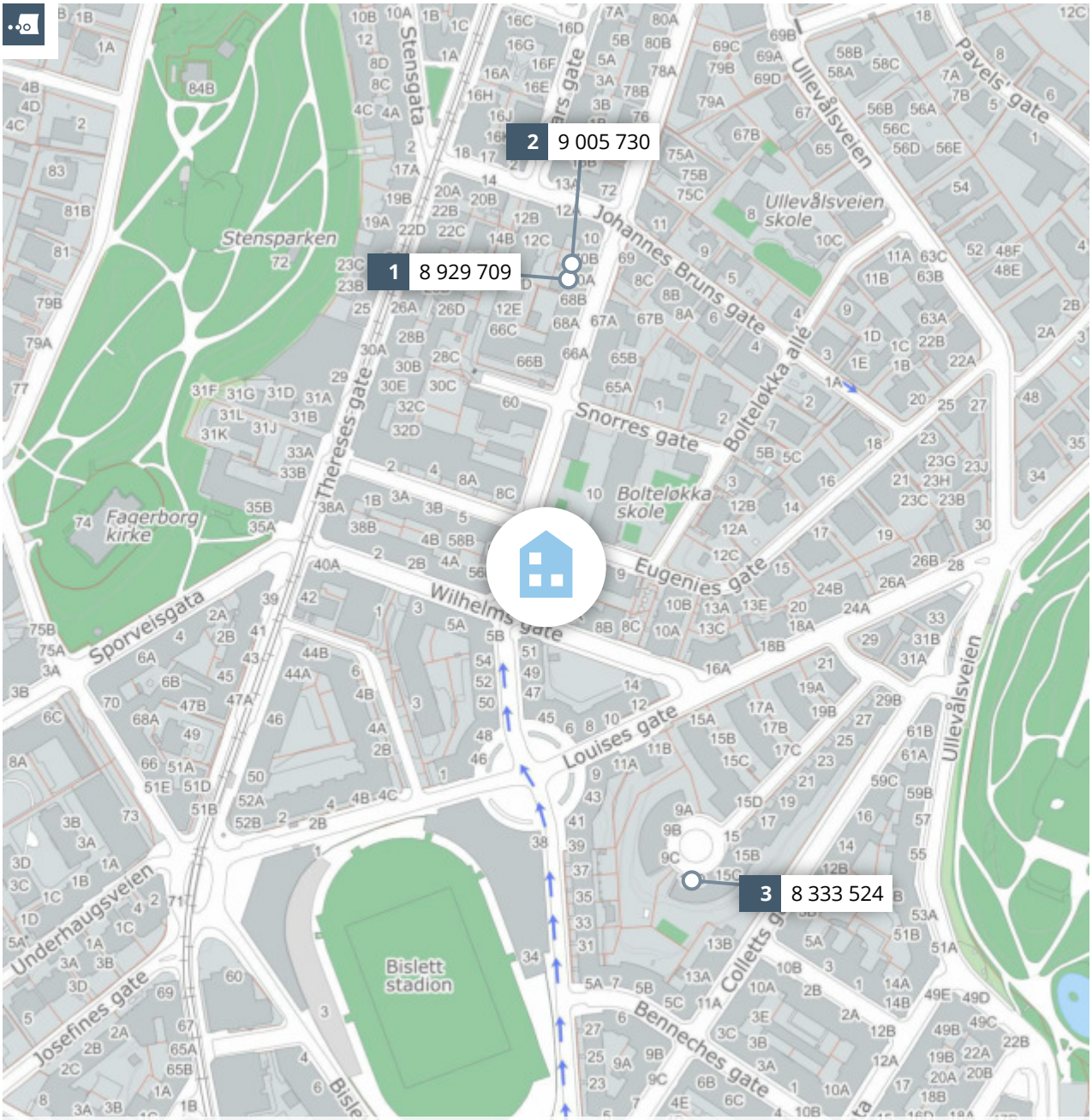
EUGENIES GATE 7B

PRIVATMEGLEREN

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

EUGENIES GATE 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 15.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eugenies gate 7 B, 0168 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1887

GNR 217 BNR 106 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 8

Verdivurdert til

8 490 000

-	8 490 000	113 200
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	7 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1887

Fellesutgifter	-
Formue	5 652
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sofies gate 70 A 66 m² 1898 2. etg 2 sov	03.06.2025	7 950 000	**8 900 000**	29 709	8 929 709	**135 299**
2 Sofies gate 70 B 75 m² 1899 2. etg 2 sov	10.01.2025	8 500 000	**8 970 000**	35 730	9 005 730	**120 076**
3 Colletts gate 15 D 70 m² 1934 4. etg 2 sov	31.03.2025	7 990 000	**8 200 000**	133 524	8 333 524	**119 050**

Leiligheten byr på en lys og trivelig stue, separat kjøkken, entré, bad og to soverom. Det er gjort omfattende arbeid på leiligheten siden 2023. Her bor du med kort vei til "alt" Oslo har å by på! Det er gjennomført omfattende oppgraderinger av leiligheten fra 2023 og fremover. I 2023 ble det lagt nytt gulv, veggene ble malt og det ble installert et moderne HTH-kjøkken.

Kort fortalt
•Lekker og gjennomgående selveierleilighet
•God takhøyde med vakre detaljer som rosetter, stukkatur og fløydører
•Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
•Nytt HTH-kjøkken fra 2023
•Nye vinduer 2018
•Sjarmerende bygård
•Her bor du i en hyggelig sidegate, men med umiddelbar nærhet til "alt"

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.03.2023	24.05.2023	10.08.2023	7 000 000	6 850 000	134 340	6 984 340	1
01.10.2007	01.11.2007	18.12.2007	2 650 000	2 600 000	74 204	2 674 204	
05.07.1999		05.07.1999	-	1 260 000	-	1 260 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppusset betydelig siden kjøp

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 8 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

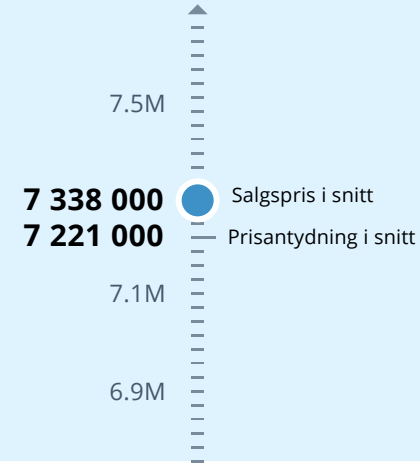


Annonsene har i snitt ligget ute i

60
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 8 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

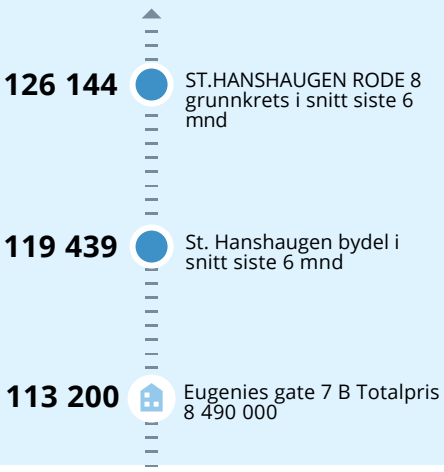


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Eugenies gate 7 B, 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 106, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 10.07.2025 **Rapportdato:** 21.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1807 **Referansenummer:** EX8153

Foretak: OLSENS BYGGHJELP **Takstingeniør:** Odd Harald Olsen **Vår ref:**

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

Olsens Bygghjelp

Byggmester og takstmann med bred erfaring i byggebransjen

Rapportansvarlig

Odd Harald Olsen

Odd Harald Olsen
Uavhengig Takstingeniør
Odd@staverntaksering.no
954 60 990

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligblokk i teglsteinskonstruksjon. Fasade utført med pussede/ malte flater. Felles oppgang med trapper i stål med tretrinn.
Leiligheten holder normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i stue/kjøkken og et soverom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Moderne kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminert benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte og frittstående hvitevarer.
Leiligheten har avvik som vi har gitt TG2. Alle innvendige bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1887

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eldre smalt lite vindu 1 lags glass. Eier opplyser om at dette er fra byggeår. Vinduet er pusset ned og vedlikeholdt og tatt vare på pga nostalgi.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2018 og brann- og lydklassifisert entrédør, ukjent årstall.
Balkong av stålkonstruksjon med tremmegulv . Rekkverk av stål

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Malt plater og betong i himling med ornement rundt taklamper i stue og soverom ved stue og eldre profilerte lister i stue.
Det er noen cm nivåforskjell mellom rommene. Overflatene er pusset opp i 2023 i følge eier.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Eier opplyser om at det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier under 100
Eier opplyser om at boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og åpen peis.
Innvendig har boligen malte heltre furu fyllingsdører. Eier opplyser om at dørene er overflatebehandlet og hengsler er smurt opp.
Nyere heltre furudør inn til soverom ved kjøkken

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Eier opplyser om at styret har dokumentasjon på baderommet.
Veggene har fliser. Taket er malt i 2023.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Eier opplyser om at dette er fra 2020 etter tidligere eiers egenerklæring.
Rommet har innredning med påliggende servant, toalett, dusjvegger/hjørne fra 2023 og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Eier opplyser om at det ble utført hulltaking bak kjøkkeninnredning ved tidligere tilstandsrapport i 2023 hvor det ikke ble oppdaget noe fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med dobbelt kullfilter ifølge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast, stoppekran og vv tank i i bod ved felles trapp.
Levetid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nør fremtid må påregnes.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er olejekaminer montert i stue, soverom ved stue og soverom ved kjøkken, samt kjøkken
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Leiligheten har skjult anlegg med sikringskap i gang med automatsikringer. Varmekabler på baderom og kjøkken.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Leiligheten har felles brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

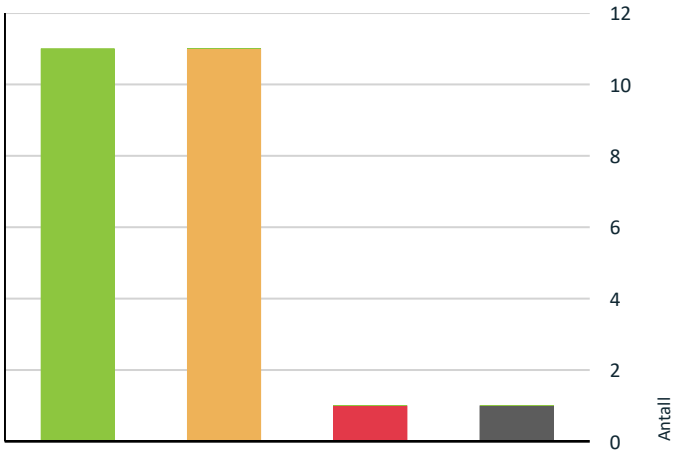
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fra 1938.
Nåværende eller tidligere eiere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.
Stue er delt av med nytt soverom og kjøkken er ikke åpent til stue.
Det er satt opp vegg i gangen.

Sammendrag av boligens tilstand

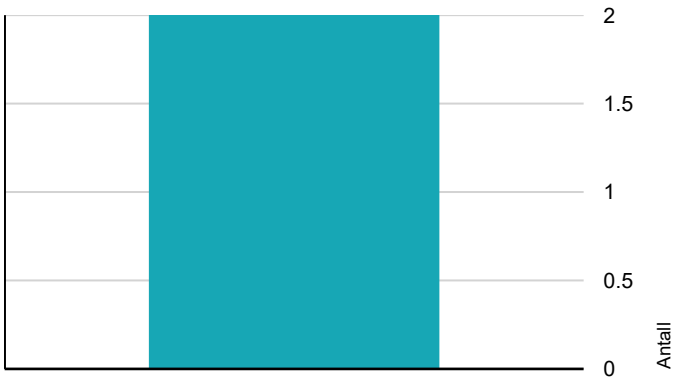
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er registrert store høydeforskjell på gulv i stue og soverom ved stue.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vindu på kjøkken Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det montert en ekstra list på karm i topp på dør med påsatt pakning.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe hakk og sår enkelte steder og ujevne hjørner enkelte steder.
De er registrert svikt i parkettgulv på soverom ved stue

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekk i flis på peisomramming.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er en del hakk og sår på karm og dørblader. Enkelte dører er skjeve og har ujevne åpninger, men ikke registrert at dører tar ikke i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke registrert ventilasjon i stue, soverom ved stue og soverom ved kjøkken.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet har 5 mm fall frem til dusjnisje. Det er ingen membran oppkant ved terskel.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ingen synlig membran i sluk. Det er heller ingen synlig klemring til membran.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1887

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

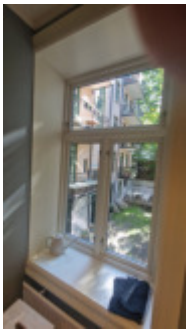
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



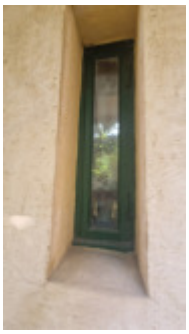
TG 2 Eldre vindu på kjøkken

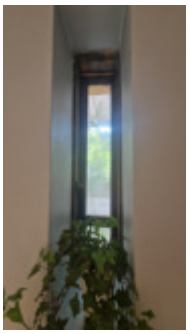
Eldre smalt lite vindu 1 lags glass. Eier opplyser om at dette er fra byggeår. Vinduet er pusset ned og vedlikeholdt og tatt vare på pga nostalgi.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduet bør kontrolleres.





TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2018 og brann- og lydklassifisert entrédør, ukjent årstall.

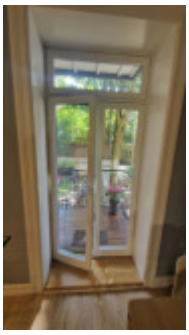
Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

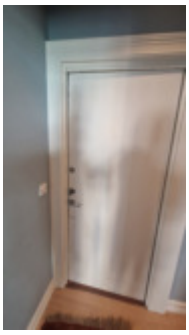
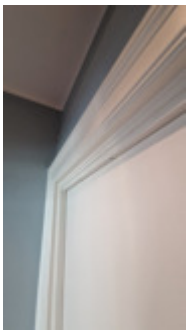
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det montert en ekstra list på karm i topp på dør med påsatt pakning.

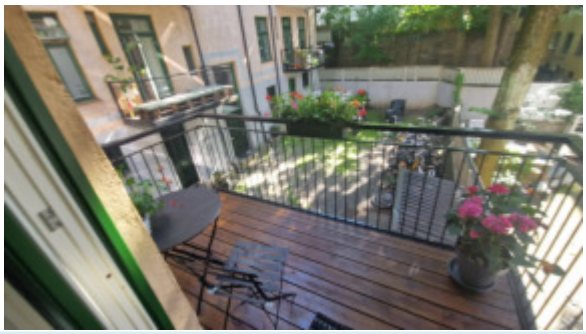
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av stålkonstruksjon med tremmegulv . Rekkverk av stål



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Malt plater og betong i himling med ornement rundt taklamper i stue og soverom ved stue og eldre profilerte lister i stue.
Det er noen cm nivåforskjell mellom rommene. Overflatene er pusset opp i 2023 i følge eier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

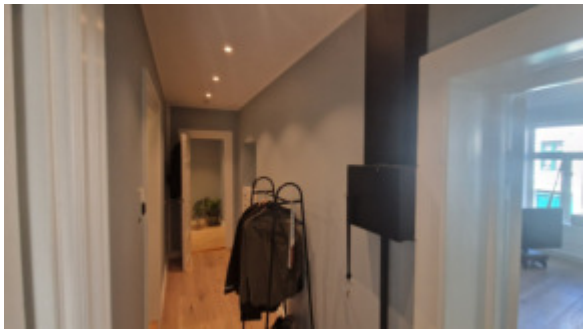
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

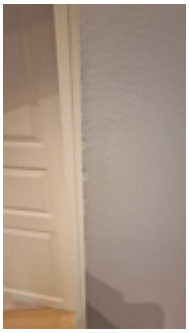
Det er registrert noe hakk og sår enkelte steder og ujevne hjørner enkelte steder.
De er registrert svikt i parkettgulv på soverom ved stue

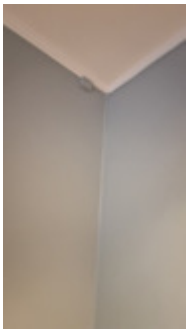
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

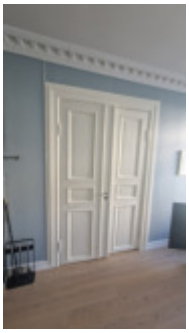
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert store høydeforskjell på gulv i stue og soverom ved stue.

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.

Kostnad er kun begrenset til videre undersøkelser om tiltak skal utføres. Bygningen er fra 1887 og det er vanlig med skjevheter på slike bygninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Radon

Eier opplyser om at det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier under 100

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Eier opplyser om at boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og åpen peis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

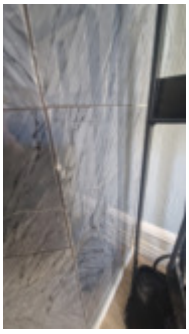
Det er registrert sprekk i flis på peisomramming.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Innvendige dører

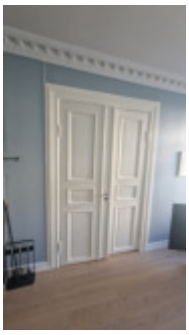
Innvendig har boligen malte heltre furu fyllingsdører. Eier opplyser om at dørene er overflatebehandlet og hengsler er smurt opp. Nyere heltre furudør inn til soverom ved kjøkken

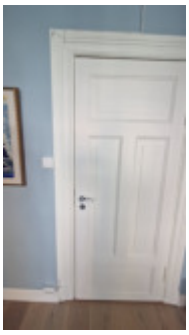
Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er en del hakk og sår på karm og dørblader.
Enkelte dører er skjeve og har ujevne åpninger, men ikke registrert at dører tar ikke i karm.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport







VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Eier opplyser om at styret har dokumentasjon på baderommet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt i 2023.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

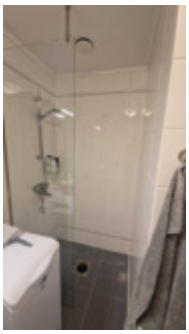
Gulvet har 5 mm fall frem til dusjnisje. Det er ingen membran oppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak

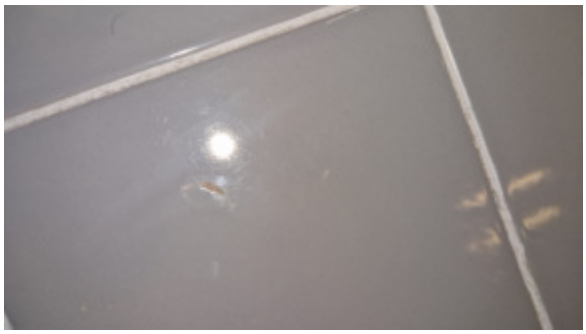
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

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

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







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Eier opplyser om at dette er fra 2020 etter tidligere eiers egenerklæring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ingen synlig membran i sluk. Det er heller ingen synlig klemring til membran.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med påliggende servant, toalett, dusjvegger/hjørne fra 2023 og opplegg for vaskemaskin.

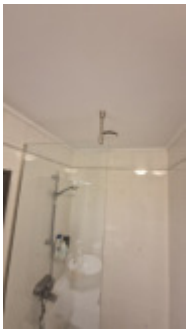
ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Eier opplyser om at det ble utført hulltaking bak kjøkkeninnredning ved tidligere tilstandsrapport i 2023 hvor det ikke ble oppdaget noe fukt.

Årstall: 2025

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med dobbelt kullfilter ifølge eier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

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

Eier opplyser om at det er dobbelt kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

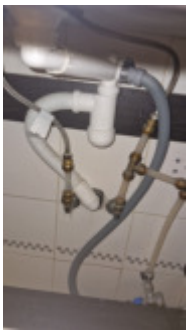
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast, stoppekran og vv tank i i bod ved felles trapp.
Levetid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nør fremtid må påregnes.

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

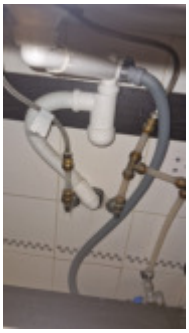
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.





TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Det er ikke registrert ventilasjon i stue, soverom ved stue og soverom ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er olejekaminer montert i stue, soverom ved stue og soverom ved kjøkken, samt kjøkken

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 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.

Leiligheten har skjult anlegg med sikringskap i gang med automatsikringer. Varmekabler på baderom og kjøkken.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Eier er usikker

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier er usikker på dette

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kjøkken +diverse utført av Rett Elektro Samsvarserklæring skal ligge i boligmappa ifølge eier

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. 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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. 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?
    Nei

Generell kommentar

Eier opplyser om at det blir foretatt en årlig kontroll av alt elektriske, engasjert av borettslaget.
Eier opplyser også om at det er foretatt el kontroll utført av Rett Elektro i 2023, det er ingen dokumentasjon på dette.





TG 1 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har felles brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

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?
   Ukjent

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

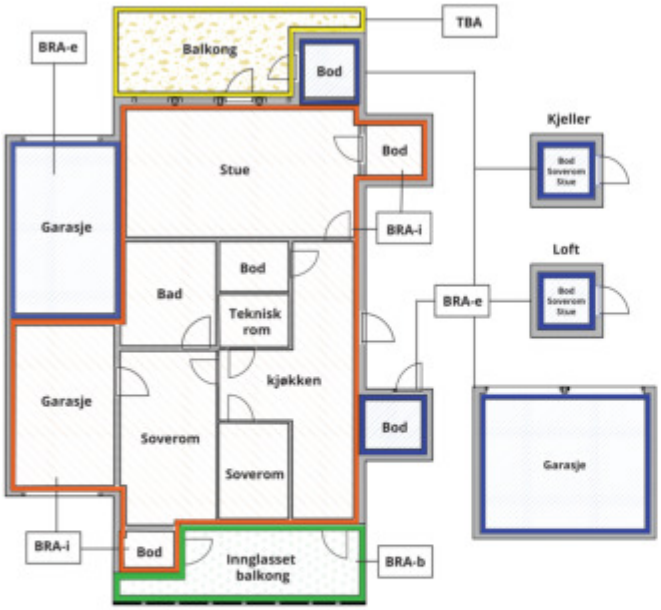
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	75	7		82	4	2	84
SUM	**75**	**7**			**4**	**2**	**84**
SUM BRA	**82**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad/vaskerom, Entré, Garderobe, Soverom, Soverom 2, Kjøkken		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Eier opplyser om at leiligheten disponerer boder i kjeller og loft og ved trappeoppgang ved leilighetsdør. kjeller (4 m2, loft 4 m4 gulvflate og trapp 1 m2) Dette er lagt inn som BRAe og 2 m2 som ALH.
Romhøyden er målt til 280-284 cm i leiligheten ved stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fra 1938.
Nåværende eller tidligere eiere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.
Stue er delt av med nytt soverom og kjøkken er ikke åpent til stue.
Det er satt opp vegg i gangen.

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: Innvendig overflate oppgradering utført i 2023 av fagarbeidere og egeninnsats.
Utført noe rørleggerarbeider angående kjøkken og bad/ vaskerom av Rørkompaniet AS

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	74	8

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

OLSENS BYGGHJELP
Sildreveien 33
3123 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2025	Odd Harald Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	106		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eugenies gate 7 B

Hjemmelshaver
Barstad Bastian Eger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Bolteløkka ved Bislett. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole, forretninger og servicetilbud i Hegdehaugsveien og Bogstadveien. Kort gangavstand til Majorstuen, Bislett, St. Hanshaugen og Sentrum. Solrik og sentral beliggenhet nær parker og grøntområder

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Wilhelms gate i Sankt Hanshaugen. Fortsett på Wilhelms gate. Kjør til Eugenies gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Tomten er sydvestvendt skrånende, opparbeidet med asfaltert fortau mot gate, singlet bakgård med sykkelparkering, benker og bord.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

•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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250425

Selger 1 navn
Bastian Eger Barstad

Gateadresse
Eugenies gate 7B

Poststed	Postnr
Oslo	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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Forsikring (bygningsforsikring i sameiet)

Polise/avtalenr.

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: 6250425

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vinteren 2020 ble angivelig alle soilrørene i gården byttet ut eller rehabilitert. Rørene på badet ble i følge forrige eier i denne anledning også byttet ut (kloakk, dusj, og vask). De nye soilrørene har garanti i 50 år.

Arbeid utført av: TT - Teknikk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluket i dusjen ble angivelig i samme arbeid som nevnt over oppgradert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret har angivelig dokumentasjon på arbeidet.

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 faglært

Beskrivelse: I samme arbeid gikk de angivelig over alle rørene før de utførte arbeidet og byttet eller rehabiliterte alle soilrør.

Arbeid utført av: TT - Teknikk

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Høsten 2022 ble det oppdaget hussopp i et lite område (ca 0,5 kvm) på vegg i nedre del av kjeller. Det ble renset og gjernet. Den kom til pga en vannlekkasje med esker og møbler langs vegg som grobunn. Det har i ettertid blitt installert en avfukter-maskin som fungerer bra. Sameiet har forsikring mot hussopp.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje i tak oppdaget for noen år siden, og hele taket i gården ble byttet ut. Gården har altså nytt tak.

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

Beskrivelse: Det ble oppdaget sprekk i et pipeløp i A-oppgangen vinter 2022, og umiddelbart innført fyringsforbud. I den anledning ble alle pipeløp i gården skiftet ut vinter 2023. Pipeløpene var originale fra byggeåret, men er nå helt nye.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjeve gulv i stue og soverom. Noe sprekker i fasade. OPAK-rapport viser at dette er normalt for gammel bygård.

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, kun av faglært

Beskrivelse: Ifølge tidligere eier skiftet ut sikringsskap + diverse elektrisk arbeid.

Arbeid utført av: Fagerborg Installasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 6250425

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Årlige kontroller i gården av både brannsikring, elektrisk anlegg etc.

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: Nei

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

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

Beskrivelse: I området iflg boligmappen moderat

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: Moderat

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger en OPAK-rapport fra 2018, bestilt av styret, som viser normal stand i forhold til alder av bygget. Styret har lagt rapportens anbefalinger til grunn for nødvendige øyeblikkelige og fremtidige vedlikeholds- og utbedringsarbeider av gården.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En sameier som eier næringslokalet i 1 etg har i flere år ment at sameiet skylder han penger pga skader i hans eierdel etter oppgradering av gård, noe både styret og sameiere er sterkt uenige i. Tvisten er i mekling. Saken blir tatt hånd om av et veldrevet styret, hvor styreleder er jurist.

Document reference: 6250425

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Det ble observert rotter i nabogård (deler bakgård med veggskille) i 2024. Rottefeller har blitt satt ut, uten at noen er fanget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250425

Tilleggskommentar

Nytt brannvarslingsanlegg ble installert i 2022. Brannvarslere i leilighetene er koblet opp mot det nye anlegget Kjeller og loft ble oppgradert og brannsikret iflg forskrifter. Det foreligger noen oppgraderinger i 2025/2026 mht brannsikring.

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 forsikringspremie er 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: 6250425

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bastian Barstad	881815ebf5684f4adb2861 80bd5a5f125f6dfc53	31.07.2025 15:20:31 UTC	Signer authenticated by One time code

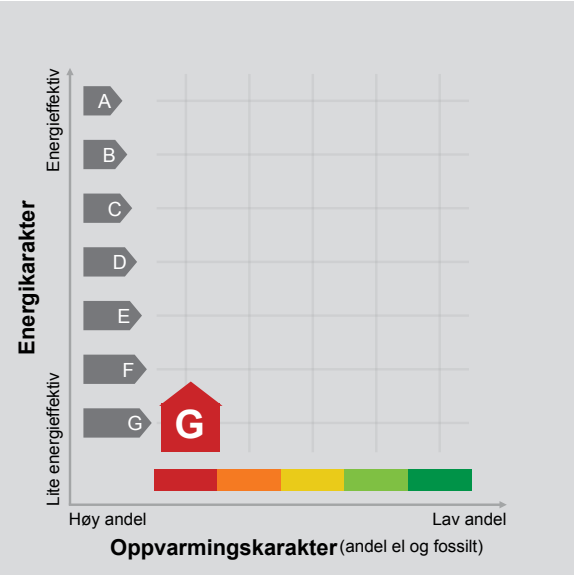
Document reference: 6250425

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Eugenies gate 7B
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529791
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155800
Dato	15.08.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen
- Montering tetningslister
- Følg med på energibruken i boligen

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1887
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

MEGLER-OPPLYSNINGER

Deres ref.: 8637097 Vår ref.: 1029-1-07 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Eugeniesgate 7
Organisasjonsnr:	979374011
Seksjonseier:	Barstad, Bastian Eger
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Eugeniesgt 7, 0168 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	217
Bnr.	106

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 68648831.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Varmtvann er ikke inkl. i felleskostnader for alle leiligheter. Egen kategori for varmtvann. Søkt om kassakreditt med ramme på kr 200.000 per 25.10.2024. Felleskostnadene øker med 5 % fra 1.1.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208070231
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	4 041 638,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 640,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nedbetaling	697,20	
Felleskostnader	4 394,25	
Bredbånd	549,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 599,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 124,-
Annen formue:	5 652,-
Gjeld:	158 394,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208070231
Restsaldo:	157 634,55
Kapitalkostnader:	1 083,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 157 634,55,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Maria Astrup Hjort, e-post: eugeniesgt7@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER.PDF

VEDTEKTER

for

Sameiet Eugenies gate 7, org. Nr 979 374 011

Revidert på årsmøtet 07.03.2018

1. Organisering av sameiet

Eugenies gate 7 er et sameie bestående av 20 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Den enkelte sameiepart fremgår av oppdelingsbegjæring tinglyst 12.11.1974, reseksjonert 25.05.1989.
Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes innbyrdes areal.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser i forbindelse med forvaltning og drift av eiendommen.

2. Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon.

Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes på en måte som er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Heller ikke må fellesanlegg nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjonseier plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er vedtatt av årsmøtet.

3. Vedlikehold

3.1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

3-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. Det antatte beløp utlignes med et fast månedlig beløp som innbetales ukrevet og forskuddsvis den 1. i hver måned.
Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

5. Mislighold

For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

Hvis en seksjonseier ikke betaler de i årsmøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 3 mnd. etter betalingsfristens utløp oppfyller sine forpliktelser, plikter vedkommende straks å fraflytte bruksenheten.
Den misligholdte seksjonseiers seksjon skal i så fall selges.
Det samme gjelder dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere. Den misligholdende seksjonseier kan med 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

6. Styret

Sameiet ledes av styreleder og 2-4 medlemmer. Årsmøtet kan også velge 1-2 varamedlemmer.
Styret velges på årsmøte blant seksjonseierne. Styrets formann velges særskilt.
Styremedlem tjenestegjør 1 år.
Styremøte avholdes etter behov, eller når det forlanges av minst 2 styremedlemmer.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Styret ansetter og oppsier/avskjediger forretningsfører, og påser at denne følger de retningslinjer for den daglige drift som styret har trukket opp.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig forretningsførsel.

7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller når det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Seksjonseierne har rett til å møte med ved fullmektig. Denne skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, som anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremkommer at annet er ment.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyest 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
4. Velge medlemmer av styret og revisor.

Årsmøtet ledes av styrets formann, eller i dennes fravær av en av årsmøtet valgt seksjonseier.
Den enkelte seksjonseier har 1 stemme for hver seksjon vedkommende eier. Med unntak som angitt nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Vedtak om:
1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet må anses for vesentlige

2. fastsetting av vedtekter og endring av disse

3. at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet

krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt av årsmøtet.

8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

9. Salg av seksjonen

Ved salg av seksjon eller utleie av bruksenhet, plikter selger/eier å meddele dette til styret og/eller forretningsfører for registrering. Ved salg bæres registreringsomkostningene av kjøper.

10. Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET EUGENIESGATE 7

(Vedtatt på sameiermøte 28. mars 2006)

FORMÅL

Husordensregler er gitt for å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som til enhver tid gjelder.

Husordensreglene er vedtatt av sameiermøtet og gjelder som en del av kjøpekontrakten/ leiekontrakten. Reglene er gitt for å oppnå de best mulige forhold for den enkelte.

Husordensreglene gjelder friareal, fellesanlegg/-rom og den enkelte sameiers leilighet. Klager rettes til styret, fortrinnsvis skriftlig.

FELLESOMRÅDER

1 SØPPEL

Søppel skal kastes i sameiets søppelhus. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket i sammenknyttede poser eller på annen forsvarlig måte. Aviser og pappesker må brettes sammen. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelhusene, utenfor inn-gangsdørene eller i oppgangene.

Malingsrester og annet spesialavfall kastes ikke i søppelhuset, men den enkelte sameier må selv frakte dette til returcontainere.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å kjøre bort pappesker/emballasje, møbler, bygningsmaterialer og annet avfall i forbindelse med flytting og oppussing.

2 SKADER

Sameieren er ansvarlig for enhver skade foranlediget av eieren eller personer som er i leiligheten, kommer til den eller forlater den. Blir ruter knust i fellesarealer eller i leiligheten, påligger det sameieren straks å besørge ny rute satt inn for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

3 TRAPPE-, KJELLERGANG/BOD OG LOFTSGANG/BOD

I fellerommet skal det ikke settes gjenstander av noen art. Dette skal oppbevares i egen bod eller kjøres bort. Barnevogner, sykler eller vinterutstyr skal plasseres i boder eller i det fellesrom som er satt av til dette bruk.
Påse at det elektriske lyset er slukket og dørene låst når kjeller eller loft forlates.

4 FYRSTIKKER ELLER ÅPEN ILD

Åpen flamme må ikke i noe tilfelle brukes i kjeller og kott eller på loftet. Dette er straffbart etter brannloven. RØYKING ER FORBUDT i alle fellesrom. Sigarettsneiper, ølkorker og annet avfall nå ikke kastes ut av vinduet, fra balkonger eller takterrasser, og må heller ikke legges igjen på fellesareal inne eller ute.

5 INNGANGSDØRENE

Inngangsdørene skal alltid holdes låst. Beboere som befinner seg ved inngangsdør skal bare slippe inn personer de kjenner. Ved anrop på porttelefon skal den enkelte beboer

kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.

6 HUSDYRHOLD

Hunder må ikke gjøre fra seg i bakgården eller for øvrig i fellesarealene.

7 SKADEDYR

Oppdages veggdyr i en leilighet, skal det straks meldes til styret, og sameieren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene.

LEILIGHETENE

8 BRUK AV LEILIGHETENE

Sameier/beboer må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår unødig form for sjenanse eller ubehageligheter for øvrige beboere. Beboerne må rette seg etter de instrukser som styret utferdiger for å opprettholde ro og orden og for å beskytte eiendommen.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må det vises særlig hensyn.

Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet.

9 **BALKONGER**

Gulvmatter må ikke ristes fra balkongrekkverk. Spyling av balkongen må ikke skje på en måte som er til sjenanse for underliggende naboer.

Grilling på balkongen er tillatt kun ved bruk av gass- eller elektrisk grill når dette skjer uten sjenanse for naboer. Bruk av kull- eller engangsgrill er forbudt.

10 EIERSKIFTE / UTLEIE

Beboere som selger eller leier ut sin seksjon plikter å melde dette til forretningsfører, evt. via styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietager følger sameiets vedtekter og husordensregler.

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1029
SAMEIET EUGENIESGATE 7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET EUGENIESGATE 7

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2025 kl. 19:00, Fagerborg menighetshus, Rosenborggata 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Sak fra seksjon nr. 1

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET EUGENIESGATE 7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder, Maria Astrup Hjort, velges til møteleder.

Forslag til vedtak

Maria Astrup Hjort er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitne(r) ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets beretning for 2024.docx
2. s.1029 Årsregnskap 2024.pdf
3. Signert revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Maria Astrup Hjort

  Maria stiller til gjenvalg.

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

- Amanda Sørum

  Nytt styremedlem.
- Martin Hagen

  Nytt styremedlem.

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

- Cecilie Rasch-Halvorsen

  Cecilie stiller til gjenvalg, men hun flytter til sommeren, og stiller sin plass til disposisjon dersom noen ønsker å stille.

Sak 7
Sak fra seksjon nr. 1

Forslag fremmet av:
Jarle Andhøy

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Seksjonseier Jarle Andhøy har ønsket å fremstille saken sin slik:

1. Gjennomgang stevning Andhøy / GoAlive mot Sameiet Eugeniesgate 7. Historikk vedtak av tidligere årsmøter som Sameiet ved Hjort , Crossholt og Slette har motarbeidet. Til avstemming: Ønsker Sameiet at Andhøy skal følge opp reklamasjon som av årsvedtak i / stevning mot TT - Teknikk for uferdige arbeider som er betalt for - og skulle vært utført. Som styret ved Hjort, Slette og Crossholt har stanset oppfølging av? Til Votering : Ja / Nei
2. Til Avstemming: Ønsker Sameiet at Partene skal Andhøy vs Sameiet skal gå inn i Forliksforhandlinger? Ja / Nei
3. Til avstemming: Ønsker partene at Sameiet skal finne en egnet forhandler med kompetanse om kjellerforholdene takstmann el annen sakkyndig til å gå inn i disse forhandlinger pva styret? Ja / Nei
4. Til Avstemming: I lys av historikk med manglende og uriktig vedlikeholdsprioriteringer følges opp tidligere årsmøters vedtak at Styret ved hjelp av sakkyndig skal lage en oversikt over planlagt større vedlikehold for eiendommen - og gjøre denne transperent for sameiere for vurdering og innspill av Seksjonseiere. Denne deles ut / distribueres i forkant av hvert årsmøte slik at sameiere kan komme med innspill og forslag til optimalisering av vedlikeholdsrekkefølge senest 1 uke før innmeldings frist forslag til vedtak i kommende årsmøte.Ja / Nei

Styrets innstilling
Styret er uenig i Jarle Andhøys fremstilling av saken og hans forslag til vedtak.

1. På årsmøtet i 2022 vedtok årsmøtet at Andhøy skulle få fullmakt til å følge opp TT-Teknikk på vegne av sameiet. Denne dialogen skar seg, og Andhøy responderte med å klage TT-Teknikk inn til forliksrådet på vegne av sameiet. Andhøys fullmakt omfattet imidlertid ikke å gå til rettslige skritt. Når han nå foreslår å "følge opp reklamasjon",

må årsmøtet ta inn over seg at det antagelig vil innebære å bli involvert i en rettssak. Styret mener at det ikke foreligger grunnlag for reklamasjon slik Andhøy påstår. TT-Teknikk har gjennomført arbeidet som avtalt.

2. Andhøy ønsker vedtak for at sameiet skal gå inn i forliksforhandlinger med Andhøy. Sameiet v/styreleder var imidlertid i rettsmekling med Andhøy i desember 2024, der Andhøy valgte å avslutte forhandlingene. Styret ser ikke at det kan være noen grunn til at årsmøtet skal vedta nye forliksforhandlinger.

3. Andhøy forutsetter i sitt forslag nr. 3 at årsmøtet ønsker at sameiet skal gå i forliksforhandlinger, se pkt. 2. Han ønsker videre et vedtak om at en "takstmann el annen sakkyndig til å gå inn i disse forhandlinger pva styret". Slik Andhøy formulerer sitt forslag til vedtak, ser det ut til at en eventuelt oppnevnt takstmann skal forhandle på vegne av styret, mot Andhøy. I praksis vil dette innebære å sette styret på sidelinjen. Det bør nevnes at Styret i etterkant av årsmøtet i 2022 hyret en takstmann nettopp for å vurdere forholdene i kjelleren. Takstmann Bernt Ivar Thorsen kom med rapport i november 2022 og han deltok også på møter med både styret og Andhøy tilstede.

4. Styret redegjør for vedlikeholdsplaner og prioriteringer på årsmøtet, og holder sameiet orientert i løpet av året, ved behov. Jarles utallige innvendinger, et hundretalls eposter ofte med usakelige og urimelig personangrep, og flere stevninger, ofte med overlappende innhold, er en stor belastning på styret og skaper mye og unødvendig merarbeid. Jarles forslag er egnet til å belaste styret ytterligere og gjøre det vanskeligere å gjøre den jobben styret er satt til.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sak fra seksjon nr. 1
- Mot Sak fra seksjon nr. 1

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ønsker Sameiet at Andhøy skal følge opp reklamasjon som av årsvedtak i / stevning mot TT - Teknikk for uferdige arbeider som er betalt for - og skulle vært utført. Som styret ved Hjort, Slette og Crossholt har stanset oppfølging av?

2. Ønsker Sameiet at Partene skal Andhøy vs Sameiet skal gå inn i Forliksforhandlinger?

3. Ønsker partene at Sameiet skal finne en egnet forhandler med kompetanse om kjellerforholdene takstmann el annen sakkyndig til å gå inn i disse forhandlinger pva styret?

4. I lys av historikk med manglende og uriktig vedlikeholdsprioriteringer følges opp tidligere årsmøters vedtak at Styret ved hjelp av sakkyndig skal lage en oversikt over planlagt større vedlikehold for eiendommen - og gjøre denne transperent for sameiere for vurdering og innspill av Seksjonseiere. Denne deles ut / distribueres i forkant av hvert årsmøte slik at sameiere kan komme med innspill og forslag til optimalisering av vedlikeholdsrekkefølge senest 1 uke før innmeldings frist forslag til vedtak i kommende årsmøte.

Vedlegg

4. Skaderapport hussopp.nr 2pdf-.pdf

5. Bilag 3 Protokoll årsmøte Eugenies gate 7. pdf.pdf

6. Eugenies-gate-7-fukt-og-soppkontroll-av-nedre-kjeller-(pdf) (2).pdf

7. Nhoy Reports1..pdf

8. Takstrapport. Seksjon 1. 14.11.2022.pdf

9. Besiktigelse av SSG 14012020.pdf

10. Advarsler om inngipsing og sopp mv i kjeller. Aagaard _ Andhoy.pdf

11. FORSLAG TIL RETTSFORLIK. 19.2.2025.docx

12. Prosesskriv 100225 GoAlive AS OCR.pdf

13. Tiltak i Eugeniesgate 7. 2006.pdf

14. Maĺerapport Tørt bygg.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Planlagte vedlikeholdsprosjekter

I 2021 fikk sameiet et pålegg fra Oslo Brann og Redningsetat om utbedring av brannsikkerheten i gården, og i årene etter har styret brukt mye tid og ressurser på å gjennomføre de nødvendige tiltakene vi er pålagt. I mai og juni 2024 ble fellesarealene på loftet brannsikret. På grunn av økonomi utsatte vi de resterende tiltakspunktene til 2025. Det innebærer blant annet oppgradering av leilighetsdører og inngangsdører til oppgangene og innstallering av brannvindu i trappeløpet i B-oppgangen. Styret har innhentet priser på nye ytterdører, men dette er satt på vent til brannsikringsarbeidene er ferdig.

I november ble den årlige servicen på avfukteren i kjelleren gjennomført.

Løpende ekstraordinært vedlikehold

Det har vært gjentatte problemer med koblingen mellom callinganlegget og portdøren inn til bakgården. Dette ble utbedret i desember.

Styret har nok en gang gjort utbedringer på ytterdøren til B-oppgangen. Døren er moden for utskiftning.

Dugnader

Sameiet har tradisjonelt dugnad hver vår og høst, men i 2024 ble dette gjort på enkleste måte. Styret bar ut utemøblement og plantet blomster i krukkene i mai og så derfor ikke grunn til å avholde dugnad som vanlig. Det ble imidlertid gjennomført en opprydning i sykkelbeholdningen og hensatte sykler ble kastet i juni.

Høstens dugnad ble satt til 27. oktober. Vaktmester samlet sammen løv i forkant og enkelte sameiere bidro til bære utemøblement inn.

Julegrantenning

Styret bestilte juletre og fikk levert et stort juletre i slutten av november. Det ble invitert til julegrantenning 1. desember. Det var ca. 10 fremmøtte, og med gang rundt juletreet, julegløgg og pepperkaker, ble det hele et vellykket arrangement.

Annet

Sameier i seksjon nr. 1 er i tvist med sameiet, og styret har i 2024 brukt mye tid på å følge opp sakene fra denne sameieren. Sameieren mener rehabiliteringen av avløpsrørene som ble gjennomført i 2020 har mangler, til tross for at både styret og selskapet som utførte arbeidet, mener at det ikke er tilfellet. I tillegg mener sameieren at styret ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33. Styret stiller seg uforstående til dette. Sameieren har selv vanskeliggjort vedlikeholdsarbeid, blant annet knyttet til rehabilitering av pipeløp, montering av brannvarslingsanlegg og inspeksjon knyttet til mugg og fukt ved å nekte tilgang til egen seksjon. Dette har forsinket vedlikeholdsarbeidet. Styreleder møtte i forliksrådet 30. mai, til planmøte i tingretten 28. oktober og rettsmekling 16. desember, og har fulgt opp sakene i form av flere tilsvar og prosesskriv.

Styremøter

Inkludert to møter i 2025 (16. januar og 16. februar), har det til sammen vært gjennomført 12 styremøter i denne perioden (12. februar, 27. februar, 20. mars, 4. april, 15. mai, 18. juni, 14. august, 24. september, 24. oktober og 27. november).

SAMEIET EUGENIESGATE 7
ORG.NR. 979 374 011, KUNDENR. 1029

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 657 284	1 501 992	1 657 000	1 740 375
Andre inntekter		0	40	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 657 284**	**1 502 032**	**1 657 000**	**1 740 375**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-6 345	-6 345	-6 000
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-6 218	-5 809	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-104 106	-78 798	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-4 500	-3 100	-20 000	-3 100
Drift og vedlikehold	7	-397 353	-760 294	-111 000	-111 000
Forsikringer		-403 786	-353 726	-388 000	-405 000
Kommunale avgifter	8	-320 772	-275 853	-320 500	-359 100
Energi/fyring	9	-74 575	-68 709	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 944	-130 558	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	10	-111 521	-95 313	-92 500	-96 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 593 120**	**-1 823 504**	**-1 292 345**	**-1 344 200**
DRIFTSRESULTAT		**64 164**	**-321 472**	**364 655**	**396 175**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 005	38 832	0	37 000
Finanskostnader	12	-310 858	-272 119	-303 000	-305 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-269 853**	**-233 287**	**-303 000**	**-268 000**
ÅRSRESULTAT		**-205 689**	**-554 759**	**61 655**	**128 175**
Overføringer:					
Udekket tap		-205 689	-554 759		

SAMEIET EUGENIESGATE 7
ORG.NR. 979 374 011, KUNDENR. 1029

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 019	45 335
Forskuddsbetalte kostnader		30 509	0
Driftskonto OBOS-banken		108 353	345 975
Sparekonto OBOS-banken		1 972	70 022
SUM OMLØPSMIDLER		**185 853**	**461 332**
SUM EIENDELER		**185 853**	**461 332**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 941 660	-3 735 971
SUM EGENKAPITAL		**-3 941 660**	**-3 735 971**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 061 117	4 098 232
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 061 117**	**4 098 232**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 377	32 346
Leverandørgjeld		26 343	37 628
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		1 676	26 603
Påløpte avdrag		0	2 494
SUM KORTSIKTIG GJELD		**66 396**	**99 071**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**185 853**	**461 332**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2025
Styret i Sameiet Eugeniesgate 7

Maria Astrup Hjort /S/ Fredrik Stormyr Hartweg /S/ Bastian Eger Barstad /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 287 660
Nedbetaling	204 024
Kabel-TV	131 544
Bad	34 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 657 284**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 218.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 500**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Brannsikring AS - oppgradering skille loft	-350 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-350 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-18 130
Drift/vedlikehold elektro	-24 932
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 791
Kostnader dugnader	-1 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-397 353**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-174 991
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-140 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-320 772**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-43 762
Olje	-30 813
SUM ENERGI / FYRING	**-74 575**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 239
Vaktmestertjenester	-44 658
Renhold ved firmaer	-45 933
Andre fremmede tjenester	-453
Andre kontorkostnader	-13 682
Bank- og kortgebyr	-2 688
Velferdskostnader	-2 869
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-111 521**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 238
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 634
SUM FINANSINNTEKTER	**41 005**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-308 225
Renter på leverandørgjeld	-449
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-184
SUM FINANSKOSTNADER	**-310 858**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2023	-4 134 769	
Nedbetalt tidligere	36 537	
Nedbetalt i år	37 115	
		-4 061 117
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 061 117**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Eugeniesgate 7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eugeniesgate 7 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. 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.

Penneo document key: M5TFF-3M61H-BCG8H-7DW08-LL7OZ-PBDVO

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20.02.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: M5TFF-3M61H-BCG8H-7DW08-LL7OZ-PBDVO

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Takstmann Harald Poulsen
Solv. 22 B, 1394 NESBRU
Telefon: 901 14 566

SKADERAPPORT



Skadenummer: 202208888
Skadedato: Skaden har utviklet seg over tid
Skadetype: Hussopp skade
Rapportnummer: 1565

Forsikringsselskap

Forsikringsselskap: Norsk Hussopp Forsikring
Adresse: Postboks 416 Sentrum, 0103 OSLO

Forsikringstaker

Forsikringstaker: Sameiet Eugenies gate 7
Adresse: Eugenies gate 7 A, 0168 OSLO
Mobiltelefon: 98826643
Kontaktperson: Sameiet Eugenies gate 7 Mobiltlf: 98826643

Konklusjon skadeårsak

Konklusjon: Angrepet av ekte hussopp. Trolig av nyere dato.

Skaden er foreløpig ikke kalkulert nærmere instruks avventes.

Skadested

Adresse: Eugenies gate 7 A, 0168 OSLO
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE

Matrikkel: Kommune: 0301 OSLO Gnr: 217 Bnr: 106
Eiet/festet: Eiet
Hjemmelshaver: Seksjonseiere i Sameiet Eugenies gate 7
Adresse: Eugenies gate 7 A, 0168 OSLO

Oppdrag og forutsetninger

Forutsetninger: Denne skaderapporten er utarbeidet på bakgrunn av oppdrag fra forsikringsselskapet, befaring av skadeobjektet, og samtale med bl.a. forsikringstaker (eller dennes representant).
Avviker skadeomfanget eller ev. pris fra det som er beskrevet, skal skadebehandler eller takstmann omgående kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet. Oppdragsmengde fra Norsk Hussopps Forsikring overstiger 20 % av Takstmann Harald Poulsen omsetning.

Tilstede ved befaring

Dato: 02.11.2022 Harald Poulsen. Tlf. 901 14 566
Stureleder i Sameiet Eugenies gate 7 Maria Astrup Hjort. Forsikringstaker. Tlf. 98826643
Dato: 20.01.2023 Harald Poulsen. Tlf. 901 14 566
Sameiet Eugenies gate 7 ved styremedlem Cecilie Rasch-Halvorsen,. Forsikringstaker. Tlf. 97164184
Snekkerkompaniet ved Arild Von Krogh. Entreprenør. Tlf. 91643131

Bygård

Byggeår: 1887 Kilde: Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi
Anvendelse: Bygård over 4 etasjer pluss kjeller og loft

Konstruksjoner

Grunn og fundamenter, generelt: Antatt naturstein med teglkron

Vegger mot grunn: Grunnmur er i pusset teglstein.

Frittbærende dekker: Det er trebjelkelag i etasjeskillere.

Yttervegger: Det er murte vegger.

Beskrivelser

Generelt om skadestedet: Det vises til tidligere innsendt rapport. Undertegnede avtale med forsikringstaker ft og Snekkerkompaniet ved Arild Von Krogh AVH møte/befaring av skaden 20 januar.

Da hadde ft ryddet skrot i trapperom og revet bindingsverksvegg mellom trapperom og kjellergang.. Kjellerbod var blitt ryddet men var låst på befaringen og ble derfor besiktiget gjennom luke i døren.

AVH påtok seg jobben med å sanere hussoppen som var i murveggen mellom trapperom og kjellerbod og Sameiet Eugenies gate 7
avtaler direkte med AVH om oppstart av saneringsarbeider.

Gjenoppbygging av revet bindingsverk vegg ble foreslått utført at firma som har uført brannsikring da dette er en skille vegg mellom to brannceller

I hjørnet inne i trappe rommet er det et gjenmurt rom (etter tidligere klaskedo). AVH skulle også lage inspeksjons luke slik at dette rommet/avlukket kunne besiktiges fra innsiden.

Hussopp angrepet synes å ha begrenset seg til skille vegg mellom bod og trapperom (med forbehold at de ikke avdekkes nye forhold etter etablering av inspeksjonsluke til klaskedo) Sanering av denne veggen med opprydding burde kunne utføres for ca 30.000,- eks mva

Gjenoppbygging av brannvegg er sameiets ansvar.

Hendelsesforløp/ orientering: Forsikringstaker har oppdaget forholdet ved en tilfeldighet.

Skadeårsak: Skaden skyldes høyst sannsynlig skort har blitt lagt inn mot fuktig murvegg.

Tilstand skadet del: Aktuelle soppvekst er fersk og er under vekst. Undertegnede vil anslå dette angrepet er av nyre dato. Undertegnede vil ikke utelukke at dette kan ha startet i løpet av det siste året.

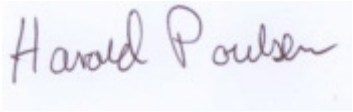
Dokumenter/kilder

Eiendomsverdi — Siste nett versjon

Takstmann Harald Poulsen Byg.ing/bed.øk
Telefon: 901 14 566
E-post: hphp1963@gmail.com

Takstmann Harald Poulsen
Solv. 22 B, 1394 NESBRU
Telefon: 901 14 566

NESBRU, 23.01.2023



Takstmann Harald Poulsen Byg.ing/bed.øk
Telefon: 901 14 566

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Næringslokale i 1.etg har også innredet en del av kjelleren. En besiktigelse bør vurderes

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Eugenies gate 7

Møtedato: 28.3.2022
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: OBOS – Hammersborg torg 1

Til stede: 8 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kenneth Halvorsen.

Møtet ble åpnet av Maria Astrup Hjort.

---

1. Konstituering

A **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Kenneth Halvorsen foreslått.

Vedtak: Valgt

- -

B **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse fremmøteliste og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

- -

C **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
Som fører av protokoll ble Kenneth Halvorsen foreslått. Som protokollvitne ble Mariann Berntzen foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt

- -

D **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport for 2021

Styrets årsrapport ble behandlet.

Det kom innspill om at det burde være mer åpenhet i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter, og at dette bør synliggjøres i budsjettet.

Vedtak: Tatt til orientering

3. Behandling av årsregnskap for 2021

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

Én seksjonseier mener å ha et krav mot sameiet. Det ble bedt om at det undersøkes hvorvidt dette kravet skulle vært med i regnskap/balanse.

---

4. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 45.000.

Vedtak: Vedtatt

---

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A Engangsinnbetalinger vs. Høyere husleie - <u>Diskusjonssak</u> – Fra styret

Saksframstilling:
Sameiet har fått pålegg av Oslo kommune om å bedre brannsikkerheten i gården, og dette innebærer blant annet å utbedre etasjeskillet mellom kjelleren og første etasje og å få installert et nytt brannvarslingsanlegg med sensorer i alle leiligheter. Dette er omfattende investeringer som går ut over det årlige vedlikeholdsbudsjettet. I og med at vi forholdsvis nylig rehabiliterte avløpsrørene i gården, har vi heller ikke så mye egenkapital. Spørsmålet er derfor hvordan utbedringene skal finansieres. Én løsning er at sameierne betaler engangsinnbetalinger i tillegg til husleien, slik at sameiet har tilstrekkelig egenkapital til å gjennomføre oppgraderingene. En annen løsning er å ta opp lån og heve husleien for å dekke lånet. Styret vil nødig heve husleien, men har samtidig forståelse for at det kan være utfordrende å betale ekstra beløp ut over husleien. Vi ønsker derfor synspunkter på hvilken løsning sameierne ønsker.

Det er innenfor styrets handlingsrom å velge dekningsform for utgifter som sameiet pålegges fra det offentlige. Vi ønsker å høre sameiernes synspunkter gjennom de oppstilte forslagene, men utfallet vil ikke være bindende for styret.

Alternativ 1: Styret sender ut engangsinnbetalinger for å dekke kommende ekstrautgifter.
Alternativ 2: Styret hever husleien for å dekke kommende ekstrautgifter.

Vedtak: Saken ble kun diskutert – intet å vedta.

B Forslag om nytt callinganlegg – Fra seksjon 12

Saksframstilling:
Porttelefonen i oppgang c har vært defekt siden høsten 2021. Anlegget har vært reparert flere ganger, men nye feil oppstår stadig. Ifølge styret er det i sin helhet modent for utskifting. En fungerende porttelefon/dørcalling er standard utstyr for alle leiligheter, og veldig viktig å ha i mange situasjoner. Jeg ber derfor årsmøtet vurdere om det er mulig/ønskelig å skaffe finansiering til montering av et nytt calling-system i inneværende år, når vi i alle fall skal oppgradere fasaden, - og om finansiering av dette kan inngå som en del av låneopptaket.

Vedtak: Vedtatt

C Forslag om nye hagemøbler i bakgården, nytt callinganlegg og nye dørpumper til inngangsdørene - Fra seksjon 7

Saksfremstilling:
«Jeg har tre forslag som jeg ønsker at det skal stemmes over til årsmøtet, og som jeg mener kan forbedre gården og gi bedre trivsel:
- Nye hagemøbler i bakgården.
- Nytt callinganlegg.
- Nye dørpumper til inngangsdørene.»

Det ble vedtatt under sak B å oppgradere callinganlegget.
Styret redegjorde for at nye dørpumper bli en del av brannsikringstiltaket.

Man gikk til avstemming om hvorvidt man skal oppgradere bakgården med nye møbler etc.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å oppgradere bakgården.

D Forslag til ny praksis for vedlikehold av gården, definere ansvarsforhold og rette opp i påviste skader / manglende vedlikeholds forhold, og garantisak tt - teknikk. Skaffe objektiv fagkompetanse / sakkyndig til å bistå styret for valg / prioritering av arbeider. Alternativt avsette styreleder med ny person som har praktisk forståelse for byggesak og grunnleggende kompetanse for prioriteringer vedlikehold – Fra seksjon 1

Saksfremstilling:
Til årsmøte 2022 fremmes av eier for seksjon 1 forslag å fremskaffe faghjelp til oppfølging av større engasjerte arbeidsoppdrag og bistand for prioritering / valg av vedlikeholdstiltak. Over flere år har sameiet opparbeidet seg en lei CV med mislykkede og delvis utførte rettetiltak som igjen skaper store merutgifter for Sameiere.

Gjennomgang av historikk og stevning av Sameiet i Eugenies gate 7 pga fremprovoserte skader, manglende retting og vedlikehold i kjeller, vannavrenningssystem, bunnledning og vedlikehold Eugenies gate 7. Samt manglende oppfølging TT - teknikk for garantisaker innmeldt i 2021.

Advokat Aagaard vil gjennomgå merkostnadene provosert frem av Styrets mislighold av vedlikehold og til styreleders inkompetanse / manglende forståelse redegjort for i perioden. Forslaget skal sikre profesjonell behovsprøving, oppfølging av prosjekter som engasjeres av sameiet og at disse er kvalitetssikret før avsjekkes.

Saken inneholder flere forslag til vedtak:

A) Styret engasjerer en fast takstmann / fagperson som konsulteres forut for større vedlikeholdsprosjekter slik at behovene og omfanget av disse kvalitetssikres og kostnader forut for gjennomføring og - etter utføringen av disse. (max kostnad ca. 12 000 pr år) Den samme fagperson kommer med sitt forslag til prioriteringer for byggets vedlikehold som innstilles til styret - og denne deles med sameiet til orientering for sameiere.

Man gikk til avstemming over forslaget, men med en prøvetid på 1 år.

Vedtak: Vedtatt med 7 stemmer for, ingen imot, 8 blanke stemmer.

B) Styret engasjerer fast firma / arbeider til å gjennomføre jevnlig vedlikehold og blir gjennom dette kjent med bygget / bygårdens tekniske stand. Firmaet leverer både vaktmestertjeneste og arbeid etter behov oppsatt etter prioriteringsliste. 5 timer pr måned i langtidskontrakt.

Styret redegjorde for at man allerede i dag har en lignende avtale.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.

Forslag b1)
Firma Pasigua Vedlikehold. (Max kostnad ca. 4000 pr måned + evt. materiell som maling, mur, ventiler, ventilasjon etc.) - alternativt annet fagmessig- og konkurransedyktig firma som kan engasjeres for lengre tidshorisont.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.

C) Anbud og forslag til større vedlikeholdsprosjekter som fasade mur og brannsikring kvalitetssikres det reelle behovet for - og avgrenses etter fagkompetanse på dette og budsjett slik at styret over tid kan forbedre økonomien i sameiet med langsiktige prioriteringer etter faglig vurdering og bærekraftig for fremtidig drift.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

D) Rette opp forhold i kjeller, etablere årlige vedlikeholdsrutiner for vannavrenning og ferdigstille vannhåndtering til kum og avløp, *dekning av påløpte utgifter betalt av Andhøy,* og følge opp garantisak TT - teknikk uferdige arbeider på bunnledning, manglende honorering av inngått avtale og manglende prosjektering ihht kontrakt og utbetalinger gjort av Sameiet.

Andhøy / undertegnede tilbyr følge opp TT - teknikk garantisak vederlagsfritt pva styret.

Vedtak: Det ble vedtatt at Andøy følger opp TT - teknikk garantisak <u>vederlagsfritt</u> pva styret.

Resten av forslaget ble trukket.

E) Følge opp skadesak Gjensidige fellesområder fra 2019, Forsikringsselskapet skylder sameiet ca. 50 000. Andhøy eller advokat Aagaard tilbyr å følge opp dette for sameiet vederlagsfritt for sameiet etter tidligere dialog, fremskaffelse av takst og dialog med saksbehandler som venter på oppfølging.

Vedtak: Vedtatt.

F) Ved negativ respons på A) og D). Avsettes sittende styreleder med henvisning til historikken i skadesaker kjeller og innsettes en ny styreleder med forståelse for praktisk vedlikehold og byggmessige prioriteringer.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

---

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, ble Ann-Christin Rossholt og Morten Slette foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt.

B Som varamedlem for 1 år, ble Cecilie Rasch-Halvorsen foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt.

Møtet ble hevet kl.: 20:35. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokoll: Kenneth Halvorsen/S/

Protokollvitne: Mariann Berntzen/S/

Inspeksjonsrapport

Eugenies gate 7
0168 Oslo

SKADEADRESSE

202211441

PROSJEKTNUMMER

Fukt- og soppkontroll av nedre del av kjeller

EMNE

Hege Bull Jenssen

RAPPORTANSVARLIG

13.12.2022

RAPPORTDATO

DERES REF.

Cecilie Rasch-Halvorsen

OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Sameiet Eugenies gate 7
INSPEKSJON	7. desember av Hege Bull Jenssen
TIL STEDE VED INSPEKSJONEN	Cecilie Rasch-Halvorsen, Sameiet Eugenies gate 7

RAPPORT UTARBEIDET AV: Hege Bull Jenssen
avdelingsleder råte og konstruksjon

TELEFON: +4790503581

EPOST: hbj@mycoteam.no

VEDLEGG	Skisse av nedre del av kjeller, faktablad om ekte hussopp og saltutslag
KOPI	Styreleder Maria Astrup Hjort

RAPPORT GODKJENT AV: Kolbjørn Mohn Jenssen
daglig leder

Sopp · Råte · Mugg · Inneklima · Fukt · Insekter · Asbest

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Mycoteam ble kontakte av styremedlem Cecilie Rasch-Halvorsen 26. oktober med ønske om kontroll av oppdaget hussoppangrep i kjeller. Se vår analyserapport datert 24. oktober. Vi fikk imidlertid etter noen dager beskjed om at siden gården har forsikring i Norsk Hussoppforsikring ville forsikringen foreta nødvendig tiltak. Den 17. november mottok vi imidlertid en ny henvendelse med ønske om kontroll av tidligere funnsteder av sopp i kjelleren som ikke forsikringsselskapet følger opp og inspeksjonstidspunkt av nedre del av kjeller ble avtalt i henhold til pristilbud datert 27. oktober.

1.2 Bygning/konstruksjon

Bygård over 4 etasjer med kjeller og loft fra 1887. Det er teglstein i bærende vegger og trebjelkelag med stubbeloftsleire i etasjeskillerne. Kjelleren er i høst brannsikret med gips i himling og branndører mm. Det er gråstein i nedre del av ytterveggen med tegl i øvre deler mot himling. Det er montert et luftavfuktingsanlegg med spredekaneler i kjelleren. Det er gammel, ikke fuktsikret gulvstøp med påstøp i enkelte områder. Bodene er delt med mur- eller treskillevegger og ytre deler av treskilleveggene mot ytterveggen er erstattet av nettingvegger. Bunnsvillene og stendere er ikke fuktsikret der disse ligger i direkte kontakt med fuktig murverk. Det er satt inn glassbyggerstein i vindusnisjene mot bakgård og trevinduer i vindusnisjene mot gaten.

1.3 Undersøkelse og metoder

- Visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner er foretatt i kjeller – nedre del.
- Det er tatt fuktmålinger i utvalgte deler av konstruksjonen.

En Tramex fuktindikator er brukt til registrering av mulige fuktgradienter. Tramex måler ikke eksakte verdier, men brukes for å registrere forskjeller i fuktinnhold.

Målinger av relativ luftfuktighet (% RF) og temperatur er foretatt med Rotronic Hygropalm. Relativ luftfuktighet er mengden vanndamp som finnes i forhold til den mulige mengden vanndamp luften kan inneholde ved en gitt temperatur. Høy relativ luftfuktighet kan medføre risiko for soppvekst, men målte verdier må vurderes i forhold til blant annet temperatur, tid og materialegenskaper.

2. Observasjoner og resultater

Se vedlagte skisse av nedre del av kjeller for hvor skader beskrevet i teksten under er lokalisert.

2.1 Kjeller - nedre del

Området ved kjellertrappen

Kjellertrappen består av en nyere åpen tretrapp i impregnerte materialer, men uten fuktsikring av anleggsflaten til trappevangene eller vangen tilstøtende murdeleveggen. Det er saltutslag på murdeleveggen som følge av kapillært fuktoppsug fra grunnen. Under trappereposet er det kappehvelv med korrodert H-jern og eldre saltutslag til himling. Det er frembrudd av ekte hussopp i nedkant av deleveggen mot tilstøtende bod 19 og i treskilleveggen mot kjellergangen som delvis er beslått med gipsplater. Skaden er i aktiv vekst.

Vedlegg 6 2Bugenies-gate-7-fukt-og-soppkontroll-av-nedre-kjeller-(pdf) (2).pdf



Foto 1. Området ved kjellertrappen. Nyere tretrapp i impregnerte materialer som ikke er fuktsikret i kontaktsoner mot murverk med fuktoppsug og saltutfellinger.



Foto 2. Området ved kjellertrappen. Frembrudd av ekte hussopp i frisk vekst i nedkant av murdeleveggen mot bod 19.



Foto 3. Området ved kjellertrappen. Frembrudd av ekte hussopp på treskilleveggen mot kjellergangen i bakkant av påslått gipsplate samt på murverk.

Kjellergang tilstøtende området ved kjellertrappen

Det ble ikke registrert tegn til vekst av hussopp på skilleveggen fra kjellergangens siden, men veggen må rives frem til dørkarm.



Foto 4. Kjellergang tilstøtende området ved kjellertrappen. Ingen tegn til frembrudd av hussopp på denne siden av veggen, men veggen må fjernes frem til dørkarm.

Kjellerbod 19, sek. 6

Det ligger knuste gipsplater på kjellergulvet inn mot deleveggen mot området ved kjellertrappen. Disse har overflatevekst av ekte hussopp og muggsopp i kantsonen mot murdeleveggen. Det er vekst av ekte hussopp i nedkant av veggflaten. I tillegg ble det registrert frisk vekst av hussopp i deler av treskilleveggen mot kjellergangen som ligger i kontaktsonen mot murdeleveggen. Det ble ikke registrert vekst av ekte hussopp i to overskap i samme området. Det er ikke inspeksjonsmulighet til antatt område under tidligere

Vedlegg 6 29 av 77 Eugenies-gate-7-fukt-og-soppkontroll-av-nedre-kjeller-(pdf) (2).pdf

klaskedo verken fra bod 19 eller tilstøtende område ved kjellertrappen. Det er gode lagringsforhold i boden hvor ting er lagret fritt i rommet og opp fra gulvstøp. Det er eldre saltutslag til himling i ytterhjørnet av boden og gamle, lokale råtesoppskader i nedkant av treskilleveggen mot kjellergangen.



Foto 5. Kjeller, bod 19. Det er vekst av ekte hussopp i nedkant av murdeleveggen mot området ved kjellertrappen. Oppsprukne gipsplater på gulet i samme område har vekst av både hussopp og muggsopp.



Foto 6. Kjeller, bod 19. Vekst av hussopp i treskillevegg inn mot murdelevegg, mot kjellergangend.



Foto 7. Kjeller bod 19. Det er gode lagringsforhold i boden, men det er gamle saltutslag til himling i ytterhjørnet av boden.

Under portrom

Det ble ikke registrert synlige tegn til råtesoppskader i dette området. Det ligger en oppsprukket, tynn gulvstøp på grunnen med fuktoppsug og det er trebjelkelag og tredekke i skillet mot overliggende portrom. Ytterste bjelke mot bakgård er skiftet tidligere og de to ytterste mot gaten er også skiftet. Det ble mot romside ikke registrert synlige tegn til svekkelser i øvrige bjelker. Bunnsvill og deler av dørkarm har lokale råtesoppskader i kontaktflaten mot gulvstøp.



Foto 8. Under portrom. Bildet er tatt mot bakgård.



Foto 9. Under portrom. Bildet er tatt mot gaten.

Vedlegg 6 Eugenies-gate-7-fukt-og-soppkontroll-av-nedre-kjeller-(pdf) (2).pdf



Foto 10. Under portrom. Gammel dørkarm og tredør med lokale råtesoppskader i nedkant bør fjernes nå som det er satt inn en ståldør til området.

Bod 18, sek. 10

Det ble i himlingen i ytterhjørnet ikke registeret fuktutslag med Tramex fuktindikator, men det er utslag på vegg helt til himlingen. Det er uheldige lagringsforhold i boden med lagring av treverk og pappesker i direkte kontakt med gulvstøpen. Skilleveggene var ikke tilgengelig for kontroll i nedre deler pga lagrede gjenstander. Ytterste deler av treskilleveggen på høyre side er erstattet med en nettingskillevegg, men bunnsvill og stender er ikke fuktsikret mot murverket.



Foto 11. Kjeller, bod 18. Det er uheldige lagringsforhold i boden og den må ryddes slik at gjenstander plasseres opp fra gulv og ut fra murvegg.



Foto 12. Kjeller, bod 18. Det er ikke foretatt fuktsikring av ytre deler av treskilleveggen som er byttet til nettingskillevegg.

Bod 17, sek. 14

Det er lagret i lagringshylle i boden, men også plassert pappesker og treverk i direkte kontakt med gulvstøpen. Skilleveggene var ikke tilgjengelig for kontroll pga lagrede gjenstander. Det er også plassert ting inn mot murdeleveggen mot kjellergangen i bakkant av boden. Det er lagt ny påstøp på kjellergulvet i boden.

Vedlegg 6 Eugenies-gate-7-fukt-og-soppkontroll-av-nedre-kjeller-(pdf) (2).pdf



Foto 13. Kjeller, bod 17. Det er uheldige lagringsforhold i boden med pappesker og treverk plassert i direkte kontakt med gulvstøpen.



Foto 14. Kjeller, bod 17. I bakkant av boden er det også plassert lagrede gjenstander inn mot murdeleveggen.

Bod 16. sek. 18

Det er foretatt utskiftning av deler av treskilleveggen på høyre side inn mot murdeleveggen mot kjellergangen. Nye materialer er trykkimpregnerte. Det ble i dette området ikke registrert tegn til strenger av ekte hussopp i murverket, men det er noe ny puss i området og vi vet ikke hvilke skader som har sittet i treskilleveggen før den ble skiftet ut, Det var foretatt en punktavdekking i gipshimlingen, men det var ingen tegn til soppskader på avdekket bjelke eller tilstøtende stubbeloftsbod. Det er lagret i metallhyller i boden, men også plassert treverk i direkte kontakt med dårlig gulvstøp med fuktoppsug.



Foto 15. Kjeller, bod 16. Deler av treskilleveggen er tidligere skiftet i kantsonen mot murdeleveggen mot kjellergangen. Ingen tegn til strenger av ekte hussopp i murverket.



Foto 16. Kjeller, bod 16. Ingen tegn til råtesoppskader i avdekket bjelke og tilstøtende stubbeloftsbord inn mot deleveggen mot kjellergangen.



Foto 17. Kjeller, bod 16. Det er plassert treverk i direkte kontakt med gammel gulvstøp med fuktoppsug.

Vedlegg 6 32 av 77 Eugenies-gate-7-fukt-og-soppkontroll-av-nedre-kjeller-(pdf) (2).pdf

Bod 20, sek 9

Det ble registrert drypplekkasje fra skjøt på avløpsrør på høyre side i boden. Dette har ført til at vann fukter opp deler av kjellergulvet og nærmere deg deleveggen mot kjellergangen. På høyre side i boden er det lagret en madrass, treverk og pappesker rett på gulvstøpen og inn mot murdeleveggen.



Foto 18. Kjeller, bod 20. Det er drypplekkasje fra skjøt på avløpsrør på høyre side i boden. Vannet fukter opp deler av gulvet i boden og nærmer seg deleveggen mot kjellergangen.



Foto 19. Kjeller, bod 20. Nærbilde som viser fra hvilken skjøt det drypper.



Foto 20. Kjeller, bod 20. Det er uheldige lagringsforhold i boden på venstre side.

Kjellergang mot tilstøtende del av kjelleren

Det er en gammel, ikke fuktsikret tretrapp i dette området. Trevangens sider og anleggsflater står i direkte kontakt med murdelevegger og gulvstøp med fuktoppsug.



Foto 21. Kjellergang mot tilstøtende del av kjeller. Gammel tretrapp mangler fuktsikring av vanger og anleggsflate mot murdeleveggene og gulvstøp.

Vedlegg 6 Eugenies-gate-7-fukt-og-soppkontroll-av-nedre-kjeller-(pdf) (2).pdf

2.4 Fuktmålingsresultater

Tabell 1 under viser at det er et lite fukttilskudd til kjellerluften i forhold til uteluften og mest i bod 20 hvor det er en pågående drypplekkasje.

Tabell 1. Fuktmålinger utført 07.12.22 i Eugenies gate 7 - kontroll av gammel soppskade i kjeller. Målingene er utført med Rotronic Hygropalm.

Målepunkt	Temp. (°C)	Relativ luftfuktighet (%)	Beregnet duggpunkt (°C)	Fukt-innhold (g/m³)	Fukt-tilskudd (g/m³)
Uteluft	-3,3	65,0	-8,9	2,5	0,0
Under portrom	6,4	73,0	1,9	5,4	2,9
Kjellerbod 17	11,1	62,0	4,1	6,2	3,7
Kjellerbod 20	13,8	59,0	5,9	7,0	4,5

3. Vurdering

Det er i nedre del av kjelleren registrert et aktivt hussoppangrep i deleveggen mellom området ved kjellertrappen og bod 19 med spredning til deleveggen mellom område ved kjellertrappen og tilstøtende kjellergang. Skaden har trolig oppstått på grunn av lagring av organiske materialer i bod 19 (dette var imidlertid fjernet før Mycoteams befaring). Det er usikkert om skaden kan ha spredd seg til avstengt område mot ytterveggen (tidligere klaskedo?) og det bør punktavdekkes inn til området for å finne ut det.

For øvrig i undersøkte områder ble det ikke registrert tegn til alvorlige råtesoppskader, men det skal påpekes at vi ikke vet hvordan tilstanden er i etasjeskillet i områder hvor det er registrert gamle saltutslag til himling på grunn av ny gipshimling. Det er registrert gamle saltutslag til himling flere steder og det kan tyde på skjulte skader i innmurte deler av bjelkelaget i etasjeskillet.

Det er ellers registrert lokale, gamle råtesoppskader i nedkant av treskillevegger, dørkarmer, terskler mm.

Skadene må utbedres i henhold til anvisninger gitt i avsnitt om tiltak under.

4. Anbefalte tiltak

4.1 Tiltak for utbedring av ekte hussopp

Ekte hussopp utbedres tradisjonelt ved omfattende bygningstekniske inngrep sammen med kjemikaliebehandling av angrepet murverk:

- Stans fukttilførselen.
- Identifiser utbredelsen av skaden.
- Fjern alt angrepet treverk med en sikkerhetssone på ca 1/2 meter (i lengderetningen) inn i friskt treverk.
- Fjern all synlig overflatevekst fra infiserte murvegger.
- Fuger i teglvegger krasses, og veggen hullbores.
- Infisert murverk behandles med soppdrepende kjemikalier beregnet for sanering av ekte hussopp, med en sikkerhetssone på (1/2-)1 meter inn i friskt område. Arbeidet må utføres av kvalifisert personell.

Vedlegg 6 34 av 77 Eugenies-gate-7-fukt-og-soppkontroll-av-nedre-kjeller-(pdf) (2).pdf

- Treverk som skal legges inn i soppangrepet område skal være trykkimpregnert, klasse AB. Dersom det er kappet i treverket som legges inn i angrepet område, behandles kappflatene med soppdrepende kjemikalier beregnet for hussoppsanering.

Langtidserfaringen med utbedring etter denne metoden er meget gode når det ikke oppstår nye fuktproblemer, og metoden gir også en viss sikkerhet ved fremtidige fuktproblemer, på grunn av kjemisk beskyttelse av treverk og murverk.

Generelle forholdsregler ved utbedring av hussopp/råtesoppskader

I forbindelse med utbedring av hussopp/råteskader bør man ta visse forholdsregler. Råtesoppskadet treverk er ofte i større eller mindre grad også infisert av muggsopp. Det er uheldig å puste inn muggsoppsporer i store mengder. Dessuten er det fare for spredning av muggsoppsporer til omkringliggende områder. De som utfører riving/saneringsarbeidet anbefales å benytte støvmaske (eventuelt friskluftmaske) ved arbeidet. For å beskytte tilstøtende rom/bygningsdeler bør dører/åpninger tettes med bygningsplast. Alternativt kan man montere en avtrekksvifte som skaper undertrykk i det aktuelle rommet slik at muggsoppinfisert luft føres ut av bygningen og ikke inn i tilstøtende boligrom.

4.2 Tiltak for utbedring av råtesoppskader – ikke ekte hussopp

Skader av andre råtesopp enn ekte hussopp, som f.eks. kjellersopp og hvitkjuke, utbedres uten bruk av kjemikalier. All fukttilgang må stanses, og råtesoppskadete materialer skiftes med en sikkerhetssone på ca 20 cm (i lengderetningen) inn i friske materialer. Mindre omfattende skader kan renhugges.

4.3 Lagringsforhold

Lagringsforhold

Både gulv og yttervegger i bodene bør til enhver tid være tilgjengelige for inspeksjon, slik at ikke soppskader får utvikle seg lenge i det skjulte før de oppdages. Det er spesielt viktig at organiske materialer, for eksempel trematerialer/ved, papp/papir og tekstiler, lagres opp fra gulv og ut fra yttervegger. På den måten reduseres risikoen for oppfukting og påfølgende utvikling av mugg- og råtesoppskader. Lagring opp fra gulv og ut fra yttervegger fører dessuten til bedre luftsirkulasjon rundt materialene slik at eventuell fuktighet lettere tørker opp.

4.4 Saltutslag

Saltutslag forveksles ofte med soppangrep, men fenomenet skyldes at vannløselige salter i murverk løses opp og transporteres med fuktigheten til overflaten av murverket. Når vannet fordamper, utkrystalliseres saltene i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er hvite og utstående krystaller. Vi viser til vedlagte faktablad om saltutslag.

4.5 Spesifikke tiltak

Følgende tiltak må iverksettes for å utbedre hussoppskaden og andre forhold i kjelleren på en tilfredsstillende måte:

- Deleveggen mellom kjellertrappområdet og kjellergangen må fjernes frem til dørkarmen. Det må kontrolleres om hussoppskaden kan ha spredd seg til himlingen

Vedlegg 6 35 av 77 Eugenies-gate-7-fukt-og-soppkontroll-av-nedre-kjeller-(pdf) (2).pdf

mellom gipsplatene og treskilleveggen. Hvis ikke overflatesprøytes kjellergulvet 0,5 meter ut fra deleveggen på begge sider av deleveggen. Ved oppbygging av ny skillevegg er det viktig at den fuktsikres mot gulvstøp og murdeleveggen.

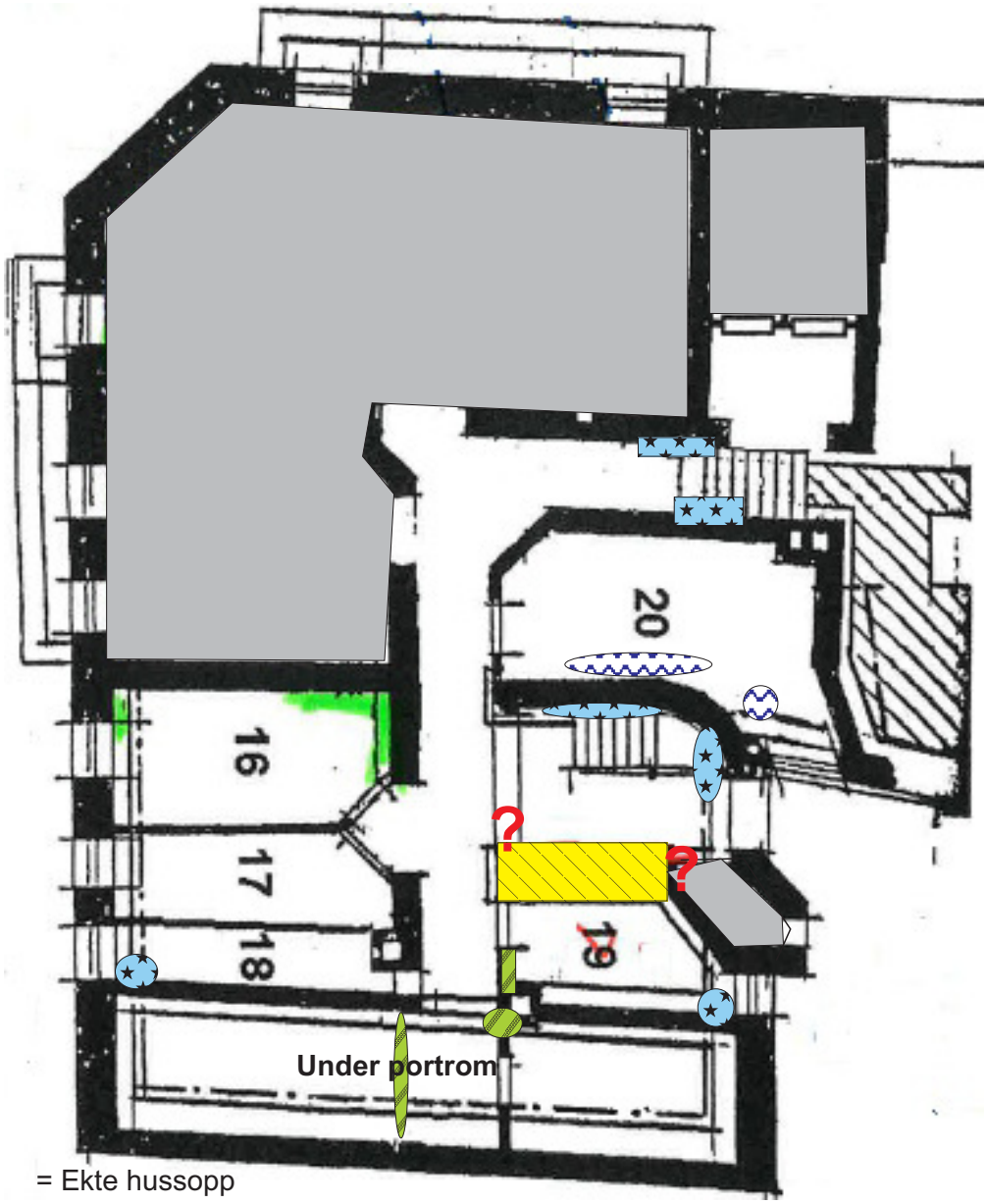
- Murdeleveggen mellom kjellertrappområdet og bod 19 kjemikaliebehandles fra gulv til tak i hele veggens lengde etter at all overflatevekst av hussopp er fjernet med en stålbørste eller tilsvarende og fugene er krasset. Veggen hullbores og kjemikaliebehandles på en side og overflatesprøytes fra motsatt side. Gulvet overflatesprøytes 0,5 meter ut fra deleveggen i hele veggens lengde.
- I bod 19 fjernes overskapene på deleveggen mot kjellertrappområdet og fugene krasses og deleveggen overflatesprøytes fra gulv til tak. Videre må det lages en punktavdekking inn til avstengt område (tidligere klaskedo?) for å finne ut om det er spredning av hussopp til dette området. Treskillevegg mot gangen fjernes frem til boddøren og murveggen mot kjellergangen kjemikaliebehandles. Ved oppbygging av ny skillevegg er det viktig at den fuktsikres mot gulvstøpen og murdeleveggen. Gipsplater på gulvet fjernes og gulvstøpen overflatesprøytes 1 meter ut fra deleveggen mot kjellertrappområdet.
- Drypplekkasjen i bod 20 må stanes så raskt som mulig. Det må sjekkes om treskilleveggen mot kjellergangen har rukket å bli oppfuktet og muggsoppskadet.
- Når det gjelder lokale, gamle råtesoppskader i nedkant av treskillevegger, dørterskler mm anbefaler vi at skadene i treskilleveggene fjernes enten ved kapping i nedkant og påsetting av stolpesko eller at treskilleveggene byttes til nettingskillevegger hvor svillene fuktsikres mot gulvstøp og murvegger. Terskler mm anbefales fjernet.
- Fremtidig lagring i kjelleren bør skje på plastpaller eller i metallhyller ut fra ytterveggen og murvegger.

Hvis det er spørsmål til rapporten, eller ønske om ytterligere bistand, vennligst ta kontakt med Mycoteam ved Hege Bull Jenssen.



Eugenies gate 7

Kjeller - nedre del



= Ekte hussopp

= Ulike råtesopper (kjellersopp/tømmersopper o.l.)

= Saltutslag/fuktinnsig

= Fukt/fuktinnsig

= ikke kontrollerte områder



Sporepulver fra frukt-legemer av ekte hussopp farger omgivelsene rustbrune.



Del av knebukk på bygård-loft med kraftig angrep av ekte hussopp. Soppen sees på bildet i form av hvitt overflatemycel og som lyse mycelstrenger.

Ekte hussopp (*Serpula lacrymans*)

Ekte hussopp danner et hvitt, kraftig soppmycel som kan dekke store flater, gjerne kombinert med pannekakeliknende, brune fruktlegemer som produserer rødbrune sporer. Typisk er også et kraftig strengmycel. Eldre strenger blir karakteristisk sprø. Soppmycel og strenger kan ofte vokse på og over uorganiske materialer. Angrepne trematerialer får ofte store sprekkeklosser.

Ekte hussopp er den mest fryktede skadesoppen i hus. Dette fordi soppen meget raskt gir en kraftig brunråte, den har stor utbredelsesevne, og saneringstiltak er ofte omfattende og kostbare. Ekte hussopp er vanligst i eldre bygninger, men forekommer også i nyere bygg.

Ekte hussopp angriper trematerialer med en fuktighet mellom 20-50%. Den kraftigste veksten finner sted ved en trefuktighet mellom 20-30% og samtidig en temperatur på 18-20°C. Ved temperaturer over 28°C stopper veksten, og soppen dør ved lengre tids oppvarming over 40°C.

Tre som er angrepet får først en gråbrun farge. Etterhvert blir veden mer rødbrun og går over i en karakteristisk brunråte. Veden får dype skrumpe-revner, og det dannes store sprekkeklosser. Ved nedbrytningen frigis vann, noe som ofte kan sees på soppens overflate i form av væskedråper.



Råteskade i gulvbjelke forårsaket av ekte hussopp. Det rødbrune fruktlegemet sitter under bjelken. Typisk er at det dannes store sprekkeklosser i det angrepne trematerialet.

Tlf: +47 469 75 500 | Fax: + 47 22 46 55 52 | e-post: mycoteam@mycoteam.no | Besøksadr.: Børrestuveien 3 | Postadr.: Pb 5, Blindern, 0313 OSLO
IBAN: NO47 1654 0706 720 | Bankkontonr.: 1654.07.06720 | Organisasjonsnr.: 940351022 | www.mycoteam.no

Vedlegg 6 Saugenes-gate 7 Rapport Sopp-kontroll av Nesøe- Kjeller (pdf) (2).pdf

Bemerkninger

Ekte hussopp finnes kun på trematerialer som er i forbindelse med basisk materiale. Det kan være gammel kalkholdig mørtel i en teglvegg, stubbe-loftsleire eller kalkpuss på trematerialer. Ekte hussopp er vanligst å finne i gulvkonstruksjoner i bygninger.

Ekte hussopp kan forveksles med flere nærstående hussopparter. Falsk hussopp (*Serpula pinastri*) er tynnere enn ekte hussopp og fruktlegemet har en mer "tannet" overflate enn ekte hussopp. Tømmernettsopp (*Serpula himantioides*) er derimot tynn og skorpeformet. Disse og andre arter kan være like aggressive som ekte hussopp, men trenger høyere fuktighet enn ekte hussopp for å utvikle seg. Disse soppene får sjelden gunstige vilkår, og de vil derfor oftest være mindre alvorlige skadegjørere.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0405

Vann og næringsstoffer kan fraktes over lengre avstander ved hjelp av soppens strengmycel. Disse strengene kan bli opp til én cm tykke og er i stand til å vokse gjennom murfuger, bak murpuss og over metall og andre uorganiske materialer. Ekte hussopp sprer seg derfor lett til friskt trevirke og andre steder i bygningen. Soppen kan også vokse gjennom gavlvegger og inn i naboeiendommer. Til disse nye stedene fraktes vann og nærings-stoffer gjennom strengmycelet. Vannet kan fraktes over avstander på opptil 10 meter.

Strengene er karakteristisk sprø i tørr tilstand. Soppen kan overleve uttørring i en dvaletilstand i flere år.

Unge angrep av ekte hussopp i god vekst har et kraftig, hvitt overflatemycel. Dette får ofte gule og rødlige flekker og blir etterhvert mer grålig. Fruktlegemet blir opp til 1 cm tykt og har brune folder og rynker på overflaten. Her produseres soppens sporer. Sporene kan man ofte se som et fint brunt støv i hus hvor det finnes fruktlegemer av hussopp.

Behandling

Det er meget viktig å stoppe et angrep av ekte hussopp tidligst mulig slik at soppen ikke får tid til å spre seg. Bekjempelse av et hussopp angrep innebærer at:

- All fukttilgang må stanses.
- Alt angrepet materiale må fjernes. Da det ofte er sopptråder i tilstøtende materialer, fjernes også dette med en sikkerhetssone på en meter der materialet ligger inn mot murverk, f.eks. bjelkehoder, spikerslag, o.l. Ellers er en sikkerhetssone på 50 cm påkrevd.
- Nye materialer skal være trykkimpregnert. Dette er spesielt viktig der materialene legges på tidligere angrepne teglvegger o.l. Kappflater som legges inn i slike områder skal behandles med et soppdrepende middel.
- Soppen vokser ofte på og gjennom murverk. Av den grunn må fuger i teglvegger krasses, samt at teglveggene eventuelt må hullbores, for så å impregneres med soppdrepende middel. Murverk behandles med en sikkerhetssone på en meter fra sist synlig registrert angrep. Alle synlige rester av ekte hussopp fjernes.

Behandling

Større områder med saltutslag utbedres ved at murpussen fjernes i hele det aktuelle området, samt et godt stykke utenfor. Ny puss legges deretter på. Mindre områder med saltutslag kan fjernes med stålbørsting.

Ved overmaling er det viktig at det benyttes en diffusjonsåpen maling som har evne til å slippe noe av fuktigheten igjennom. Saltutslag har lett for å oppstå på nytt etter en tid, fordi det ofte ikke gjøres noe med selve fuktbelastningen.

For å hindre videre utvikling av saltutlsag, er det som regel nødvendig å bedre fuktforholdene. Dette kan gjøres ved å endre drenerings-forholdene eller forsøkvis tørke ut veggen hvis oppfuktingen for eksempel har funnet sted på grunn av en lekkasje.

Saltutslag

Saltutslag består av hvite, utstående krystaller på murflater. Saltutslag oppstår som en følge av fuktvandringer i konstruksjoner hvor salter utskilles på veggen mens vannet fordamper.

Saltutslag er vanlig å forveksle med soppangrep. Salutslag kommer som et resultat av transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandringen skjer en oppløsning av vannløselige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er hvite og utstående krystaller. Dersom disse krystallene legges i vann, vil de løses opp. Hvis saltutslagene er store, tyder dette på rikelig fukttransport. Risikoen for råtesopp i treverket er stor dersom slike vegger blir kledd inn.

Ofte faller også pussen av murveggene. I svært fuktige områder kan gulbrune, klissete avleiringer forekomme.

Ved lagring av gjenstander langs veggene i rom med saltutslag, er det fare for angrep av mugg- og/eller råtesopp dersom det ikke er sørget for god ventilasjon i rommet. Det bør også være god avstand mellom gjenstandene i rommet og den fuktige veggen.



Saltutslag på murvegg.



Saltsprengning av teglsteinmur.



Saltutslag på trematerialer.



Saltkrystaller på murvegg.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0405

Sameiet i Eugeniesgate 7
Oslo **20.2.2022**

Report of works and maintenance at Bislet, Sameiet i Eugeniesgate 7.

To who it may concern,

As requested by Mr Andhoy i hereby send a report related to the repeated problems that has been caused, and today is partially fixed to avoid further damage in the basement area.

I have been engaged in work / maintenance and repairs in the basement of Eugeniesgate 7.
A concrete building with problems in basement caused from rats, wet / damp basement floor and walls and mould / mushroom from the period of 2016 until today.

Below is some pictures from rats and damage by mould / mushrooms in Section 1 and storage areas (boder) and corridors in basement.

Pictures from first works in 2017:

A) Pictures related to rats and rebuilding :

Ratentry 1- 2017. Sealed Des 2021



Ratdamage 2, Section 1 2017, after opening wall



Ratentry 2, Sealed 2017, 1 st floor



Ratroom 2017



Ratentries, Maindoor Eugeniesgate 2017. Sealed 2021





Sealed 2019, Around window



Sealed 2021, stairway, basem

B) Pictures related to water, moist, humid in basement and storage of Maria Astrup Hjort:

Stairway october-nov 2021 - Floor and wall





Mould and poisonous mushroom (hussopp) indoors on floor and wall in stairway (Unpaid invoice works from the Sameiet in Eugeniesgate 7)









Hole wall near floor

Hole in floor under stairs (partially filled)





Holes under stairway in wall

C) **Storage and damage from Storage Maria: 2018 - 2019**



D) Various sections and bod 2:





2020 2021





2019

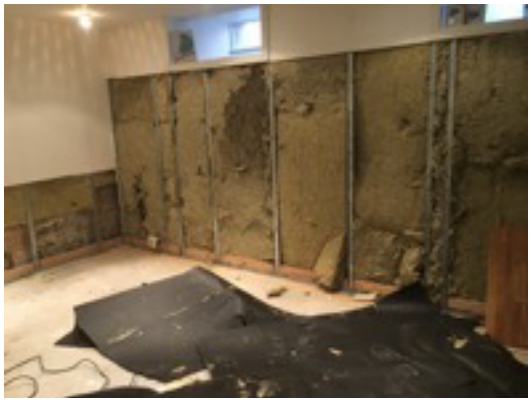




Wet Floor and crack in wall towards backyard. Sealed oct 2021

Section 1:

Various works in section 1 - Demolish for rebuild.









Clogged drain / water pipes

As discussed in 2016 when repairs after damage caused by mould / mushroom I adressed that lower basement needs fresh air and dry surfaces. Storage of wet cartons etc on ground and wall causes more humidity in lower basement.

I am therefore surprised upon request 2021 and control again 2022 that both water flow in water basin in backyard was clogged up without maintenance and several pipes that have the mission to lead water away from basement level are completely clogged up.

Indoors:



These pipes needs to be flushed and controlled. They malfunction now. In case of flood the water will search alternative routes to drain and will again cause damage. In addition the waterway through basement needs to be flushed, controlled and be maintained. This matter was also addressed during works in basement 2019.

Outdoors water basin, Backyard:







Outdoors water basin, Backyard:

The water basin was filled with small rocks and clay. When water basin was full the water ran into the cracks and plastic pipe with angle towards basement. TT - teknikk workers first stated the drainpipe from water basin was inactive but when i added pressure to the water it flooded through to the sewage pipe. This section sewage pipe - bunnledning is not refitted as addressed and discussed 2019.





Mounted hood for new waterbasinas requested by Maria. 2021
Repairs walls basement and mounting hood Unpaid by Sameiet Eugeniesgate 7. Okt /Nov 2021



My advice for proper maintenance in Eugeniesgate 7:

Follow up the works that I have already started, but was stopped by Maria Astrup Hjort in 2019. Complete the refit of sewage pipe where active to the waterbasin, or clog it professionally and dig out alternative draining - waterway. Put proper routines in place - flush pipes with running water - with annually control and maintenance. Digg out along walls in backyard and put deep and new plastic towards the concrete walls.

Any damage caused because negligence and lack of maintenance will cause additional costs for all parties and is not prosperous for any landowners.

The dehumidifier is undersized and cannot remove the humidity and water that is caused by lack of proper repairs and maintenance.

See also the report of Åpne rør - dated 27.10.2021. Its attached below.

Feel free to contact me for any further questions. It has taken 6 hours to collect pictures back to 2017 and make this report.

Kind regards,

TT-Teknikk Dato: 27.10.21

ORDRE: 509554

Revidert følgebrev etter ønske fra Andøy.

Rapport vedrørende arbeid i Eugeniegate 7 den 26.10.21 med Jarle Andøy tilstede og forklart hva han ville ha utført. Han er ikke ute etter vanlig rapportark, men brevark med anbefalinger o.l.

Oppleggsluke i plast i sykkelbod medstrøm som tidligere er rehabilitert av tt-teknikk. På dette avløpet ca. 3,8 meter grenrør høyre er fra gårdskum. Denne gårdskum har utløp helt i bunn således uten dykker eller lignende. Utløpet antas å ha en vannlås på ca. 5,3 meter. Denne er da skjult under gulv i sykkelbod. Tegning viser også kum eller lignende der. Andøy ringt meg tilbake i ettermiddag for å forsøke å finne nevnte kum/vannlås.

Sementrør i gårdskum går til taknedløp. Drensrør i gårdskum ser ut til å stoppe ved husvegg på ca. 7,1 meter. Andre taknedløp skal renne til nyere plastkum.

Fra gammel liten drenskum i kjeller går det et tegl utløp bort til antatt gammelt uttrekk og i motsatt retning til pumpekum hos Andøy. I denne kum er det også flere rør som er full av leire. Denne kum vil kunde gjerne tømme og spyle forsiktig i tegl rør.

Anbefalinger:

Gårdskum burde vært dypere for utløpsdykker og reservoar for slam og lignende. Da dette utløpet og vannlås blir tett vil vannstanden stige og vann vil antageligvis renne inn i plast drensrør mot husvegg. Tømme og spyle alle rør i liten kum i kjeller for drenering, dette for å opprettholde best mulig drenering av grunnvann. Finne antatt vannlås da denne må kunne tømmes for slam og likende så utvendig kum ikke går tett. Dette skal Andøy forsøke å finne selv.

Punkt 2 under rehabilitering må henvendelsen rettes mot TT-teknikk.

Skulle noe være uklart, vennligst ta kontakt.

Mvh Tore Jacobsen

Åpne Rør AS

Hattemakerlia 79
2019 Skedsmokorset
Tlf: 92352020
post@apneror.no

HESSEVIK
Takst- og ingeniørtjenester

Rapport og vurdering etter befaring Seksjon nr 1 i Eugeniesgate 7.

Av Thor Arne Hessevik.
Takstmann/byggmester, med bilag fra Nhoy Pasigua, TT - Teknikk og Tørt Bygg.

Forutsetninger:
Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i markedet på oppdrag for Jarle Andhøy i Eugeniesgate 7. Taksten er gitt ut fra opplysninger fra gjentatte befaringer i kjeller perioden 2018 - 2022. I denne periode har det vært kontakt med Styreleder Maria Astrup Hjort og Jarle Andhøy.

Egne forutsetninger:
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.

Bakgrunn:
Det har vært gjentatte vann, sopp og muggskader i nedre kjeller i Eugeniesgate og oppdragsgiver har meldt inn til styret manglende oppfølging av vedlikehold og hensyn for bruk av seksjon 1 og kjeller i Eugeniesgate 7. Det fremgår av historikken i mitt engasjement at flere vann- , mugg / sopp- og forsikringssaker har påført seksjonseier Andhøy betydelig kostnader og ulempe.

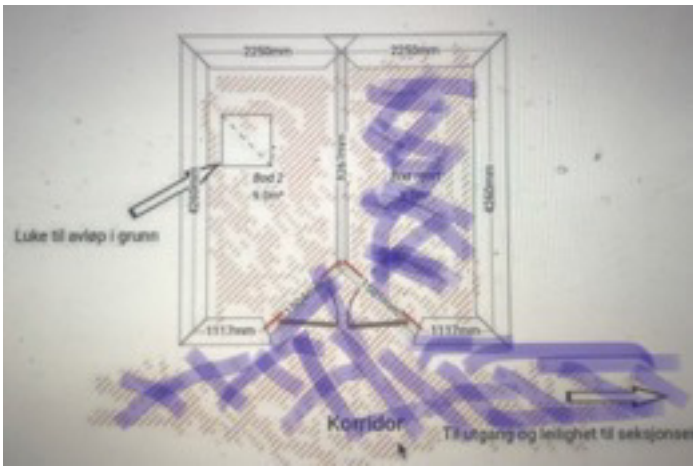
Historikken i sakene viser at Styret i Eugeniesgate 7 har unnlatt å utføre helt grunnleggende vedlikehold som videre leder til mere skader og derav større utgifter på tilstøtende områder i kjeller, samt dårlig miljø med fare for spredning av hussopp, mugg og skadedyr som skjeggkre, skrukketroll m.v

Årsak til skader:
Bygården i Eugeniesgate 7 er delvis bygget på flåte som står i leire. Topografien samler vann under bygget og med vannet fra Bisletbekken som renner under bygget er den nedre kjeller utsatt for fukt hele året og behøver nødvendig vedlikehold, lufting og sikring som slik bygning krever.

I min første befaring i kjeller i Eugeniesgate 7 ble det påvist mugg, hussopp, vann og råteskader fra flere boder i nedre kjeller. Vedlagt er skisse som viser våtområdet og råttent trereverk.

Se skisse hitsatt fra takst av 14.2.2020. Skissen viser våtområde, i Styreleders bod, samt korridor, inngang trappeløp.

Skisse:



Bilder fra 2019 og 2020, som viser vått gulv, hussopp og råteskader:

A)



B)



C)



D)



Skader på treverk, mugg og sopp skyldes fuktig gulv, miljø og manglende lufting i kjeller.
På tidspunktet den første befaringen ble utført var det også en vannskade - oversvømmelse vann i seksjon 1 som gav ytterligere fukt, men slik man kan se av bildene har treverket stått i vann over flere år og råtnet, gitt misfarging samtidig som man kan se fukt og sopputslag på vegg.

Takstmann Andre Bakke konkluderer bl.a følgende om felleskjeller / styreleders bod i sin rapport for Gjensidige den 14.1.2020:

- **Mye innbo og har observert at det har vært fuktig her over lengre tid. Det er registrert utslag av saltslag, svertesopp og muggsopp.**
- **Bunnsville fjernet på bakgrunn av råte og fuktskader.**
- **Etter gjennomgang i kjeller bod ble det funnet en kum med tilsig av vann i grunn. Grunn vannet ligger tett opp til fundament og vil i fremtiden fortsatt ha samme problem fremover.**

I tillegg til skader og skadeårsaker med bl.a hussopp påvist i mine takster fra 2019 - 2020 har Nhoy Pasigua utført arbeider for å tette lekkasjer fra kjellervegger mot bakgård. Det gjelder både fra trapperom kjeller og boder.

I bilder fra hans rapport kan man se hvor vann over lengre tid har rent inn i kjeller, samt se at dette våtområdet er det samme som i min skisse av rapport fra 2020. Dette området har over lengre tid hatt behov for reparasjoner , vedlikehold og retting. Se egen rapport av Åpne rør 27.10.21
og Pasigua vedlikeholds rapport 20.2.22 som understøtter behovet for både retting og løpende vedlikehold av vannavrenningssystem.

Opplagte vedlikeholdspunkt som er adressert Styret i Eugeniesgate 7:
- Sørge for tette murvegger og gulv i kjeller.
- Gjennomføre årlig / løpende vedlikehold på vannavrenningssystem fra overvann og grunnvann.
- Sørge for avfuktersystem som er kalibrert til de faktiske forhold i kjeller, og utføre årlig vedlikehold på dette. Dagens fremstår underdimensjonert og gammelt. Er ineffektivt ved tett luftfilter.
- Gjennomføre vedlikehold i kummer, samt vedlikeholdspunkt.
- Rehabilitere bunnledning og dets vedlikeholdspunkt. (Alternativt lage ny drenering og avrenning overvann i bakgård.)

Det anbefales at stenderverk i nedre kjeller ikke står direkte på kjellergulv pga fukt. Det anbefales bruk av stål, leca el.likn i nedre sjikt og henviser til bilder ovenfor. Jeg fraråder bruk av gips - og tetting av byggmasse som samler fukt og mugg i rom.

I tillegg til egne observasjoner på ovenstående så henvises til rapport utført av :
Tørt Bygg 7.3.22 og Pasigua Vedlikehold 20.2.22.
I rapport av Pasigua vedlikehold dokumenteres det både mugg, sopp og manglende vedlikehold i vannavrenningssystem m.v. I egne opplysninger gitt styreleder Hjort og takst er det dokumentert hussopp i 2020 slik at styret i sameiet er svært godt kjent med forholdene.

Nødvendige vedlikehold og rehabilitering
Nedre kjeller må ha en helhetlig plan for vedlikehold vannavrenningssystem og lufting.
Grunnmuren må være tett og fremstår ulogisk at styret selv ikke har utført disse nødvendige arbeider. Grunnforholdene i nedre kjeller er fuktutsatt for mugg, sopp og merskader.
Dagens inngipsing av fuktige områder uten tilstrekkelig lufting og plassering av gips i våtsoner er ødeleggende for miljøet og fremprovoserer miljø for ytterligere sopp og muggdannelser.
Det anbefales å sikre bygget etter de 5 punkt i det jeg kaller - opplagte vedlikeholdspunkt -
og styret står ansvarlig for manglende vedlikehold med merkostnader dette fører med seg.

Konklusjon:
Det må sikres tett bygg, gjennomføres retting og vedlikehold av vannavrenning overvann, grunnvann, bunnledningsvann som går gjennom kjeller for hele gården. Alternativt vil flere skader, kostnader og ulemper påføres seksjonseiere i Sameiet.

Larvik 14.11. 2022

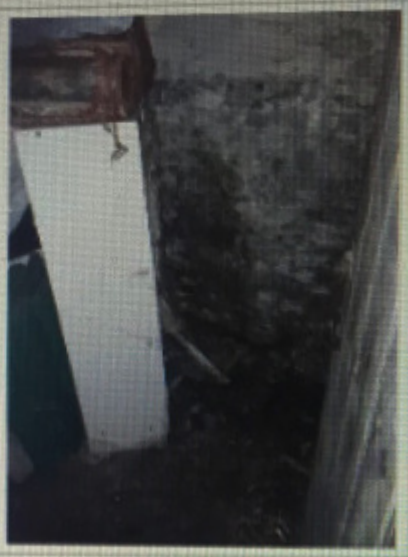


Takstmann Thor Arne Hessevik

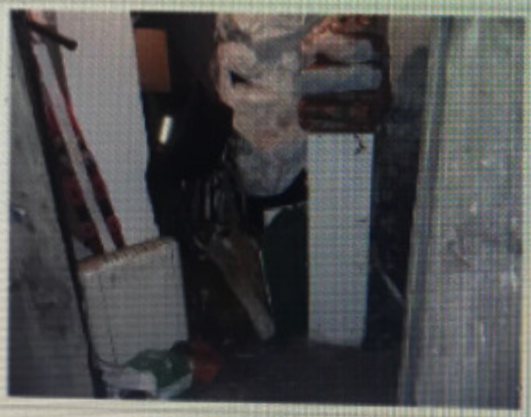
SSG

Besiktigelsen ble gjennomført av:
André Bakke
40433604
SSG Norge AS

Skadenummer: 68648831,24
Arbeidsnummer: NO140046
Rapport opprettet: 14.01.2020



Bod vegg i vegg med soverom som ifølge eier er berørt av vann inntrengningen. det er funn av sopp og mugg her på innboet.. Eier av bod er informert om å varsle innbo forsikringen sin.



mye innbo og har observert at det har vært fuktig her over lengre tid. Det er registrert utslag av saltslag, svertesopp og muggsopp.



vegg på kjøkken mot bad åpnet, skadelig fukt på gips 20-25cm fra gulv

tir. 9. aug. 2022 kl. 10:29 skrev Gunnar Nerdrum Aagaard <gna@wla.no>:

Styret i Eugeniesgate 7 og Norsk brannvern ved respektive representanter

Jeg viser til Andhøys avtale om befaring med Håkons S Brevik, som i juli opplyste om at han ikke hadde tatt høyde for sopp, vann og muggproblematikk i kjeller i Eugeniesgate 7 og min e-post til styret fredag 5. august d.å.som fortsatt står ubesvart.

Det er i dag registrert at arbeidere har påbegynt arbeider i kjeller før man har stanset sopp / fukt og før det er sikret ventilasjon i området som er tenkt gipset igjen. Andhøy har bedt arbeidere stanse ethvert arbeide i nedre kjeller og imøteser snarlig oppfølging og befaring for å sikre eiendommen og god fremdrift i sakene som per nå ikke er prosjektert tilstrekkelig og helhetlig. Arbeidsleder på stedet bekreftet selv at tiltaket var dårlig og at gips ville fange luftfuktighet og sopp uten at lufting mm var på plass.

Arbeidsleder for Norsk brannvern, med tlf. +48513158 208 har bekreftet at arbeider nå stanses og vi imøteser snarlig
svar fra styret og tidspunkt for befaring for gjennomgang av de faktiske utfordringer i kjeller, som det ikke er tatt høyde for i Norsk brannverns rapport.

Med ønske om en god dag,

GUNNAR NERDRUM AAGAARD
Advokat MNA / Partner
Wahl-Larsen Advokatfirma AS
Fr.Nansens pl.5, NO-0160 OSLO

Mobil: (+47) 98 83 93 80
E-mail: gna@wla.no
Web: www.wla.no

XX

tir. 9. aug. 2022 kl. 10:58 skrev Gunnar Nerdrum Aagaard <gna@wla.no>:
Styreleder Hjort

Jeg kan ikke se å ha mottatt noe informasjon om en befaring med Thorsen, slik etterlyst. Andhøy imøteser forslag til tidspunkt.

De påbegynte arbeider er nå igangsatt *uten å ha planlagt en befaring* og *uten å foreta en helhetlig prosjektering*. Når all empiri hittil i denne saken har vist at forhastede beslutninger fra styret har medført skade på seksjon 1, så er igangsettelse av en ny operasjon før dette er gjort og uten varsling av seksjonseier lite tillitsvekkende.

Med ønske om en god dag,

GUNNAR NERDRUM AAGAARD
Advokat MNA / Partner

tir. 9. aug. 2022 kl. 11:19 skrev Gunnar Nerdrum Aagaard <gna@wla.no>:
Hjort

Allerede i sameiermøtet adresserte Andhøy at brannvernstiltakene i rapporten til Norsk brannvern var manglende prosjektert.

Jeg ber igjen om tidspunkt for befaring med takstmann, Norsk brannvern og seksjonseier Andhøy v/ takstmann Hessevik slik at det kan sikres at tiltakene ikke medfører ny skade i kjeller.

Styret har hatt siden sameiermøtet å koordinere dette ved bruk av uavhengig sakkyndig og jeg noterer meg fravær av oppfølgning og dialog i denne sammenheng. De tiltak som nå gjennomføres står for styrets ansvar og risiko.

For ordens skyld: Det bes bekreftet at arbeidene til de polske arbeiderne i nedre kjeller opphører.

Med ønske om en god dag,

GUNNAR NERDRUM AAGAARD
Advokat MNA / Partner
Wahl-Larsen Advokatfirma AS
Fr.Nansens pl.5, NO-0160 OSLO

Mobil: (+47) 98 83 93 80
E-mail: gna@wla.no
Web: www.wla.no

Heia,

Viser til tidligere korrespondanse og viser til tidligere målinger og rapporter. Det er adressert i krav om ett formelt møte med styret og sakkyndige for gjennomgang før arbeider igangsatt.

I tillegg bes de besvare advokat Aagaard snarlig slik at rettslige skritt kan igangsettes.

Hilsen
Jarle A

XXXX

Fra: Gunnar Nerdrum Aagaard <gna@wla.no>
Sendt: Friday, August 19, 2022 8:37:54 PM
Til: jarle andhoey <berserkr1977@hotmail.com>; Maria Astrup Hjort <m.a.hjort@gmail.com>
Kopi: Arnulv Krogh Aarebrot <arnulv.k.a@norskbrannvern.no>; acrossholt@yahoo.no <acrossholt@yahoo.no>; hasbrevik <hasbrevik@gmail.com>; slette1990@gmail.com <slette1990@gmail.com>; Svein Wulff <svein.wulff@norskbrannvern.no>
Emne: Re: Tilbud og rapport fra Norsk Brannvern AS. / Befaring og saksoppfølging

Hjort

Det er bedt om et møte for å koordinere dette skikkelig, på ordentlig vis og unngå skinnprosesser og ytterligere skade. Du har invitert til et møte med begrenset tema, uten å ha tid til å delta og uten at resten av styret kan delta. Det er useriøst.

Du har videre satt i gang arbeider i nedre kjeller uten å ha tid til å prosjektere helhetlig. Det er useriøst.

Vennligst inviter til et møte der det er realistisk at samtlige parter kan delta og samtlige problemstillinger kan gjennomgås.

Du kan ikke invitere til dialog uten å ha tid til dialog.

SU

Gunnar Nerdrum Aagaard
Advokat

From: jarle andhoey <berserkr1977@hotmail.com>
Sent: Monday, September 5, 2022 12:51 PM
To: Arnulv Krogh Aarebrot <arnulv.k.a@norskbrannvern.no>; Maria Astrup Hjort <m.a.hjort@gmail.com>
Cc: acrossholt@yahoo.no <acrossholt@yahoo.no>; hasbrevik <hasbrevik@gmail.com>; slette1990@gmail.com <slette1990@gmail.com>; Svein Wulff <svein.wulff@norskbrannvern.no>; Gunnar Nerdrum Aagaard <gna@wla.no>
Subject: Re: Tilbud og rapport fra Norsk Brannvern AS. / Befaring og saksoppfølging

Til Norsk Brannvern,

Ved forsøk på å arbeide i egne lokaler idag - så ble det igangsatt arbeide av Norsk brannvern som flere øvrige arbeider var lite gjennomtenkt. I fellesgang utenfor mitt lokale var det igangsatt forsøk på å montere en dør utenfor mitt lokale i en våtsone.

Jeg forklartte deres arbeider - og hans leder pr telefon er ett idiotisk å plassere en dør med karm i våtsone og avgrense avfukter området. Jeg har siden 2016 til Styreleder Hjort opplyst om at dør og avfukter / ventilasjon må plasseres slik at det trekker ut fuktighet / tørker i våtområdet. Det er derfor idiotisk å plassere dør midt på vannområdet og hindre tørk . Jeg oppfordret deres arbeider om å plassere dør i tørsone og at rivingsarbeider vil fjerne denne døra som nå settes opp.

Dette er til Norsk brannvern og styrets informasjon.

Hilsen
Jarle A

PROSESSKRIV

TIL

OSLO TINGRETT

SAKSNR.:	24-142261TVI-TOSL/03
SAKSØKER 1:	Jarle Andhøy (f.dato 23.10.1977) Husebybakken 12C, 0379 OSLO
SAKSØKER 2:	Goalive AS (org. nr. 895 769 622) v/styrets leder Eugenies gate 7, 0168 OSLO
PROSESSFULLMEKTIG:	Advokat Gunnar Nerdrum Aagaard, SAAG Advokatfirma AS, Østre vei 56, 1397 NESØYA
SAKSØKT 1:	Sameiet Eugeniesgate 7 (org. nr. 979 374 011) v/styrets leder v/Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
PROSESSFULLMEKTIG:	EGEN
SAKSØKT 2:	TT-teknikk AS (org. nr. 940 484 871) v/ styrets leder Fetvegen 33, 2007 KJELLER
PROSESSFULLMEKTIG:	EGEN
SAKSØKT 3:	Morten Slette (f.dato 17.02.1990) Cappelens vei 14C, 1162 OSLO
PROSESSFULLMEKTIG:	EGEN
SAKSØKT 4:	Maria Astrup Hjort (f.dato 19.11.1980)

SAAG
ADVOKATFIRMA AS

Eugenies gate 7A, 0168 OSLO

PROSESSFULLMEKTIG: EGEN

SAKSØKT 5: Ann-Christin Rossholt (f.dato 26.07.1966)
Eugenies gate 7B, 0168 OSLO

PROSESSFULLMEKTIG: EGEN

SAKEN GJELDER:

1. Krav om gjennomføring av vedlikehold, fastsettelse av vedlikeholdsrutiner og retting (Manglende vedlikehold)
2. Krav om refusjon for utgifter til vedlikehold etter eierseksjonsloven § 33. (Manglende vedlikehold)
3. Krav om erstatning for skadevoldelse i seksjon 1 og omkringliggende områder som følge av manglende vedlikehold. (Manglende vedlikehold og skadevoldende tiltak av styret)
4. Krav om retting etter avtale med TT-teknikk AS (Misligholdsbeføyelse kontrakt TT-teknikk AS)
5. Krav om erstatning etter kontrakt og avtale. (Misligholdsbeføyelse kontrakt TT-Teknikk AS)
6. Krav om erstatning for skadevoldelse i seksjon 1 og omkringliggende områder som følge av styrets motarbeidelse av retting av mangler ved TT-teknikk AS sin kontraktutførelse.
7. Krav om erstatning for verdiforringelse av seksjon 1 som følge av styrets manglende vedlikehold og retting.

oo0oo

1. Innledning

Vi viser til rettens brev av 30.01.2025 og 06.02.2025, hvor retten ber saksøker om å angi oppdatert påstand og påstandsgrunnlag, inkludert de kumulerte krav. Dette gis nedenfor.

Det vil være hensiktsmessig å samle de tilbudte dokumentbevis i sak 24-142261TVI-TOSL/03 og sak 24-002816TVI-TOSL/03 i en samlet og oversiktlig fremstilling i kronologisk rekkefølge.

Dette arbeidet er påbegynt, men inngår ikke i dette prosesskriftet pga. arbeidets størrelse og knapp frist - to arbeidsdager - for herværende prosesskriv.

2. Samlet påstand

Med forbehold om ytterligere anførsler og bevis vil følgende påstand nedlegges:

påstand:

1. Sameiet Eugenies gate 7 v/ styrets leder dømmes til:

a. Å gjennomføre nødvendig vedlikehold av fellesarealene i nedre kjeller i Eugenies gate 7, herunder grunnmur og bunn- , overvanns, og grunnvannsledninger, drenering mot bakgård, kummer, teknisk rom/pumpesystem for å hindre risiko og ytterligere skadeverk i kjellerens fellesområder - og seksjon 1, samt at sameiet skal pålegges å utarbeide en vedlikeholdsplan for bærekraftig drift av byggmassen/ eiendom.

b. Å betale erstatning og refusjon til Goalive AS og Jarle Andhøy etter rettens skjønn, oppad begrenset til NOK 2.000.000,- pluss MVA.

2. TT-Teknikk AS v/ styrets leder dømmes til:

a. Å rette mangler i bunnledninger iht. kontrakt med sameiet ,samt rette øvrige utførte arbeider i henhold til avtale med Jarle Andhøy, slik inngått forut for igangsettelse av arbeider på bunnledning. Arbeidene skal være iht. faglig norm og kvalitet.

b. Subsidiært: *Å betale erstatning til GoAlive AS og Jarle Andhøy etter rettens skjønn, oppad begrenset til NOK 400.000,- pluss MVA.*

Atter subsidiært mht. punkt 2, dersom TT-teknikk AS ikke anses å ha retteplikt eller erstatningsansvar pga. sameiets styre sine disposisjoner / motarbeidelse:

3. Maria Astrup Hjort, Morten Slette og Ann-Christin Rossholt dømmes til:

a. Individuelt å betale erstatning etter rettens skjønn, oppad begrenset til NOK 400.000,- hver, for økonomisk tap og utgifter til retting som følge av deres uaktsomme handlinger og unnlatelser.

Atter atter subsidiært; dersom saksøkte ikke dømmes til retting av de risikoutsatte og uferdige reparasjoner og vedlikeholdstiltak i nedre kjeller;

4. Sameiet Eugenies gate 7 v/ styrets leder dømmes til:

a. Å betale erstatning på minimum NOK 4.500.000,- for verdiforringelse på seksjon 1.

I alle tilfelle:

5. Sameiet Eugenies gate 7 v/ styrets leder og TT-Teknikk AS v/styrets leder dømmes til solidarisk å dekke saksomkostningene til saksøkerne, med tillegg av forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven fra forfallsdato til betaling skjer.

3. RETTSLIGE ANFØRSLER

3.1 Påstand punkt 1: Plikt for å gjennomføre nødvendig vedlikehold og retting med erstatning/refusjon fra sameiet for seksjonseiers nødvendige tiltak: Eierseksjonsloven § 33

Sameiet i Eugenies gate 7 har en lovpålagt vedlikeholdsplikt for fellesarealer, jf. eierseksjonsloven § 33. Ved manglende vedlikehold kan en seksjonseier kreve refusjon for nødvendige tiltak, jf. § 33 siste ledd. Videre kan seksjonseier kreve dom for gjennomføring av nødvendig vedlikehold jf. samme bestemmelse.

I. Unnlatelse av vedlikehold:

- Sameiet har unnlatt å utføre vedlikehold av grunnmur, drenering og bunnledningssystemet, noe som har forårsaket gjentatte - og flere ganger samme skader på seksjon 1 i mer enn 10 år.
- Styret har videre ignorert gjentatte varsler fra saksøker og via styrets leder aktivt trenert nødvendig utbedring.

II. Sikringstiltak og refusjon:

- Sameiets unnlatelse utgjør et brudd på vedlikeholdsplikten, noe som gir grunnlag for å selv foreta sikringstiltak og kreve refusjon. Se liste over sikringstiltak utført av saksøker i prosesskriv av **28.11.2024 Bilag 2**.

III. Pålegg om gjennomføring av nødvendig vedlikehold

- I henhold til vedlikeholdsplikten må sameiet må gjennomføre nødvendig vedlikehold av fellesarealene, herunder kjeller, grunnmur, gulv, overvanns- gunnvannsystem og bunnledninger, for å stanse unødvendige og gjentatte skader i fellesområder på seksjon 1.

3.2 Om forholdet til øvrige krav
Retten opplyses om om at engasjementet av TT – Teknikk AS i utgangspunktet var egnet til å rette opp i deler av det kritiske vedlikeholdsetterslepet. TT – Teknikk AS har et fagansvar som ikke er adekvat fulgt opp hverken forut, under, eller etter utføringen av arbeider. De har utført og fakturert for arbeider som ikke skulle vært utført og unnlatt retting i arbeider som var helt nødvendige og skulle vært gjennomført.
Styret har vist aktsomhet ved å engasjere enn profesjonell aktør til å gjennomføre nødvendige arbeider, men når disse av saksøker på flere områder er opplyst uprofesjonelt og uferdig utført har styret videre neglisjert og motarbeidet rasjonell oppfølgning av manglene ved TT-teknikk AS sin kontraktgjennomføring.

Øvelsene fra Sameiets styremedlemmer og TT - Teknikks side fremstår som aktive forsøk på ansvarsfraskrivelse og kostnadsunnlatelse som overføres til saksøker som står i ulempene av manglene.

At styrets medlemmer, i strid med vedtak av årsmøte, gjennom styreleder kategorisk har hindret reklamasjon og oppfølging av TT – Teknikk AS er uforståelig og kritikkverdig mht. det kjente vedlikeholdsetterslepet og svært kostnadskrevende for alle parter. Særlig for saksøker, som i ti år ca annethvert år - gang på gang utsettes for skade med tilhørende gjenoppbyggingssaker. Motarbeidelsen av reklamasjon / retting, i strid med enhver rasjonale, gjør det nødvendig å bringe inn styrets medlemmer for å synliggjøre deres ansvar i saken.

3.2 Påstand punkt 2: Erstatning fra TT-Teknikk AS: Kontraktsrettslig ansvar

3.2.1 Kontraktsgjenstand

TT-Teknikk AS inngikk en kontrakt med sameiet i Eugenies gate 7 om rehabilitering av bunnledningssystemet i seksjon 1. I tilbud er det spesifisert at bunnledning frem til kum i bakgård skulle fornyes.

Utover selve kontrakten anmodet styreleder Hjort Andhøy om å gjennomføre befaring med TT – Teknikk AS ved selve rørsystemet, fordi hun selv ikke kjenner til detaljene og dets funksjoner. Under befaringen med TT - Teknikk AS gjorde TT - Teknikk AS sin representant direkte avtale med saksøker Andhøy om arbeidets utførelse og bekreftet oppfølging vedr varslede problemområder fra Andhøys side. Dette skjedde på arbeidsplass ved befaring og gjennom gjentatt dialog og avtale mellom partene forut for Andhøys aksept til igangsetting av arbeider inne i seksjon 1.

3.2.2 Mangler og reklamasjon

TT-teknikk AS provoserte frem kloakk- og vannskade ved oppstart av arbeider. Dette på tross av at de hadde avtalt med Andhøy om at lekkasjeområdet skulle sikres før oppstart. De videre arbeider med rehabilitering av bunnledning ble avsluttet mangelfullt og på en uprofesjonell måte fra TT-Teknikk AS sin side ved å «glemme rensing av stakepunkt, og rehabiliteringen av bunnledning som er ca 100 år». Se nærmere gjennomgang i **punkt 4.2**. Andhøy reklamerte over manglene umiddelbart og således rettidig.

Det anføres at TT-teknikk AS ikke har fulgt opp reklamasjonen iht. kontrakten krav og således ikke medvirket til retting og ferdigstillelse på en lojal måte. Etter motarbeidelse av reklamasjon fra styret og TT-teknikk AS sin side, ble det vedtatt i årsmøtet av 2022 at Andhøy skulle følge opp reklamasjonssaken. Andhøy har fulgt dette opp, men blitt motarbeidet av TT-Teknikk AS og styret. Se nærmere om dette **under punkt 4.3.**

I. Kontrakts- og avtalebrudd:

- Arbeidene ble utført med klare mangler, manglende forutgående prosjektering og kontroll, feilaktig rehabilitering med gjenåpning av bunnledningen, manglende tetting av koblingspunkter og unnlatelse av kontroll og etterarbeid.
- Dette representerer mislighold av kontraktsforpliktelsene, jf. alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper og krav til faglig utførelse.

II. Ansvarsgrunnlag:

- Ansvar for erstatning følger av misligholdet, og TT-Teknikk AS plikter å dekke direkte og påregnelige økonomiske tap som følge av mangelfull oppfyllelse. Dette inkluderer kostnader til reparasjon av feil, skadebegrensning og følgetap. (Fag - profesjonsansvar ihht kontrakt)
- Ansvaret for gjennomføring av arbeider er i utgangspunktet TT-teknikk AS sitt, men dersom styret eller enkeltpersoner i styret har overstyrt reklamasjonen og godtatt arbeidet i strid med opplysninger gitt av saksøker forut for- og under arbeider - ovenfor TT-teknikk AS, så må de selv hefte for dette jf. nedenfor.

III. Årsakssammenheng og påregnelighet:

- Skadene, herunder ødelagt innbo, lokaler som ikke kan brukes pga kloakklukt, tapte leieinntekter, uferdige arbeider som gir økt risiko for nye vann-, mugg- og soppskader og er en påregnelig følge av

de mangelfulle arbeidene og manglende retting. Lokalene kan heller ikke selges etter normal markedsverdi med de kjente problem som partene etter flere skadesaker, runder i årsmøte og forliksrådet kjenner svært godt til.

3.3 Påstand punkt 3: Erstatning fra styremedlemmene: Uaktsomhetsansvar

Styremedlemmer i sameiet kan holdes personlig ansvarlige for økonomisk tap som følge av uaktsomhet, jf. culpaansvaret.

I. Uaktsomme handlinger og unnlatelser:

- Styremedlemmene har gjentatte ganger ignorert rapporter og advarsler om skadepotensial, unnlatt å iverksette tiltak og motarbeidet saksøker i rasjonelle arbeider, vedlikeholdspunkt og nødvendige reparasjoner, samt følge opp enkel reklamasjon mot TT – Teknikk AS.
- Dette representerer klar uaktsomhet og brudd på deres plikt til å ivareta sameiets og den enkelte seksjonseiers interesser.
- Styremedlemmers aktive motarbeidelse av vedtak gjort ved årsmøtet øker deres ansvar for at forholdene står uferdige.

II. Påregnelighet:

- Styrets unnlatelser har over flere år ført til påregnelige tap for saksøkerne, inkludert mugg- og vannskader, tapte leieinntekter og gjentatte reparasjonskostnader som fortsatt ikke er endelig - og bærekraftig løst for en normal fremtid for partene. Sameiets fellesområder, vannlekkasjeområder m.v må bringes i orden - og normalt nødvendig vedlikehold utføres på en faglig måte, før man endelig kan tilpasse og ferdigstille arbeider og endelige tekniske løsninger i nedre kjeller og seksjon 1.

4. FAKTISK GRUNNLAG FOR DE RETTSLIGE ANFØRSLER

Seksjon 1 består av del både på bakke- og kjellerplan. Siden skadetilfelle i 2006 har saksøkerne gjentatte ganger gitt informasjon og oppfordret sameiet til å utføre nødvendig retting og vedlikehold av gårdens vannavrenning, overvann, grunnvann (herunder også deler av Bisletbekken, som renner under bygningsmassen), bunnledning, drenering, ventilasjon i kjelleområder samt tette murvegg og gulv i kjeller.

Saksøkerne har i samme tidsperiode gitt informasjon om - og oppfordret sameiet til å bruke fellesområdet / styreleders bod på en hensynsfull måte som ikke medfører skade på seksjon 1. Seksjon 1 har flere ganger måttet rive innervegger pga rotter som ikke har blitt hindret tilgang pga åpne hull i bunnleddning og grunnmur i sameiets fellesområder samt sopp, mugg og fuktskader fra styreleder Hjorts bod. Sameiet og styreleder Maria Astrup Hjort har i over ti år vært kjent med problemene som følger vann og fuktskader, som krever helhetlig retting/reparasjon og årlig vedlikehold i vedlikeholdspunkt (stakeluker, gjennomspyling, vannhåndteringssystem, avtrekk m.v).

De gjentatte skadene med reparasjonstid gjør at seksjonseier ikke kan benytte lokalet på normal måte og fremtvinger betydelig ulempe og kostnader. Forsiktig anslag i direkte utgifter er ca NOK 2 000 000,-.

4.1 Tidslinje: Grovoversikt over skader og hendelser

År	Skade/Hendelse	Årsak
2006	Oversvømmelse i kjeller i seksjon 1.	Manglende vedlikehold av sameiets overvannsystem og drenering./samt kommunelekkasje.
2007	Påvist vann- og fuktproblematikk med sopp, råte og muggskader.	Grunnvann og mangelfull drenering.
2012 2014	Oversvømmelse i seksjon 1. Vann fra kloakk og taknedløp renner gjennom vegger. Rotter i kjeller og seksjon 1.	Mangelfull tetting kjellervegger og oversvømmelse kjeller fra bunnleddning. Utett bunnledn
2016	Mugg, sopp og hussopp fra styreleders bod sprer seg til seksjon 1. Rotter i kjeller og seksjon 1.	Lagring av fuktig materiale i bod.
2019	Oversvømmelse, mugg og kloakklukt etter TT-Teknikk AS' arbeid.	Feil i bunnledningsarbeid.
2020 –21	Mugg, dårlig luft og sopp i fellesområder inntil seksjon 1. Riving av gipsvegg og flytting av dør i kjeller inntil seksjon 1.	Manglende ventilasjon og fuktproblemer. Urasjonell tetting - gipsing i våtsone.
2022 -24	Giftig luft, hussopp og mugg etter feilaktige brannsikringstiltak.	Brannsikring uten hensyn til våtsoner og helhetlige tiltak / lufting.

Saksøkerne har laget en oversikt over sine initiativ/tiltak for å unngå ytterligere skader etter 2006, som er vedlagt saksøkers prosesskriv av **28.11.2024 som bilag 2**.

4.2 Mangelfulle arbeider fra TT-Teknikk AS

TT-Teknikk AS ble engasjert i 2019 for rehabilitering av bunnledningssystemet i seksjon 1. Arbeidet var preget av mangler og feil som direkte forårsaket vesentlige skader på seksjonen og som fremdeles forringer bruk og tilgang til vedlikeholdspunkt i fellesarealene, samt risikoutsetter disse og seksjon 1.

Konkrete mangler ved arbeidene:

1. Manglende faglig prosjektering av rehabiliteringsarbeider i bunnledning.
2. Gjennomført rehabilitering av nye rør (av ca 2010) som ikke behøvde rehabilitering og neglisjert rørfornyelse av rør som krevde rehabilitering (ca 100 år gamle)
3. Feilaktig åpning og utilstrekkelig tetting av koblingspunkter i bunnledningen.
4. Manglende rehabilitering av kum, flere skjøtepunkter og tilgang til stakeluke.
5. Unnlatelse av kontroll og gjennomspyling før og etter arbeidene.
6. Ingen garantioppfølging eller utbedring etter reklamasjoner, utover midlertidig tetting av åpne rør mht rotter etter krav fra saksøker under arbeidsperiode.

Følger av manglene:

- Vann og kloakklekkasje i seksjon 1.
- Råte, mugg, kloakklukt og dårlig inneklima, som gjør / gjorde lokalene uegnet for bruk over lengre periode.
- Vesentlig økonomisk tap grunnet skadebegrensning og utbedringer som ikke blir bra før arbeidet utført av TT - Teknikk AS er faglig, godt gjennomført. Arbeider må ferdigstilles slik at øvrige vedlikeholdspunkt kan tilpasses ett nyrehabilitert rørsystem i samsvar med kontrakt og avtale, innenfor faglig norm.
- Utflytting fra lokalene som følge av skade og uferdige arbeider.

4.3 Reklamasjon og oppfølging i sak mot TT - Teknikk AS:

Andhøy har adressert og reklamert over arbeidene til TT-teknikk AS umiddelbart etter gjennomføring. Styret ved styreleder Hjort har motarbeidet Andhøys krav om reklamasjon og oppfølging av uferdige arbeider. Andhøy sikret vedtak hos andelshaverne i årsmøtet 2022 for å ha fullmakt til å følge opp reklamasjonssaken på en tilfredsstillende måte for sameiet. Også dette har styret motarbeidet etter årsmøtets vedtak. TT-Teknikk AS har konsekvent etter årsmøtevedtak nektet kontakt med Andhøy og unnlatt å rette opp de reklamerte forhold, som er klart uferdige arbeider, samt nektet å delta i befaringer med Jarle Andhøy og ikke gjennomført nødvendige garantioppfølging. Det vises her til protokoll fra årsmøtet i 2022, vedlagt prosesskrivet av **28.11.2024 som bilag 3**.

Det anføres at styrets handlinger gir grunnlag for selvstendig erstatningsansvar overfor saksøkerne, ettersom styret har motarbeidet reklamasjonen og etter årsmøtevedtak forsøkte å begrense Andhøys mandat.

4.4 Manglende vedlikehold fra sameiet

Sameiet Eugenies gate 7 har over flere år unnlatt å utføre lovpålagt vedlikehold av fellesarealer, inkludert drenering, grunnmur og vannavrenning med pumpekum. Dette har påført seksjonseierne vesentlige skader og økonomisk tap.

Konkrete unnlatelser:

1. Drenering i bakgård mot nedre kjeller, lekk gulv og grunnmur:
- Gjentatte lekkasjer og rotteproblemer har forverret lukt-, fukt-, vann- og muggskader i kjelleren og seksjon 1.

2. Vannavrenning:
- Manglende vedlikehold av grunnmursvegger, overvannssystem og bunnledningen har ført til flere oversvømmelser, tilbakeslag vann- og kloakklekkasjer i nedre kjeller / seksjon 1.

3. Ventilasjon:
- Sameiet etablerte ikke tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren, til tross for at området er fuktutsatt. Tidvis helt vått. Etter flere års purring på dette har avfukter/ ventilasjonssystem for nedre kjeller omsider kommet på plass, men årsakene til fukt, mugg og sopprisiko ikke fjernet. Nødvendige rutiner må innrettes og tiltak tilpasses luft, samt inngipset byggmasse i fuktig - våt sone.(riff mugg, sopp, fukt og vann)

4. Feilaktige tiltak:
- I 2022 gjennomførte styret brannsikring i våtsoner uten hensyn til eksisterende fuktproblemer. Dette forverret skadene og økte risiko for merskader i nedre kjeller og seksjon 1.

5. Manglende kontroll og vedlikeholdsrutiner:
- Andhøy har siden 2018 etterspurt en konkret og faglig vurdert liste for rutinekontroll og vedlikehold av fukt, mugg, sopp, pumpe med dets tekniske rom, og avløpssystem med vedlikeholdspunkter uten at det er fulgt opp på en rasjonell måte fra styrets side.

- Manglende tilpasning for grunnvannsbehandling anlagt av sameiets styre i Eugeniesgate 7 i seksjon 1. Det tekniske rom må tilpasses styrets valgte løsning med tilhørende årlig sjekk / vedlikehold og kontroll av alarmsystem etablert ifm styrets arbeider.

Motarbeidelse:
Styret, ledet av Maria Astrup Hjort, har aktivt trenert gjennomføringen av nødvendige tiltak. Dette inkluderer motarbeidelse av rasjonelt vedlikehold og ignorering av sakkyndige rapporter / takster levert styret over mange år.

4.5 Saksøkers tiltak for å forebygge skade

Jarle Andhøy og GoAlive AS har gjennomført flere tiltak for å begrense skadeomfanget, til tross for manglende støtte fra sameiet:

1. Midlertidig Tetting av lekkasjer i grunnmur for å stanse vanninntrenging og rotteproblemer.
2. Midlertidige ventilasjonsløsninger for å motvirke mugg og dårlig inneklima i kjelleren.
3. Gjentatt nedriving og gjenoppbygging av muggskadde vegger i seksjon 1.
4. Gjennomspyling, vedlikehold av overvanns- og inspeksjon av overvanns - og bunnledninger.
5. Kontroll og rens av kum / vannavrenning i bakgård, nedre kjeller og seksjon 1.
6. Gjentatte varsler til styret med tilbud om samarbeid og løsninger. Fremskaffet flere sakkyndige rapporter og takster for å påvise tilstand og vise tiltaksbehov.
7. Etablert lufteområder (netting / ventilasjon) og fjernet råteskadet treverk / bunnsviller.
8. Bistått med logistikk, graving. Og innkjøp av materiell, dreneringsmasse, flyting av overvannsvann m.v for å avhjelpe sameiets kum og vannavrenningssystem.

Kostnadsberegning av tiltakene: ca. NOK 600.000,-.

Dokumentasjon på deler av utgiftene er inntatt i forliksklagen.

5. SKADER OG TAP

5.1 Tapsoversikt

Tapspost	Beløp (NOK)	Årsak
Reparasjon av bunnledning	400.000	TT-Teknikk AS
Nedriving/gjenoppbygging av vegger. Tetting av grunnmur i seksjon 1. Luft	400.000	Sameiets unnlatelse
Tapte leieinntekter	220.000	Vann, kloakk- og muggskader
Forebyggende tiltak utført av saksøker. Takstmenn, engasjerte og materiell	600.000	Saksøkers egen innsats og utlegg.

I tillegg kommer kostnader med rettslig bistand for oppfølging av styret og TT - Teknikk AS samt Norsk Brannvern AS.

Totalt estimat oppjustert iht. dagens priser: ca. NOK 2.000 000,- pluss MVA

Ved manglende retting, dvs. å sette bygningsmassen i normal stand, kreves erstatning for verdiforringelse. Krav for verdiforringelse minimum NOK 4.500.000,-, etter megleres og takstmenns vurderinger, ca. halvpart av estimert markedsverdi for seksjon 1.

oo0oo

Dette prosesskrivet er inngitt via aktørportalen.

Nesøya, 10. februar 2024

SAAG ADVOKATFIRMA AS

Signert ved opplasting til Aktørportalen

Gunnar Nerdrum Aagaard

Advokat

Dokumentet er elektronisk signert, jf. Elsam-forskriften § 11.

MARTINSEN & BRODAHL AS

Gårdpass as
V /Kjell Inge
Fax 23178510

Oslo 12.07 .06

Vedr. Eugeniesgt.7

Viser til gårsdagens møte hvor vi vel ble enige om følgende:

Gravco fortsetter gravingen ned til hjørnet av gården, der er vann- og kloakkutrekket fra gården og evnt. overvann vil kunne følge de drenerende massene rundt disse.
Dette gjøres for som jeg skrev i gårsdagens brev unngå at det skal kunne bli et oppsamlingspunkt (reservoar) i dagens hull.

Vi hugger opp gulv i tekn-./vaskerom i kjell, graver oss ned en drøy mtr., setter ned en pumpekum i drenerende masse (grus) og legger oss inn på kloakken.
Samtidig tar vi å legger eksisterende 75mm avløpsrør som har fungert som drensledning de siste 20-30 år (antar jeg) inn på pumpekummen som et overløp/sikring hvis pumpe skulle være defekt. Det legges inn nivåvippe og alarm i pumpekum, og alarmlampe plasseres i fellesarealet slik at en pumpestopp vil kunne bli raskt oppdaget.
Det støpes nytt gulv og det settes inn gass- og luftett lokk med ramme.

Det anbefales også å sette inn nye gass- og luftette lokk med ramme, 1 stk i kjellerkorridor og 1stk over kum ibod mot Sofiesgt.

Dette er nok den beste løsningen vi kan få til uten å drenere hele gården.
Kostnader:

Graving (se eget brev fra Gravco as) 180.000,- + 10% adm.kost.	Kr. 198.000,-
Rørleggerarbeid: Sette inn pumpekum	Kr. 50.000,-
Sette ned Wavin rør diamtr 315mm i ca 4mtr høyde for inspeksjon	Kr. 6.000,-
Nye gass- og luftette lokk med ramme inkl arb.	Kr. 20.000,-
Elektrikerarbeid (til pumpe og alarm) strøm tas fra gårdsanlegget	Kr. 10.000,-
Påløpte kostnader rørlegger pr. d.d	Kr. 20.000,-
Estimert sum eks mva	Kr. 304.000,-

Det gjøres oppmerksom på at dette er estimerte priser å er således ikke et bindende prisnilbud da vi ikke kan forutse eventuelle uforutsette problemer (spes ifm graving både inn- og utvendig) men jeg tror dette går bra.

Det vil komme en tilleggsfaktura fra analysene på vannprøvene men jeg tror ikke dette er dyrt, vi har ikke fått svar enda.

Håper dette er oppklarende, men ring meg gjerne hvis ytterligere opplysninger ønskes

Med vennlig hilsen
Martinsen & Brodahl AS
Terje Brodahl
Rørleggermester

BILAG 29

MÅLERAPPORT

				Prosjektnr:	**22219**
Oppdragsgiver	**Jarle Andøy**			Dato:	**7.3.22**
Arbeidsted	**Eugeniesgate 7, 0168 Oslo** **Fellesområder i kjeller**			Skisse side:	**1**
Ansvarlig for oppdraget	Stian Thorvaldsen			Side:	**1**
☐ Besiktelse dato:	3.3.22	☐ Kontrollmålinger		☐ Sluttmåling dato:	

- Tørt Bygg AS foretok befaring 3 mars 2022 etter forespørsel fra Jarle Andøy. Andøy ønsket en gjennomgang av avfukteren etter lang tid med fukt og sopp utfordringer i kjelleren.

- Siden 2006 er det lang historikk med vann og fukt problematikk i nedre del av fellesområder i kjelleren.
  Når det gjelder fellesområdet og bod delen, så skal egentlig klimaet holdes tørt av avfukteren vi monterte i 2009. Vi ser ut fra servicer og målinger vi foretar at denne avfukteren er underdimensjonert for denne kjelleren og burde vært byttet ut med en større og kraftigere avfukter (CR400B). Avfukteren har også gått nesten 70.000 timer og er 13 år gammel, og har derfor redusert kapasitet. Avfukteren har ei kapasitet til å holde klimaet tørt ved store nedbørsmengder, og i tilfeller der fritt vann har rent inn på kjellergulv. Ved varme og fuktige årstider er det blir det mye kondens som dagens avfukter ikke klarer å håndtere.

- Kjelleren har i tillegg stor fukt belastning fra grunnen. Men denne bygården er bygget på flåte og er avhengig av at den står i en fuktig grunn.
  Vi anbefaler derfor utskifting av avfukteren, denne har også en funksjon som gjør at den sirkuler luften når den ikke avfukter. Dette øker inneklimaet i kjelleren i positiv retning, og redusere kapilæroppsug og kondens, og da reduseres faren for mugg og sopp.
  Det anbefales også at det lages en lettvegg med en dør, ved trappen opp til øvere del av kjelleren. Denne øvre delen har ikke behov for avfukting. Og avfukteren bør da bruke kapasiteten sin til det området som er utsatt for fukt (nedre del).

Oslo 7.3.2022
Tørt Bygg AS

Stian Thorvaldsen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25
Selskapsnummer: 1029 **Selskapsnavn:** SAMEIET EUGENIESGATE 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL-
UTSKRIFT ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Eugeniesgate 7

Møtedato: 18.03.2025
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Fagerborg Menighetshus

Til stede: 10 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Wiik.

Møtet ble åpnet av Maria Astrup Hjort.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Maria Astrup Hjort foreslått.
   Vedtak: Valgt.
   "Det ble fremmet forslag av seksjonseier nr. 1, og vedtatt av årsmøtet at forretningsfører fra OBOS /v Thomas Wiik ledet seksjonseier nr. 1 sin innmeldte sak, ref. sak 7 i protokollen."

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Thomas Wiik fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Eric Balloux og Ann-Christin Rossholt foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås dekket mot egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Maria Astrup Hjort foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Som styremedlem for 2 år, ble Amanda Sørum foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Martin Hagen foreslått.
Vedtak: Begge ble valgt.

C Som varamedlem for 1 år, ble Jarle Andhøy foreslått.
Vedtak: Valgt.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Sak fra seksjonseier nr. 1

"Det ble fremmet forslag av seksjonseier nr. 1, og vedtatt av årsmøtet at forretningsfører fra OBOS /v Thomas Wiik ledet seksjonseier nr. 1 sin innmeldete sak, ref. sak 7 i protokollen. Hvert enkelt vedtak ble behandlet hver for seg."

Saksframstilling:
Gjennomgang stevning Andhøy / GoAlive mot Sameiet Eugeniesgate 7. Historikk vedtak av tidligere årsmøter som Sameiet ved Hjort, Crossholt og Slette har motarbeidet.

Se innkalling for fullstendig saksfremstilling.

Forslag til vedtak 1: Ønsker Sameiet at Andhøy skal følge opp reklamasjon som av årsvedtak i / stevning mot TT - Teknikk for uferdige arbeider som er betalt for - og skulle vært utført. Som styret ved Hjort, Slette og Crossholt har stanset oppfølging av?
Vedtak: Forslag ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2: Ønsker Sameiet at Partene skal Andhøy vs Sameiet skal gå inn i Forliksforhandlinger?
Vedtak: Forslag ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3: Ønsker partene at Sameiet skal finne en egnet forhandler med kompetanse om kjellerforholdene takstmann el annen sakkyndig til å gå inn i disse forhandlinger pva styret?
Vedtak: Forslag ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 4: I lys av historikk med manglende og uriktig vedlikeholdsprioriteringer følges opp tidligere årsmøters vedtak at Styret ved hjelp av sakkyndig skal lage en oversikt over planlagt større vedlikehold for eiendommen - og gjøre denne transperent for sameiere for vurdering og innspill av Seksjonseiere. Denne deles ut / distribueres i forkant av hvert årsmøte slik at sameiere kan komme med innspill og forslag til optimalisering av vedlikeholdsrekkefølge senest 1 uke før innmeldings frist forslag til vedtak i kommende årsmøte.
Vedtak: Forslag ikke vedtatt.

«Forslagsstiller fremmet protokolltilførsel, se vedlegg bakerst.»

Møtet ble hevet kl.: 20:20. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Maria Astrup Hjort /s/

Fører av protokollen
Navn: Thomas Wiik /s/

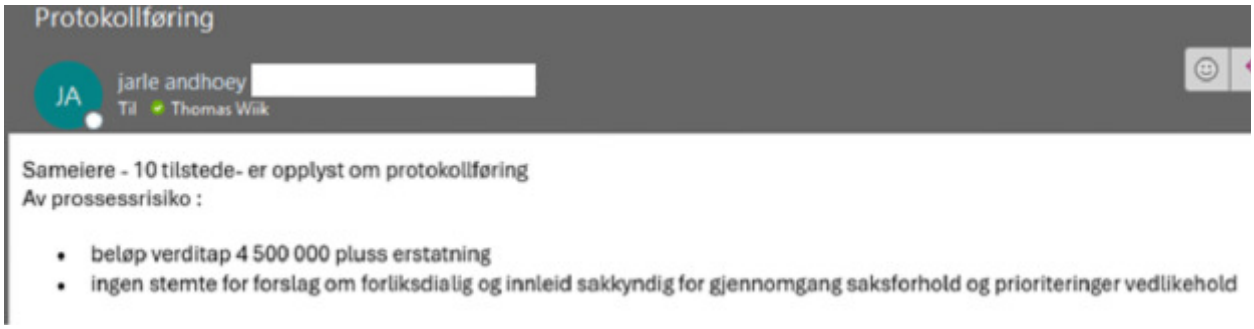
Protokollvitne 1
Navn: Eric Balloux /s/

Protokollvitne 2
Navn: Ann-Christin Rossholt /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Maria Astrup Hjort	2025 - 2027
Styremedlem	Amanda Sørum	2025 - 2027
Styremedlem	Martin Hagen	2025 – 2027
Varamedlem	Jarle Andhøy	2025 - 2026

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.


Protokollføring
JA
jarle andhoey
Til Thomas Wiik
Sameiere - 10 tilstede- er opplyst om protokollføring
Av prossessrisiko :
beløp verditap 4 500 000 pluss erstatning
ingen stemte for forslag om forliksdialig og innleid sakkyndig for gjennomgang saksforhold og prioriteringer vedlikehold

VÅNINGSHUS OG KJELLERINNREDN EXDOC (ATTESTERT)

N.D.J. No. 528 97/2

3597/97 — 3709/97 = 2783/97

1

Anmeldelse
Tegninger
Erklæring
Anvisning om Gravning
Stikning 22/10 97
Bygningsplan
Bergen
Kgl. Bekl.
4/5 Stenlee
Tegningsende
7/6 Kallarby
pan Matr.-No.
11/5 99 Ny Nr. Klæring
Indleveret 21-10-97

1850. 97. D

672/97

Expeditions-Dokument No. 1.

3/11 98 Vaaningshus m/ Kjælderindretning
ved Engenmergade
Attesteret 11-4-1900

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 21de Oktober 1897.

O. Bjelke Holtermann

608/0-97

Bygningen bliver stridende mod § 6, da den ikke er sat ind til Nabogrænden.

d. u. s.

Theodor Gallis.

528/97

Intet at bemærke.

Kra. 22/10 97.

Kjæmar Erk

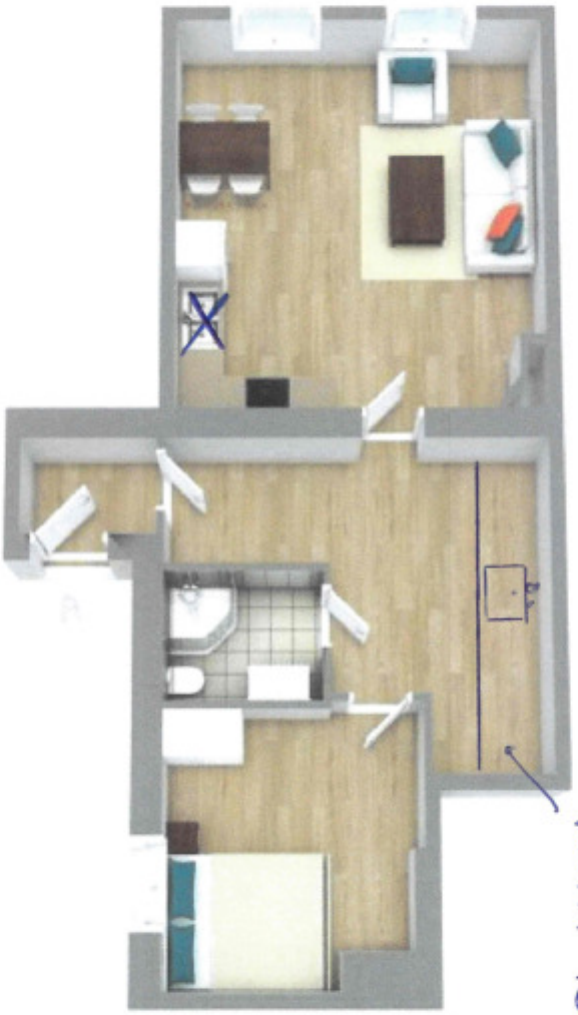
Anmelderen Paategning af 22/10 97.
" Tilbagesendes bedsaget af en Skrivelse fra
O. B. Sagføier M. Foelke.

underteg. ut
Frets H. Olsen

Oversendes den 2den Sundhedskommission
til Erklæring.
Indkom 28/10-97

Kristiania 27de Oktober 1897
O. Bjelke Holtermann

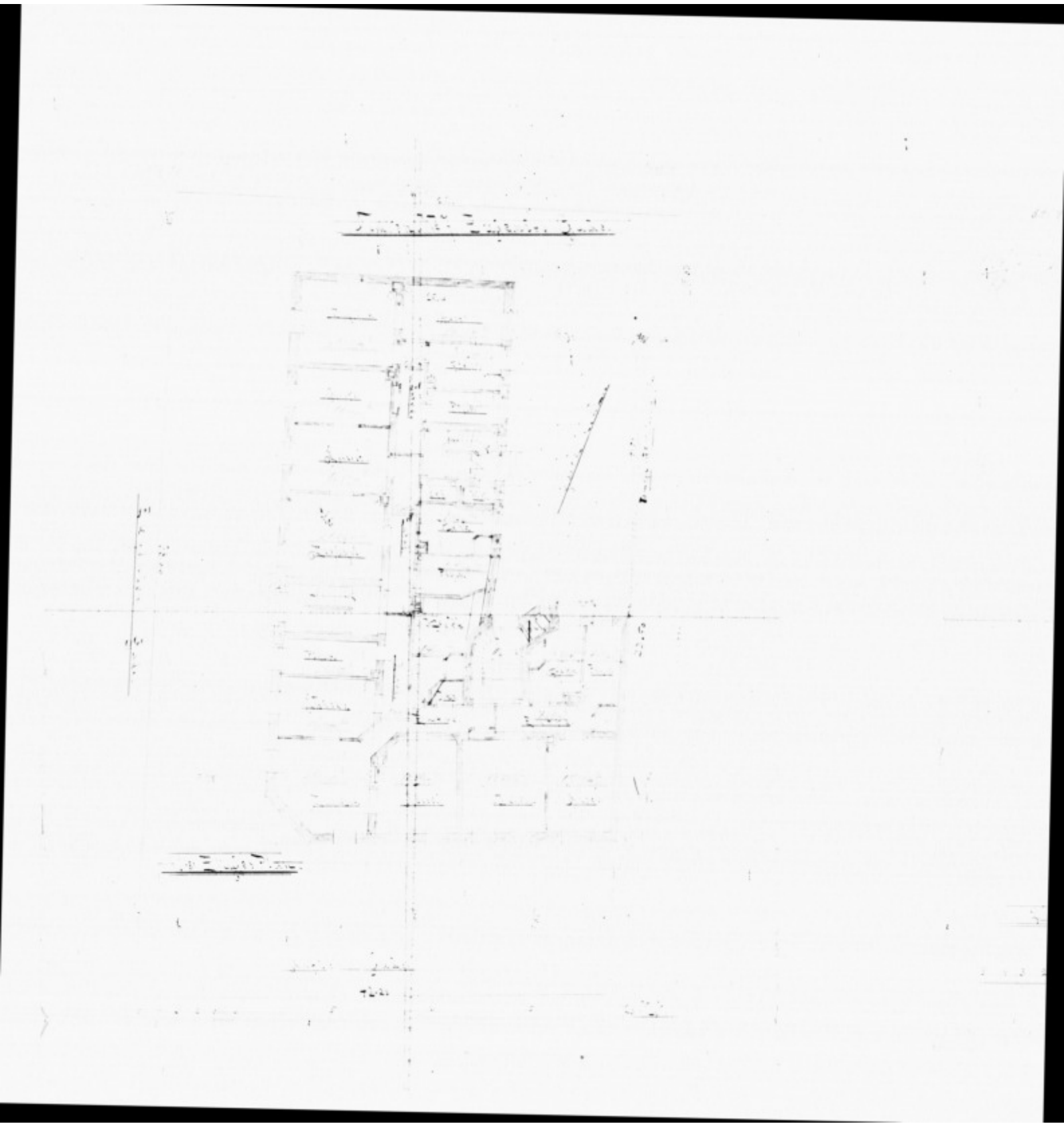
ENDRING AV VANN- OG AVLØPSRØR H0101



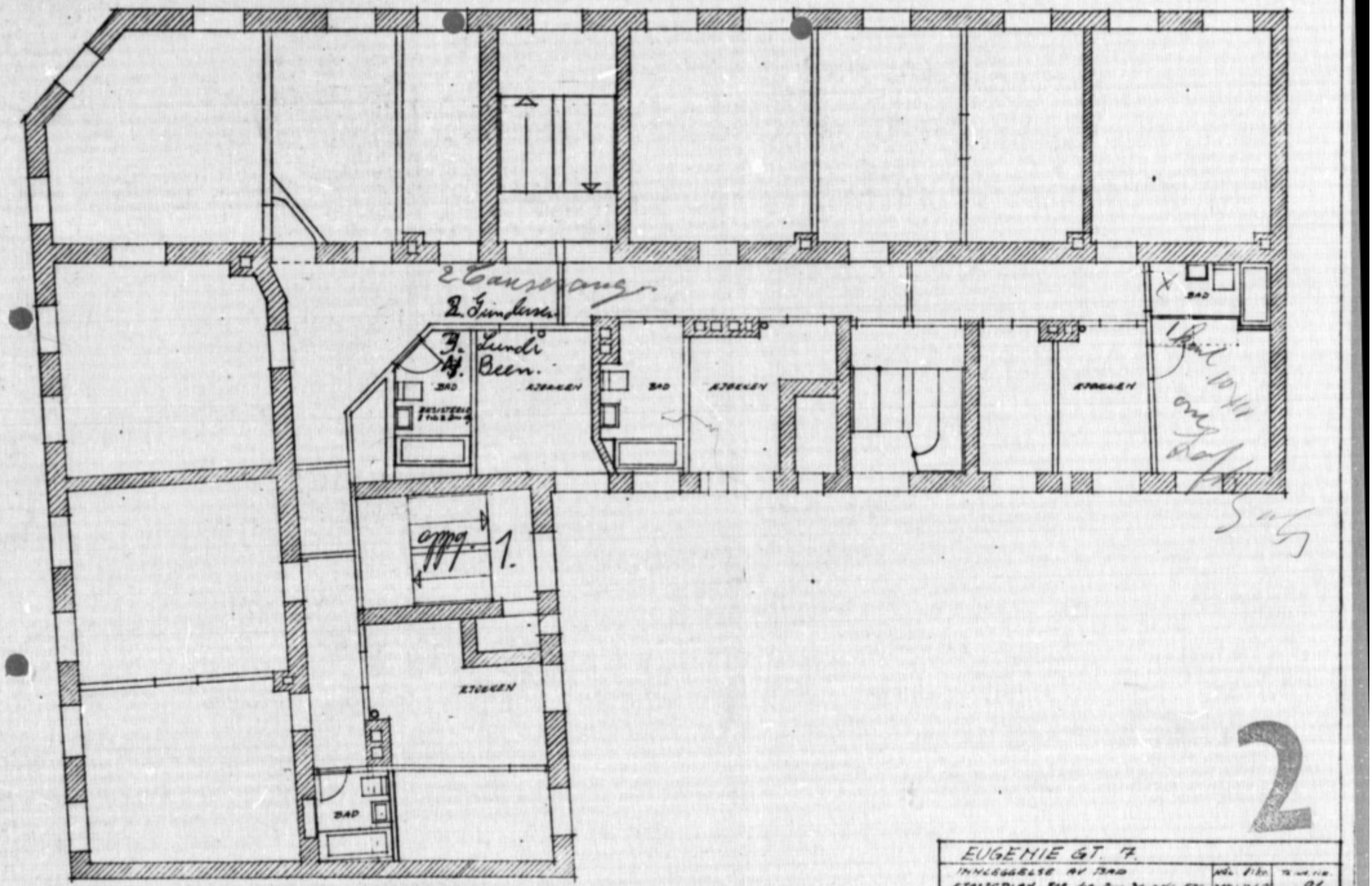
Plantegning

Plantegningen er ikke målfast og kan avvike fra møblering. Megler/selger har ikke ansvar for evt. feil i møblering og møbler er ikke basert på den faktiske møbleringen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens romfølelse.

VAANINGSHUS MED KJELLERINNREDNING - PLAN 1 ETG



EUGENIES GATE 7 - INNR. BAD I U,1,2,3,4. ETG - PLAN - 1975.PDF



EUGENIE GT. 7.

INNLEGGELSE AV BAD

ETASJEPLAN FOR 1. OG 2. ETG.

Nr. 1 i h.

DATO: 12.11.70

01

ARK.: TEKNISK KONTOR HEINICH OG SOLBERGHAGEN A/S BOLIGPROSJEKT OPPLANDS

EUGENIES GATE 7 - INNR. BAD OG W.C. I 2. ETG. - ARKIVKORT

Arbeidssted: 7 Eugeniegt. Oslo.

Journalnr. 56/1469

Tegn. nr. 1:- 4.

Arbeidets art: Innredning bad v.c. i 2.etasje.

Innlevert 4/6-56

Bygningens art:

Byggherre: Aksel Aastorp, Schönningsgt. 5. Oslo.

Byggemelder: Snekkerm. Otto Hj. Johansson, Kjöbenhavnsgt. 2. Oslo.

Ansvarshavende

Snekkermester Otto Hj. Johansson, Kjöbenhavnsgt. 2 Oslo 4.6.56

M 15.6.56
A 3/7 56

Byggetillatelse 6/7 56

Byggetillatelse

A

UTTALELSER			APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.			Dato	N.nr. 2631	Puss- og innredn.tillatelse				
Helseråd	4/6	16/6.56	21.6.56	Bet. 23.6.56	Brukstillatelse		✓	B	29.6.56
Brannvesen			Dato	N.nr.	Ferdigbes.			C	
V. & k. v.				Bet.	Frist mangler			D	
			Dato	N.nr.				E	
				Bet.				F	
			Dato	N.nr.	Mangler rettet	22/11-60		G	
Gransking	M 18/6.56			Bet.	Pipeattest			H	
Fasaderåd			Dato	N.nr.	Gateattest			I	
Bygn.råd				Bet.	Vannattest	12/60 ✓		J	
			Dato	N.nr.	Hageattest			K	
				Bet.	Ferdigattest	17/2-61		L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse. C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

EUGENIES GATE 7 - INNR. BAD I U,1,2,3,4. ETG - FERDIG

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad i underetg. 1.,2.,3. og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eugenies gate 7		75/3070

Byggherre

A/S Eugeniesgt. 7 v/
adv. Syse,
Nedre Slottsgt. 3,

Oslo 1.

PMB/TL

Ansvarsnavende

Tømmerm.Arne Norheim,
Ole Vigsgt. 30,

Oslo 3.

Dato
16.april 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

SH. C-16. ANDVORD.

EUGENIES GATE 7 - FASADEENDRING - BALKONGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 29-04-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200508723 – 13**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Eugenies gate 7

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

EUGENIES GATE 7 - BALKONGER - PLAN - 2005

VEDLEGG E-4

PLAN 2. ETASJE
NY SITUASJON



1

Rev.	Korreksjon	Sign	Dato

Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

Projekt Eugeniesgate 7	
Plan, ny situasjon	
Gnr 217, Bnr 106	
Sign.	FG
Mål.	1:100
Dato	09.06.05
Tegn.nr	511-4

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nicolay Nordbotn Jensen
EUGENIES GATE 7B

Dato: 09.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515473
8637094

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 106

Vi viser til bestilling av 20250709 for EUGENIES GATE 7B.

GNR. 217 BNR. 106

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.09.1894.

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

576 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596900
596950
597000
6644600
6644550
8A
8B
8C
10
217/109
5
105
58B
58A
217/322
4B
4C
217/482
217/321
56B
56A
4A
7A
7B
7C
217/106
217/484
9
217/110
6B
6A
217/108
217/485
8A
8B
8C
217/487
10A
10B
5A
5B
Wilhelms gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.07.2025 Målestokk 1: 500

EUGENIES GATE 7 A - REHABILITERING AV FIRE SKORSTEINER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.03.2023
	202217251 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	EUGENIES GATE 7A	Eiendom:	217/106/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET EUGENIESGATE 7	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Eugenies gate 7 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fire skorsteiner, mottatt 07.03.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202217251			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/6

Klagefristen er tre uker

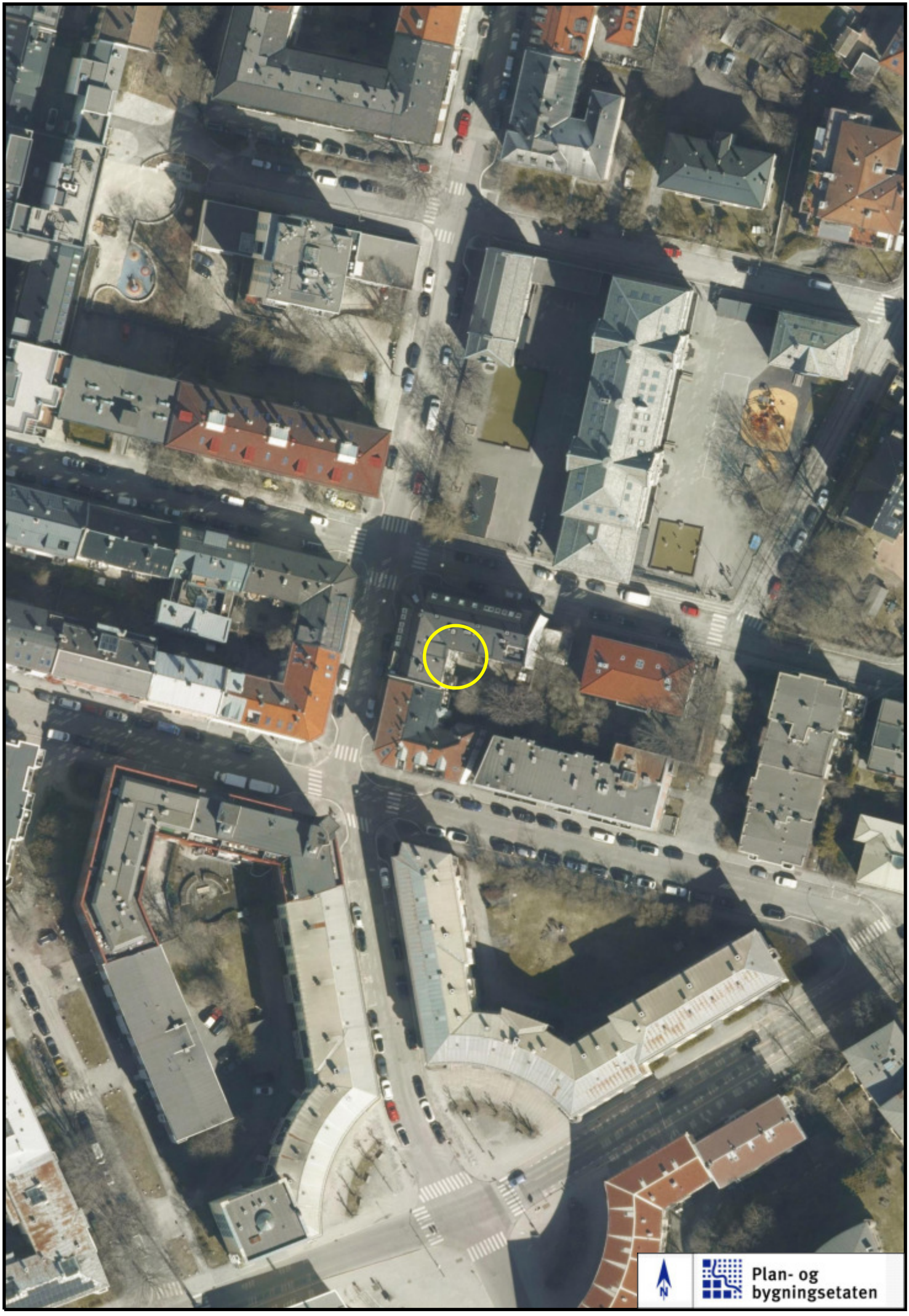
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET EUGENIESGATE 7, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

ORTOFOTO

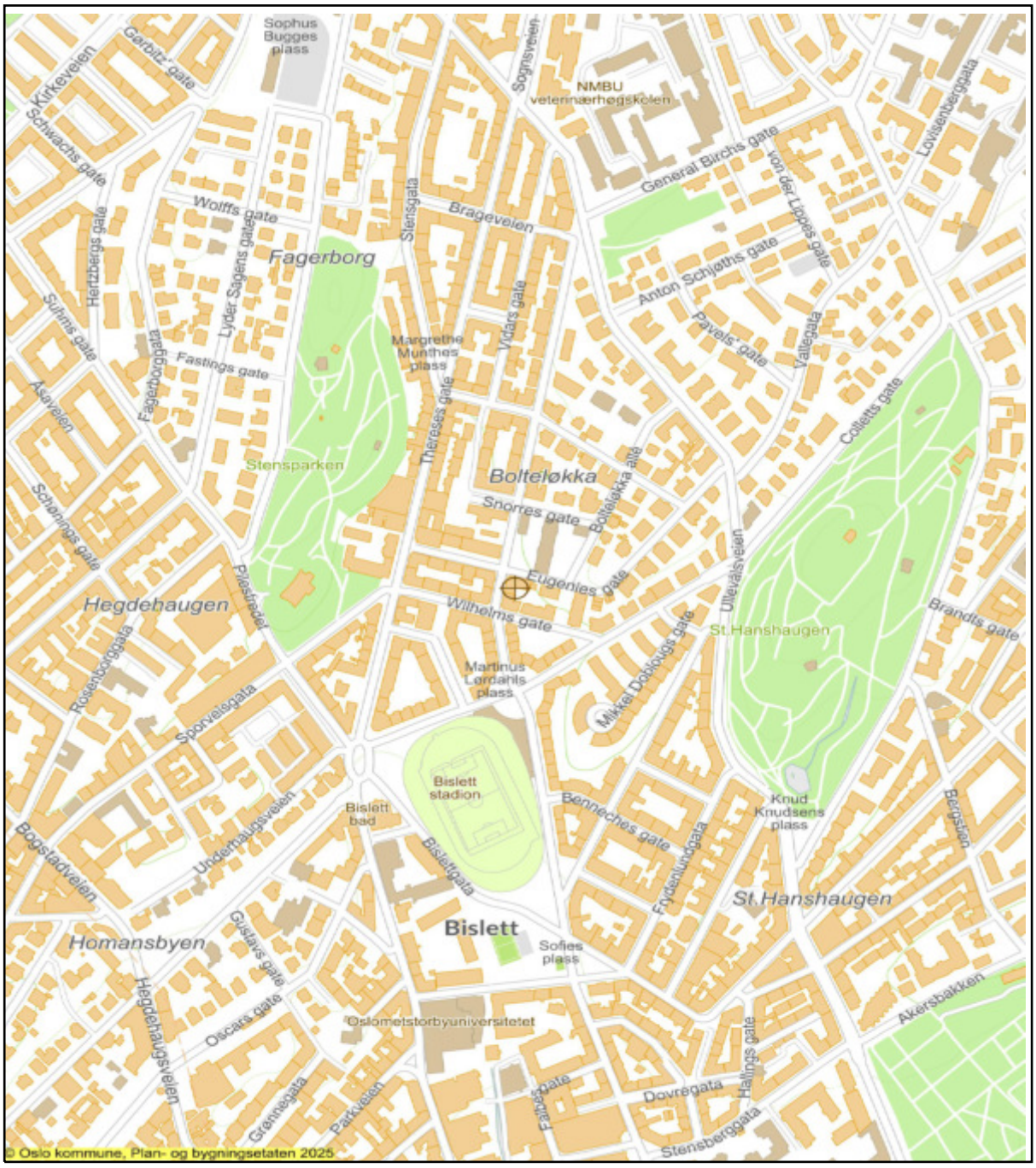


Eugenies gate 7 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.07.2025

OVERSIKTSKART

Oversiktskart

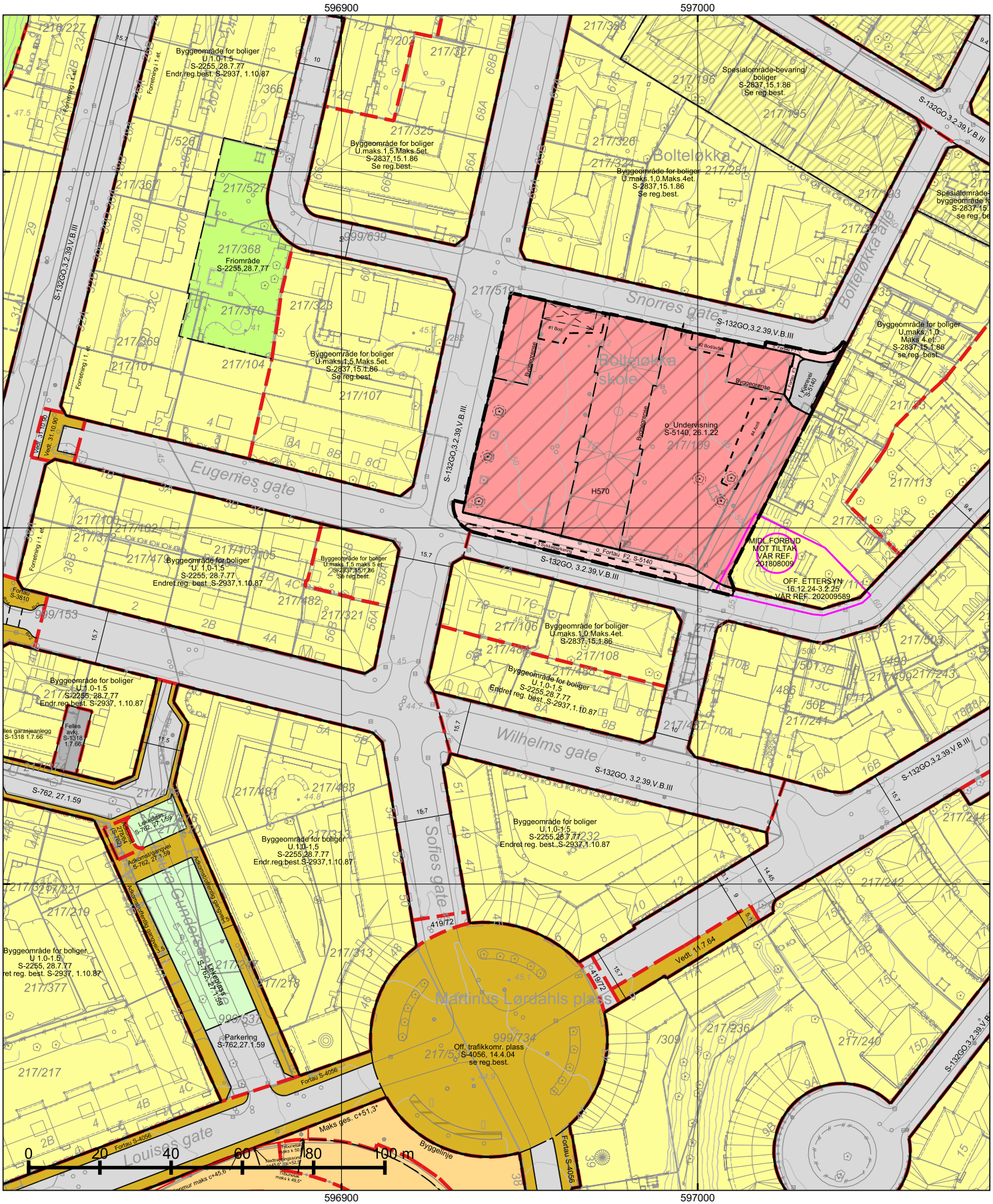
Adr.:	Eugenies gate 7 B	Bydel :	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	217 / 106	Skolekrets (2020/2021):	Bolteløkka



Dato: 09.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

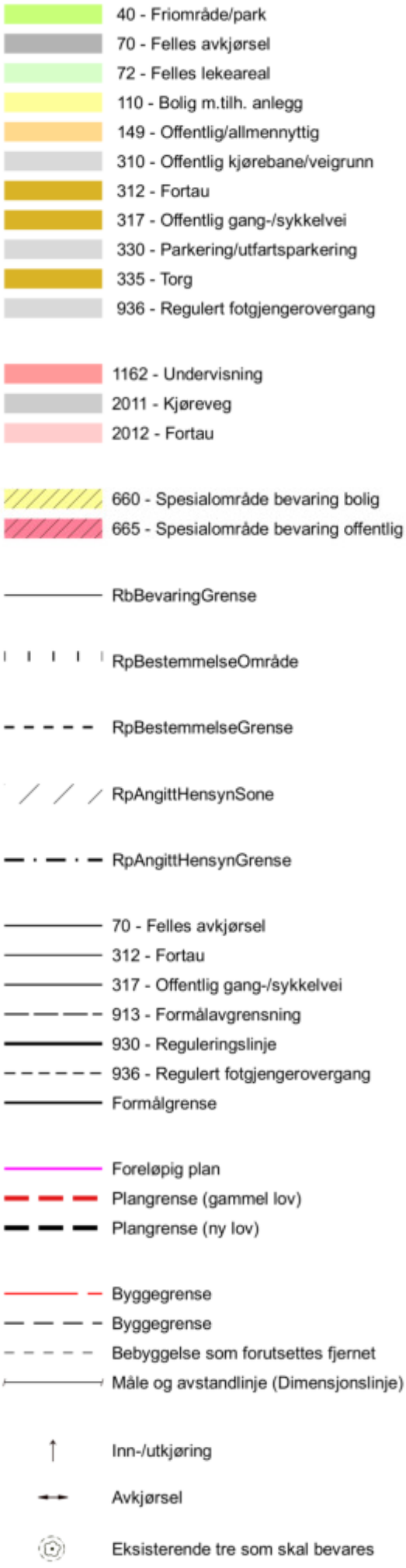
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

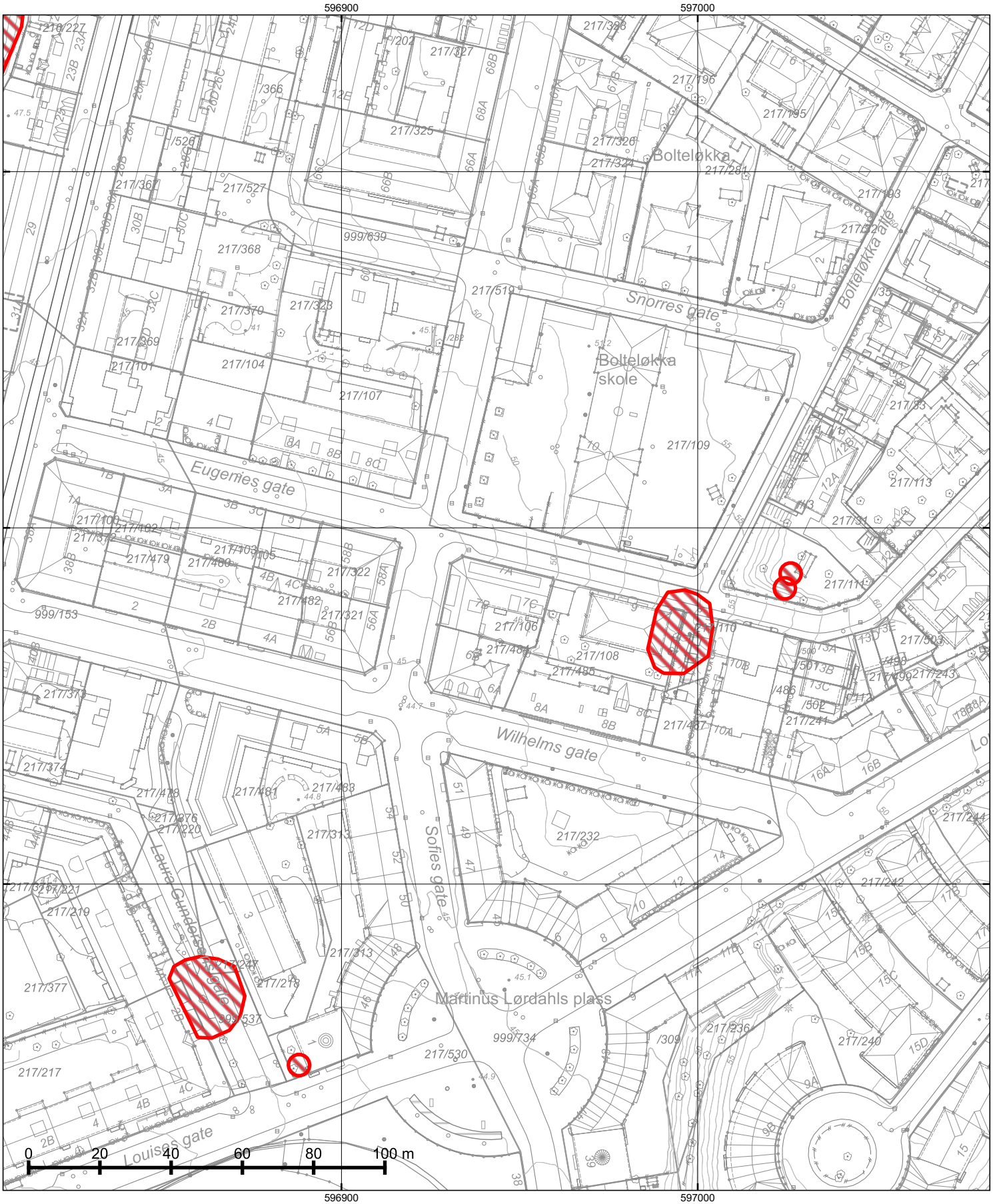
PlottID/Best.nr: 145592/ 86515473
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005440
Adresse: EUGENIES GATE 7B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/106

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

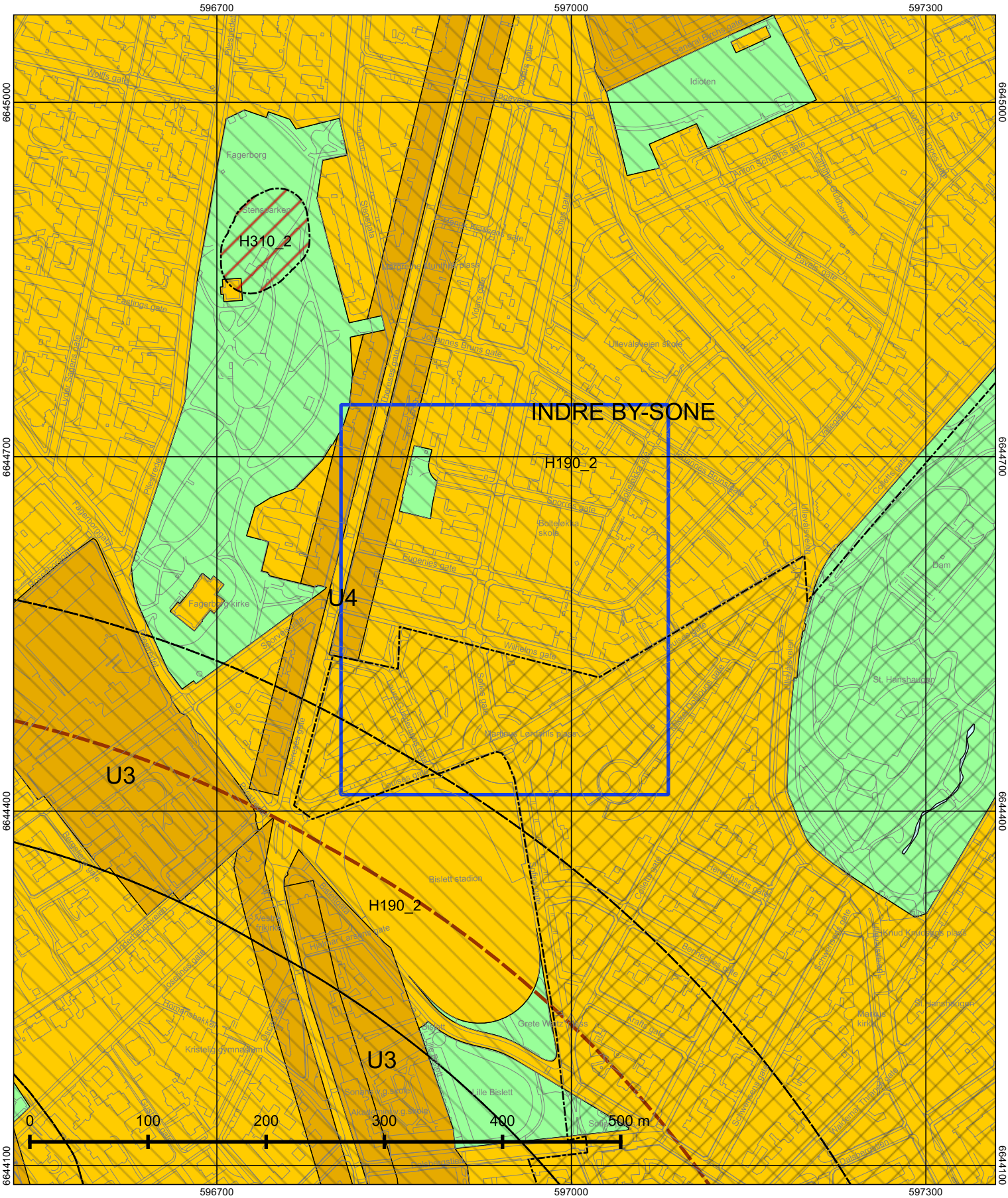
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145592/ 86515473
Adresse: EUGENIES GATE 7B
Gnr/Bnr: 217/106

Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005440
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145592/86515473
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005440

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-2837

Oslo

S-2837

Endret reg.plan med reg.best. for 217/37 m.fl. Bolteløkka, Bevaring m.m.

Vedtaksdato: 15.01.1986

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: 198603637

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 5490

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BOLTELØKKA.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- spesialområde - bevaring/boliger
- spesialområde - bevaring/offentlig bygning (skole)
- byggeområde for boliger
- tomt for offentlig bygninger (skole og barnehage)
- felles avkjørsel
- felles gangvei

§ 3. For byggeområdene utenom bevaringsområdene gjelder:

a) Ved nybygg eller hel eller delvis ombygging skal bygningene ved høyder, form og fasader søkes tilpasset det bevaringsverdige miljø.
4. etasje i byggeområdene øst for Sofies gate skal være tilbaketrukket eller innpasses i skrå takflate over gesims.

b) Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 4. For spesialområde - bevaring gjelder:

a) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert utvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller mest mulig føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innehentes uttalelse fra byantikvaren.

b) Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i par.3.

c) Ubebygde tomter innenfor dette bevaringsområdet skal nyttes til oppføring av bevaringsverdige hus fra andre eller av byområdet hvor de ikke kan bli stående evt. for oppføring av nye hus, etter retningslinjene i par. 3 og 4b

d) Skilt og reklameinnretniger skal, i den utrekning de berøres av par. 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, kun settes opp etter å være forelagt byantikvaren til uttalelse.

§ 5. Andre bestemmelser.

a) Nybygg kan tillates lagt nærmere nabogrensen enn 4 m der dette er naturlig av hensyn til miljøet, der det ikke blir til ulempe for nabobebyggelsen.

b) Felles avkjørsel fra Ullevålsveien er felles for Ullevålsveien 67 og barnehagetomt.

c) Fellesareal - gangvei fra Sofies gate er felles for Sofiesgate 79 og barnehagetomt.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Eugenies gate 7B
Gnr. 217 Bnr. 106 Snr. 7 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0425

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars Jakob Aarak

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 92 28 53 76

E-post: lars.jakob.aarak@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater