Attestert

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

Oslo den 26 jul. 1929

A. Kielland

Reg. chef 270

190

Anmeldes av regleringschefen.
Grunnen er ansett ubebygbar. Den påvises opmålt
areal kr. 960,50 m. for gatemerkelsen til Eugen-
gate.

Oslo 1 aug 1929

Stadsarkitekten

2

270
29 B/O

Eugenie gate 8.

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
INN 000712 14 MAI 1929
BØRLEGGERFIRMA

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjen mot den med 12,5 m. bredde regulerte Eugenie gate samt den på gatens nordside 5 m. tilbaketrukne byggelinje er inntegnet med rødt på bl. 2. Gatens regulerte høideforhold er inntegnet med grønnt, og er bestemt ved at gaten faller vestover efter midtlinjen med 1:42,4 fra kote 46,6 i Sofie gates regulerte vestside til kote 45,5 ut for tomtens vestgrense. Innerkant fortåg skal ligge inntil 8 cm. høiere enn gatemidte.

Gaten ligger oparbeidet i et lidt lavere forhold enn regulert.

Oslo reguleringsvesen den 11. mars 1929.

For reguleringssjefen
Olsen

J. nr. 712/1929. Matr. nr. 8 Eugeniegate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.

Under hjørnet av bygningen som inntegnet på planen går den overhvelvede Bisletbekk. Denn må sikres så ikke belastningen fra bygningen kan overføres til samme.- Forslag til sådan sikring må innsendes hertil til approbasjon. Ved henvendelse til avdelingsingeniør Aakers kontor kan anmelderen få se tegninger av lignende sikringer der tidligere er utført.

Jeg forbeholder mig å opstille de nærmere bestemmelser for såvel ledningenes arrangement som størrelse når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på, at anbringelse av vannklosetter i denne eiendom krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo Vann- og kloakkvesen, den 5. april 1929.

Bl/2 Helsevedts bekjendtgjørelse
Aakers

3

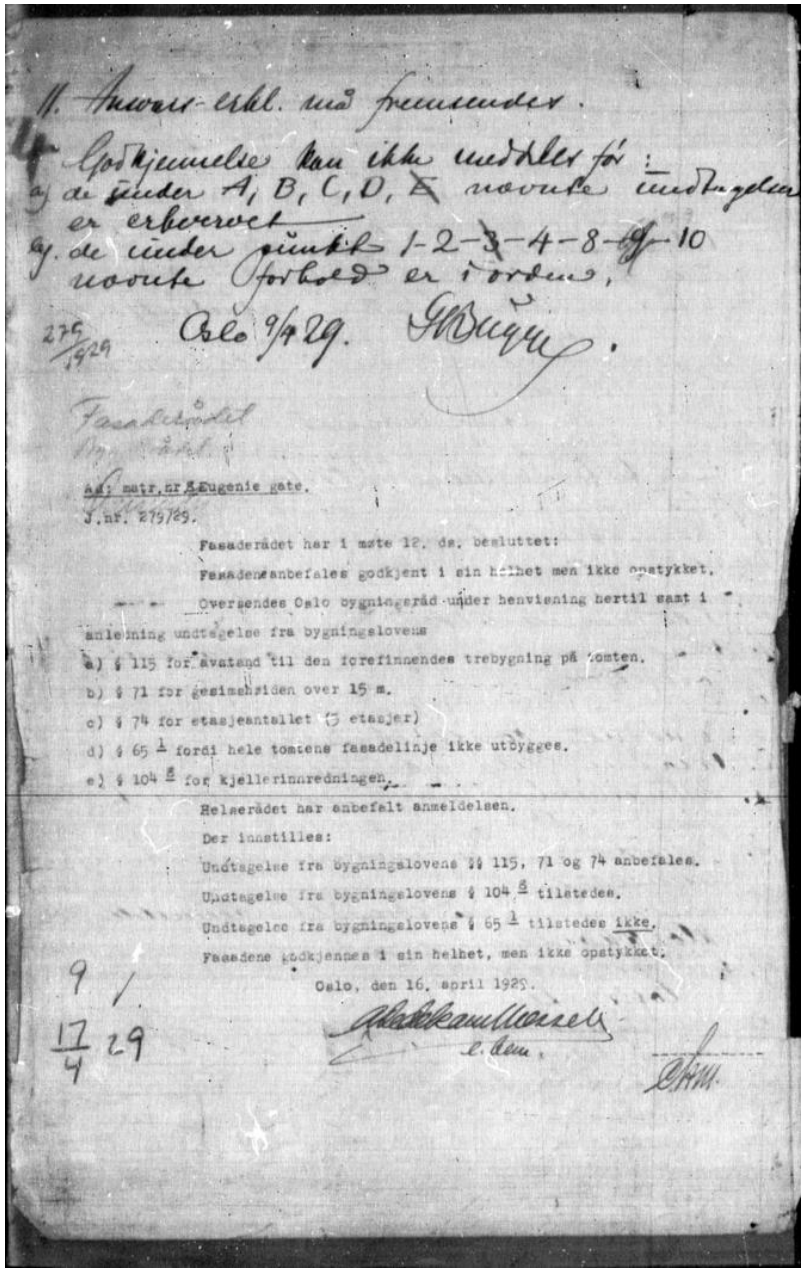
N.d. til innstilling.

Oslo 9/4.29

Skulagnius

Tilbakesendes hr. bygningssjefen.
Der tiltr. ønskes i henhold t. § 7 fra:
A. § 115 – for avstand til den foreliggende bebyggelse på tomten.
B. § 71 – for gesimshøiden som overskrides 15 pr.
C. § 74 – for etasjeantallet (5).
Der tiltr. bygningsrådets ønske fra:
D. § 65 – for at hele tomtens fasade linje ikke utbygges.
E. § 104a jfr. § 105 2 for kjellerinnredningen

Videre bemerkes:
1. Grundavmerkningsforslag må fremsendes og godkjennes.
2. Der må ved stat. beregn. redegjøres for tomtens konstruksjoner
3. Fasaden må godkjennes
4. Kjellerleilighetens vinduer synes ikke å tilfredsstille § 104b.
5. Centraloppvarmingsanlegget må tilleggsanmeldes.
6. Ventilasjonsanlegg må særskilt anmeldes til klorådvesenet.
7. Beerbore må ikke anvendes til kjeller- og loftsbrønner
8. Innhegning mot gate må godkjennes
9. Forslag til forhavens behandling er ikke fremkommet (§ 149 5).
10. Gatens oparbeidelses spørgsmålet må ordnes ved meddelelse fra rådmannen for 2den avdeling



11. Anvar erkl. må fremsendes.

Godkjennelse kan ikke meddeles før:
a) de under A, B, C, D, E nevnte undtagelser er erhvervet
og. de under punkt 1-2-3-4-8-9-10 nevnte forhold er i orden.

279/1929 Oslo 9/4 29. G. Bugge.

Fasaderådet

Anl: matr.nr. 5 Eugenie gate.

J.nr. 279/29.

Fasaderådet har i møte 12. ds. besluttet:

Fasadene anbefales godkjent i sin helhet men ikke opstykket.

Oversendes Oslo bygningsråd under henvisning hertil samt i anledning undtagelse fra bygningslovens

a) § 115 for avstand til den forefinnendes trebygning på tomten.

b) § 71 for gesimshøiden over 15 m.

c) § 74 for etasjeantallet (5 etasjer)

d) § 65 1 fordi hele tomtens fasadelinje ikke utbygges.

e) § 104 E for kjellerinnredningen.

Helserådet har anbefalt anmeldelsen.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens §§ 115, 71 og 74 anbefales.

Undtagelse fra bygningslovens § 104 E tilstedes.

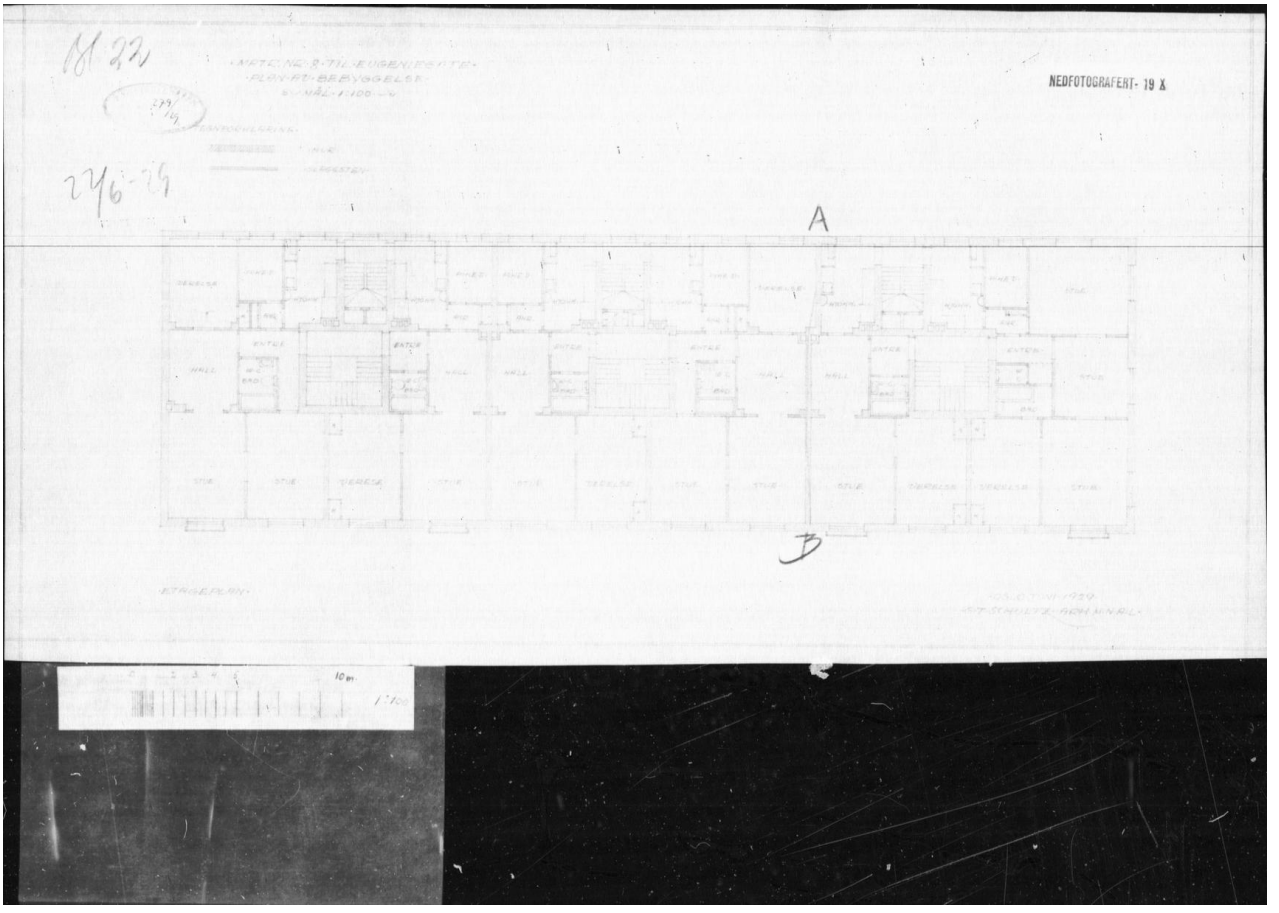
Undtagelse fra bygningslovens § 65 1 tilstedes ikke.

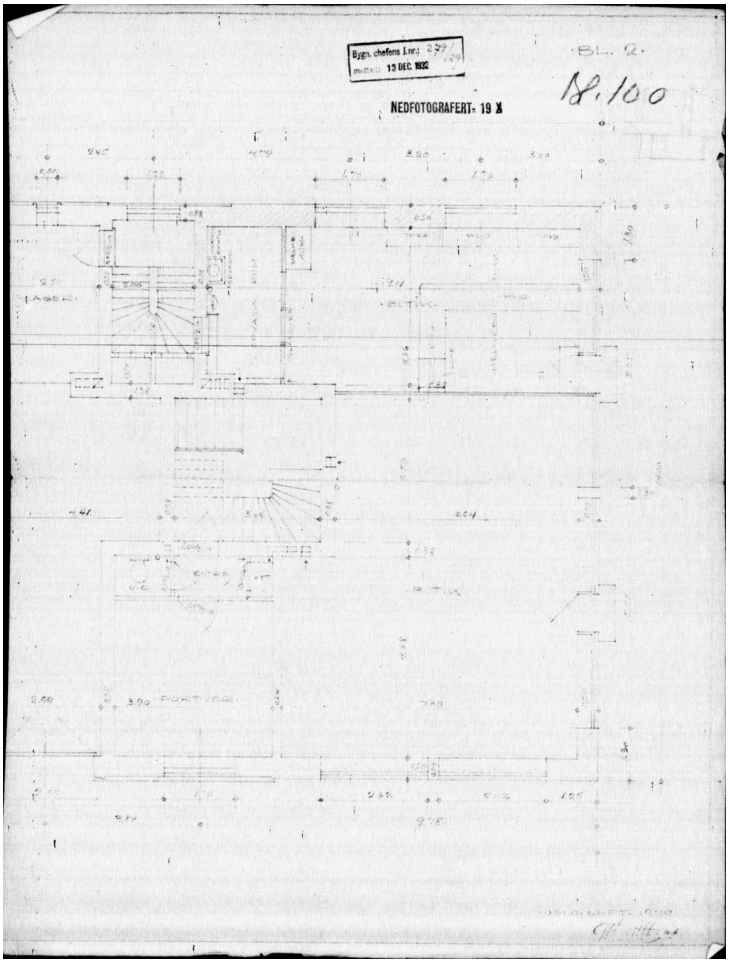
Fasadene godkjennes i sin helhet, men ikke opstykket.

Oslo, den 16. april 1929.

p.d.a.

9/
17/4 29

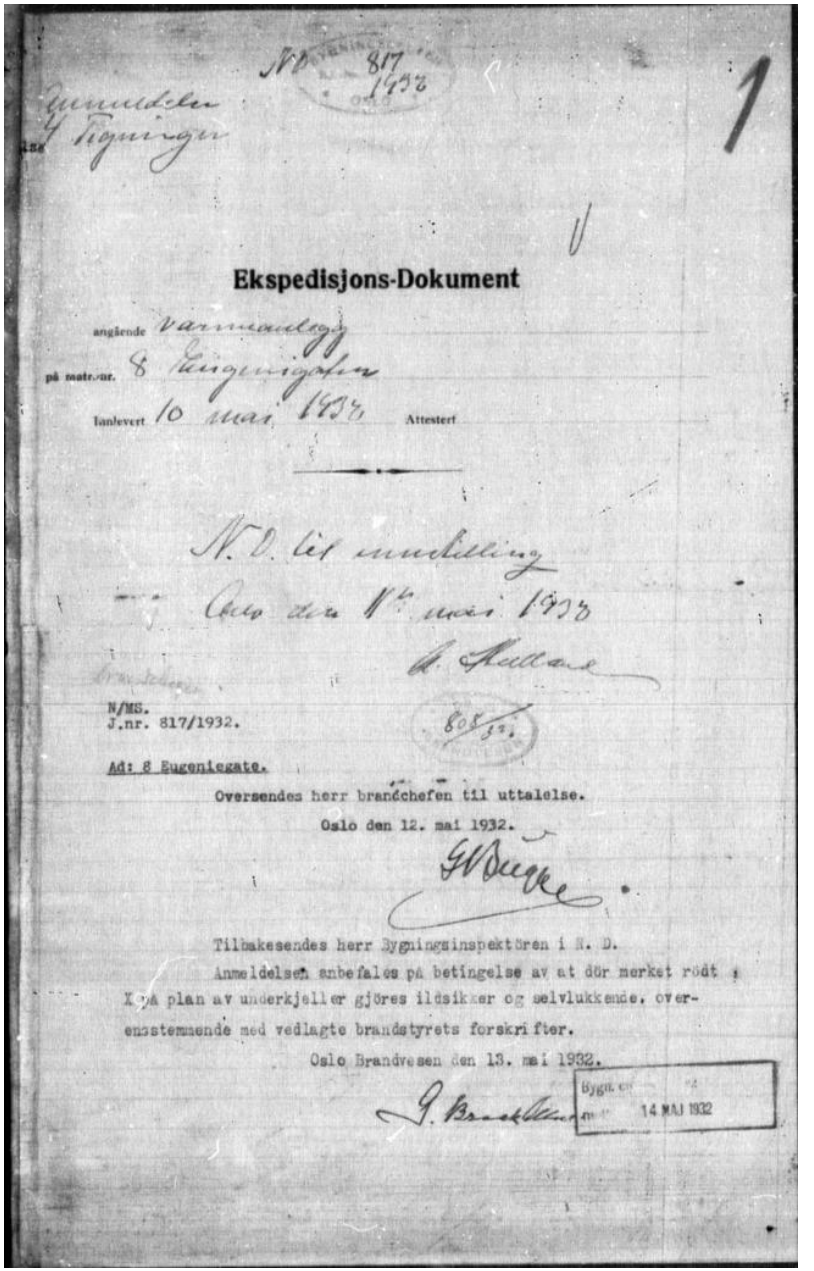

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
A
B


Bygn. chefens kontor
13 DEC 1932
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
BL. 2.
18.100

Eugeniesgt. 6

J.nr. 817/1932

Varmeanlegg.



Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.nr. 8 Eugeniegaten

Innlevert 10 mai 1932 Attestert

N. D. let mundtlig

Oslo den 11te mai 1932

N/MS.
J.nr. 817/1932.

Ad: 8 Eugeniegate.

Oversendes herr brandchefen til uttalelse.

Oslo den 12. mai 1932.

Tilbakesendes herr Bygningsinspektøren i N. D.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at dør merket rødt i kjeller på plan av underkjeller gjøres ildsikker og selvlukkende, overensstemmende med vedlagte brandstyrets forskrifter.

Oslo Brandvesen den 13. mai 1932.

Bygn. 14 MAI 1932

2

N/MS.
J.nr. 817/1932.

Ad: 8 Eugeniegate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjenn
under henvisning til brandchefens påtegning og under forutsetning av at
lovens forskrifter befølges.

Oslo den 19. mai 1932.

G. Bugge

Godkjennes som innstillet.
Oslo 19/5-32
Meddelt 20/5-32
A. Stedland

OSLO BRANDVESEN 21/5 32

Oversendes hr. brandchefen til besiktigelse.
Oslo 20/1-33. G. Bugge

Tilbakesendes hr. Bygnings-
inspektøren.
Intet å bemerke.
Oslo Brandvesen 2. feb. 1933.
J. Brandt Olsen.

Bygn. [illegible]
mott. 4 - FEB. 1933

N/ 817
1932

C. Blunck & Co A/S

HANDELSAVD. TELEFONER:
BUTIKKEN & KASSA . . . 25 095
RØRKJØPED. UTENBYS . . 25 095
" " INNENBYS . [25 195 / 25 295]
KONTORET & DISP. MYHRE 25 095

Vi leverer:
Rør, Rørdeler, Armatur,
Sanitærutstyr, Pumper, etc.
BM/MM.

Telegramadr.: RØRBLUNCK
UTSTILLING, KONTOR OG LAGER CHR. 4des GATE 6

RØRLEGGERAVD. TELEFONER:
RØRLEGGERKONTORET . . 25 095
INGENIØRKONTORET . . . 25 195
MELDING AV FEIL UTEN-
FOR KONTORTIDEN . . . 25 195

Vi utfører:
Rørleggerarbeide av enhver art.
Sanitæranlegg. Varmeanlegg.

OSLO, 30. april 1932.

Oslo Bygningsvesen,
O s l o.

Ad. Eugeniegate 8.- Varmeanlæg.

Vi tillater os herved at anmelde et varmeanlæg i ovennævnte eiendom, i henhold til vedlagte tegninger.

Anlægget utføres som et vanlig varmtvandsanlæg med naturlig cirkulation. Der monteres 2 kjeler med tilsammen 34 m^2, for opvarmning av 4.800 m^3 rum.

Haapende paa myndighetenes approbation av anlægget, tegner vi

ærbødigst
pr. C. BLUNCK & CO A/S
Ansvarshavende.-

MURMESTER OLAF E. ERIKSEN A/S
Olaf E. Eriksen
Eier.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[97] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (adresse / eiendom)	Eugenies gate 8.	Journalnr.	79/3155
Arbeidets og bygningens art	Utskifting av vinduer	Innlevert	3.9.79
Byggherre	Eugenies gate 8 A/S v/T.J. Thoresen, Eugenies gate 8 B, Oslo 1.		
Anmelder	"	"	"

18/XI

Oslo, den 25. oktober 1979.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Under henvisning til Deres brev datert 18.10.79 med vedlegg av skriv datert 16.10.79 fra Strømmen Trevarefabrikk og Hjellerl A/S, vil ikke bygningskontrollen motsette seg at det settes inn nye vinduer av den type som er byggemeldt.

Siden det en kan se av tegningen er noen vinduer relativt store (ca 1.60 m x 1.60 m) og bygningskontrollen forutsetter derfor at det anvendes en tilstrekkelig solid hengsling slik at vinduene kan rengjøres på en forsvarlig måte. Det presiseres forøvrig at eventuelle ulemper ved rengjøringen m.v. er bygningskontrollen uvedkommende. En vil i den anledning vise til at det fra en av innehaverne av leilighetene er fremkommet innsigelser angående vindustypen. Vedkommende er d.d. tilskrevet slik vedlagte gjengivelse viser.
Approbasjonen omfatter kun vinduene.

Eventuell utskifting av balkongdører (ved annen utførelse enn de bestående) må også byggemeldes.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter nedenfor merk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. byggearbeidet være registrert hos Bygningskontrollen, rom 1113 (Registrering).
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringsliv, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra vegvesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollen.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punktene så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Stein Flasta
bygningssjef

I. Sandve

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[97] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Journ.nr.
Eugenies gate 8		79/3155

Byggherre:
Eugeniesgt. 8 A/S
v/T.J. Thoresen
Eugeniesgt. 8 B
Oslo 1

Ansvarshavende:
Tømmermester Asbjørn Nyborg
Ansgar Sørlies vei 28
Oslo 5

KH/TL

16.januar 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

fung. bygningsinspektør
K.Hansen

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

Mi. C-14 ANSVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201500812-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 08.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	EUGENIES GATE 8 A-C	Eiendom:	217/107/0/0
Tiltakshaver:	EUGENIESG 8 AS	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - EUGENIES GATE 8 A-C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EUGENIESG 8 AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, trygve.stene@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.04.2023
INGERID JANSSEN HELSETH	202206065 - 25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	EUGENIES GATE 8B	Eiendom:	217/107/0/0
Tiltakshaver:	Roger Erlandsen	Søker:	REDE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Tillatelse til endring - Eugenies gate 8 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 24.03.2023.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse. Endringssøknaden omfatter endring av arker.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om bruksendring av loft til del av fem leiligheter i femte etasje. I forbindelse med bruksendringen er det søkt om fasadeendringer i form av vinduer og takarker.

Til søknad om endring er det søkt om endret utforming av takarker.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2837, vedtatt i 1986 er opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Bygningen er oppført sent på 1920-tallet og har et nennsomt fasadeuttrykk, noe som taler imot større endringer av takflaten.

I søknad om endring søkes det om å øke størrelsen på arker på fasade mot sør og øst. I utgangspunktet blir arkene noe større enn det etaten har praksis for å åpne for. Vi ser likevel at arkene fremdeles får en jevn rytme over takflaten og god avstand i mellom. Tiltaket berører en større takflate, og da antallet arker er begrenset, finner vi at bygningen kan tåle arkstørrelsen som nå er foreslått.

Plan- bygningsetaten finner at tiltaket får en ryddig utforming og at tiltaket dermed har gode visuelle kvaliteter i seg selv og mot sine omgivelser jf. Pbl §§ 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket skal oppfylle alle relevante krav i TEK17.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202206065			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	10.03.2022	1/10
Plan 5. etasje	E2	10.03.2022	11/2
Plan loft	E1	24.08.2022	12/2
Plan tak	E3	24.08.2022	12/3
Fasade nord	E6	24.08.2022	12/5
Vertikalsnitt topp ark	E20	24.08.2022	12/7

Horisontaldetalj ark	E21	24.08.2022	12/8
Snitt A-A og fasade øst	E7	23.03.2023	23/2
Fasade sør	E5	23.03.2023	23/3

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202206065	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
995337452 B-Ks AS	PRO - Brannkonsept, tkl.2
990644411 Rede Arkitekter AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
967032271 Sweco Norge AS	PRO - Trafikkstøy, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Roger Erlandsen, Eugenies gate 8C, 0168 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202206065 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	15.03.2023

Adresse: EUGENIES GATE 8B
Tiltakshaver: Roger Erlandsen
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 217/107/0/0
Søker: REDE ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Loftsutbygging

Igangsettingstillatelse - Eugenies gate 8 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring av loft, mottatt 08.03.2023.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket gjelder bruksendring av loft til underliggende leiligheter.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202206065	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
975349128 Allsidige Vvs AS	UTF - Sanitærinnstallasjoner, tkl.1
916718969 Aspira AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
916718969 Aspira AS	UTF - Miljøsanering, tkl.1
968142739	KONTROLL - UTF brannsikkerhet, tkl.2

Ingeniørkontoret Ingenia AS	
968142739 Ingeniørkontoret Ingenia AS	KONTROLL - Brannkonsept, tkl.3
918836519 Multiconsult Norge AS	PRO - Sanitærinnstallasjoner, tkl.2
918836519 Multiconsult Norge AS	PRO - Bygningsfysisk prosjektering av klimaskillende konstruksjoner dvs. varmeisolering, tetthet og fuktsikkring. Dokumentasjon av energieffektivitet iht. TEK17, tkl.2
918836519 Multiconsult Norge AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, Forsterkning av eksisterende takkonstruksjon. Hulltaking og eventuelle forsterkninger i eksisterende dekke for nye trapper., tkl.2
918836519 Multiconsult Norge AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
918836519 Multiconsult Norge AS	KONTROLL - UTF Fuktsikring - våtrom i bolig, tkl.2
918836519 Multiconsult Norge AS	PRO - Ventilasjon, tkl.2
999536492 Obron AS	KONTROLL - UTF Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
999536492 Obron AS	KONTROLL - PRO Konstruksjonsikkerhet, tkl.2
812763342 Ragn-Sells Miljøsanering AS	PRO - Miljøsanering, tkl.1
990644411 Rede Arkitekter AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
967032271 Sweco Norge AS	PRO - Trafikkstøy, tkl.2

Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

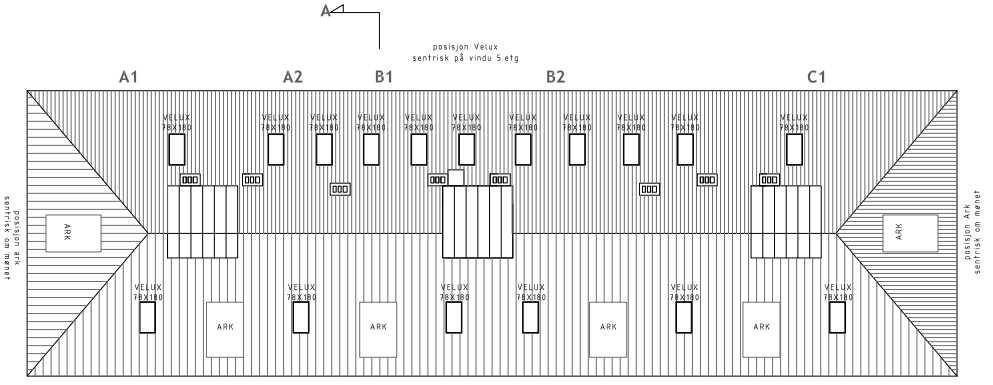
Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Roger Erlandsen, Eugenies gate 8C, 0168 OSLO

1m

ANMERKNING :
Tegninger utarbeidet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling.
For salg og produksjon må alle mål kontrolleres på stedet.

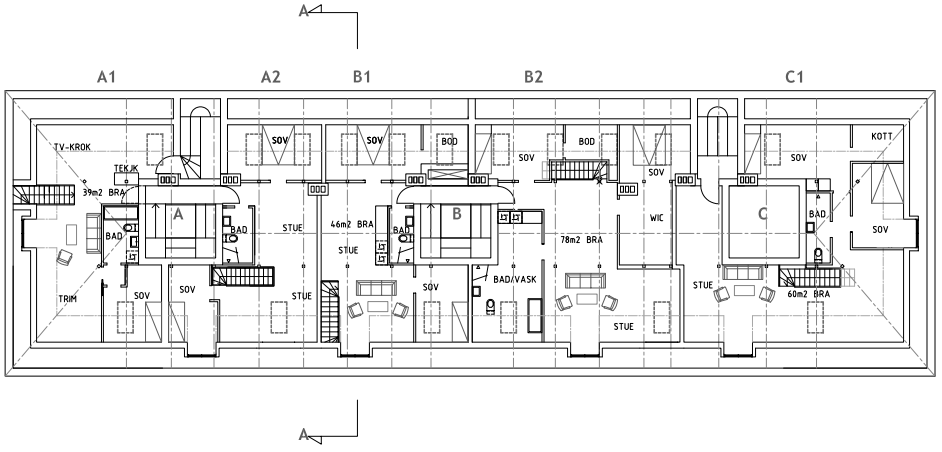


Tegning nr. E3	Målestokk 1:150 (A3)	Dato 10.03.2022	Revidert 24.08.22	Sign. ijh
EUGENIESGATE 8 LOFTSINNREDNING		Tegning SØKNAD OM RAMMETILL. TAKPLAN rev.		

email: post@nedahl-tekster.no

1m

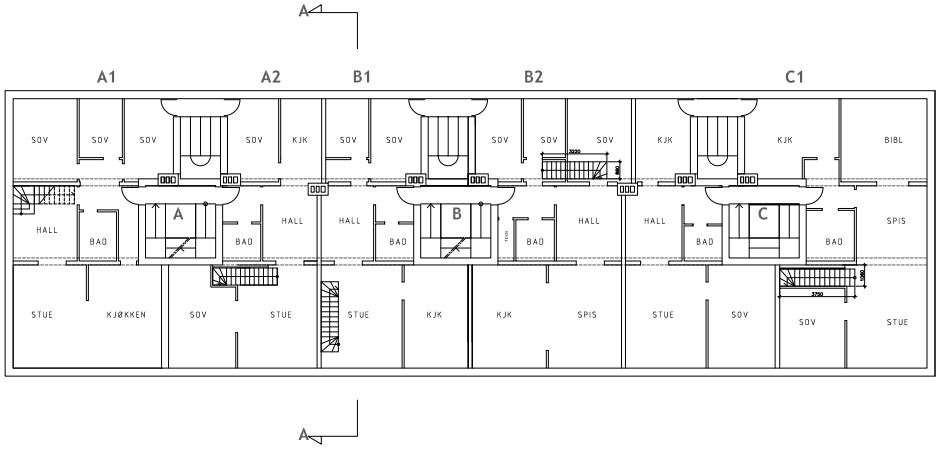
ANMERKNING :
Tegninger utarbeidet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling.
For salg og produksjon må alle mål kontrolleres på stedet.



Tegning nr. E1	Målestokk 1:150 (A3)	Dato 10.03.2022	Revidert 24.08.22	Sign. ijh	
EUGENIESGATE 8 LOFTSINNREDNING		Tegning	SØKNAD OM RAMMETILL. PLAN LOFT rev.		

1m

ANMERKNING :
Tegninger utarbeidet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling.
For salg og produksjon må alle mål kontrolleres på stedet.



Tegning nr. E2	Målestokk 1:150 (A3)	Dato 10.03.2022	Revidert	Sign. ijh	
EUGENIESGATE 8 LOFTSINNREDNING		Tegning SØKNAD OM RAMMETILL. PLAN 5.ETG			email: post@nedahl-tekster.no

1m

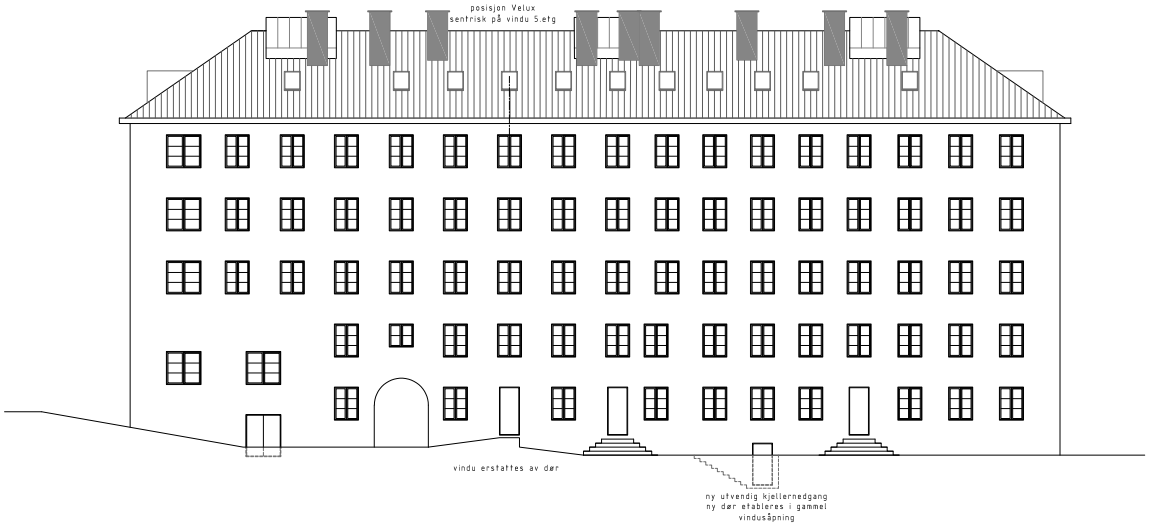
ANMERKNING :
Tegninger utarbeidet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling.
For salg og produksjon må alle mål kontrolleres på stedet.



Tegning nr. E5	Målestokk 1:150 (A3)	Dato 10.03.2022	Revidert 23.03.23	Sign. ijh	
EUGENIESGATE 8 LOFTSINNREDNING		Tegning SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE FASADE SYD revidert			nadie arkitekter email: post@nadiearkitekter.no

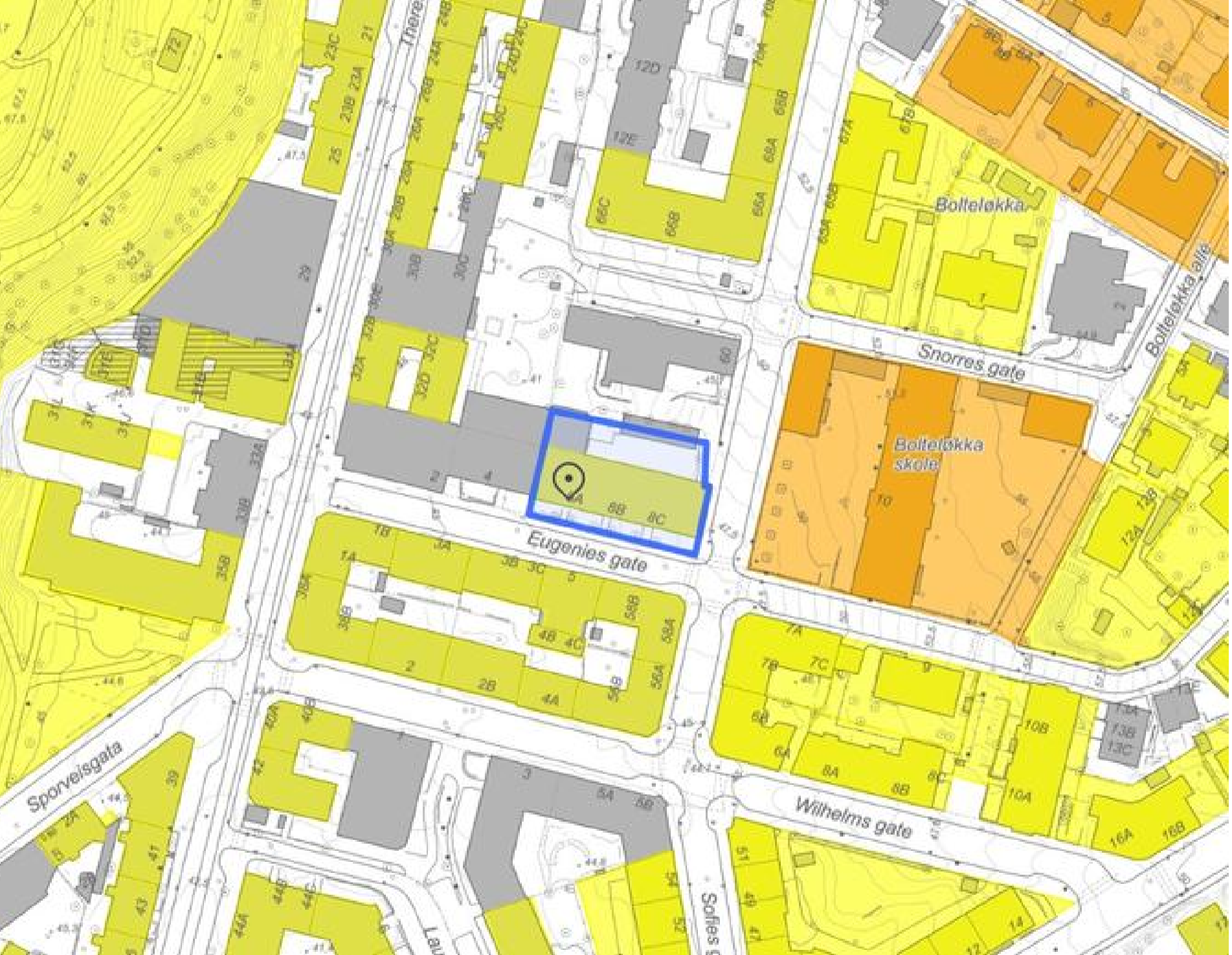
1m

ANMERKNING :
Tegninger utarbeidet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling.
For salg og produksjon må alle mål kontrolleres på stedet.



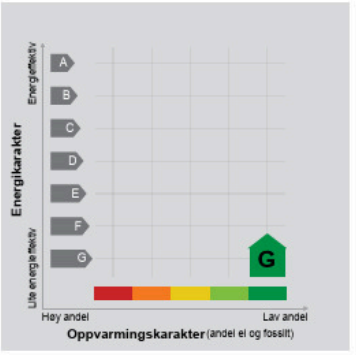
Tegning nr. 08	Målestokk 1:150 (A3)	Dato 10.03.2022	Revidert 24.08.22	Sign. ijh	
EUGENIESGATE 8 LOFTSINNREDNING		Tegning	SØKNAD OM RAMMETILL. FASADE NORD revidert		nadie arkitekter email: post@nadiearkitekter.no


Snorres gate
Wilhelms gate
Eugenies gate
Thereses gate
Sofies
Boltelekka
Boltelekka
Frivoldsbo
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Endring beg. S-2937.1.10.87
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.maks 1.5 Maks.5et.
S-2937.15.1.86
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.maks 1.0 Maks.4


Bolteløkka
Bolteløkka allé
Snorres gate
Bolteløkka skole
Eugenies gate
Wilhelms gate
Sparveisgata
Thereses gate
Sofies gate
Lau
6A
6B
6C
8A
8B
8C
10
4
2
4A
4B
4C
5
7A
7B
7C
10A
10B
13A
13B
13C
16A
16B

ENERGIATTEST

Adresse	Eugenies gate 8A
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529805
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	3c158a3a-638b-4869-9c48-1a6a6da44664
Dato	29.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eugenies gate 8A
Postnummer: 0168
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0502
Dato: 29.02.2024 11:51:37
Energimerkenummer: 3c158a3a-638b-4869-9c48-1a6a6da44664

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 217
Bruksnummer: 107
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80529805

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Eugenies gate 8A

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	**1 min** 0.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 551 elever, 26 klasser	**15 min** 1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 849 elever, 47 klasser	**18 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	**8 min** 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	**11 min** 0.8 km
Heltberg Bislett	**7 min** 0.6 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**8 min** 0.6 km

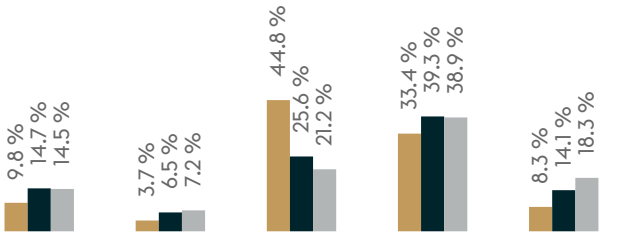
Offentlig transport

Bislett Linje 17, 18	**3 min** 0.3 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	**3 min** 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**21 min** 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**21 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.8 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år) 42 barn	**6 min** 0.5 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 97 barn	**8 min** 0.5 km
Langaard barnehage (1-5 år) 51 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	1 min
Ullevålsvn. spesialskole	3 min
The Work Out	1 min
SATS Fagerborg	5 min

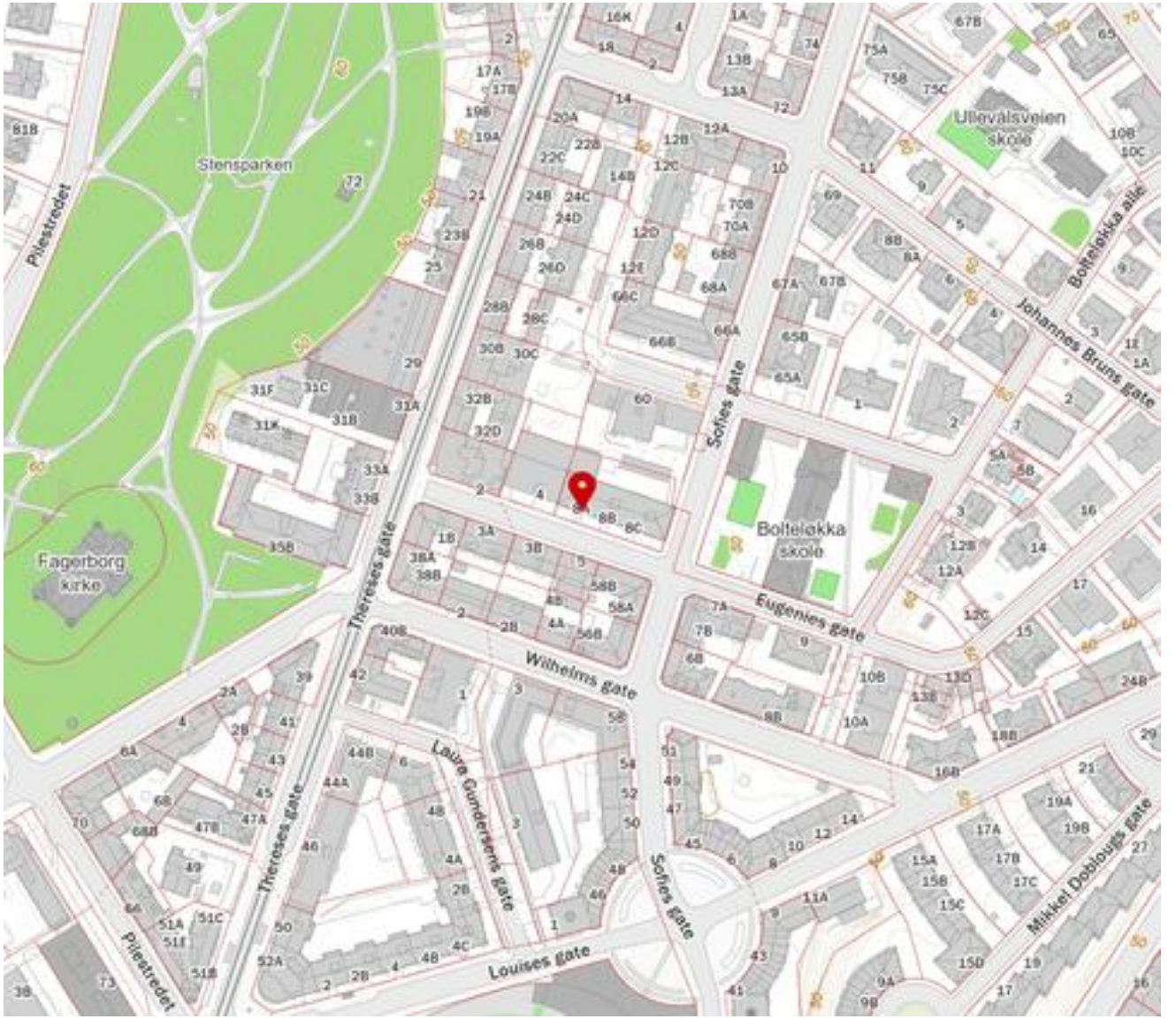
«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

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 hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0038/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eugenies gate 8A 0168 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 107 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no