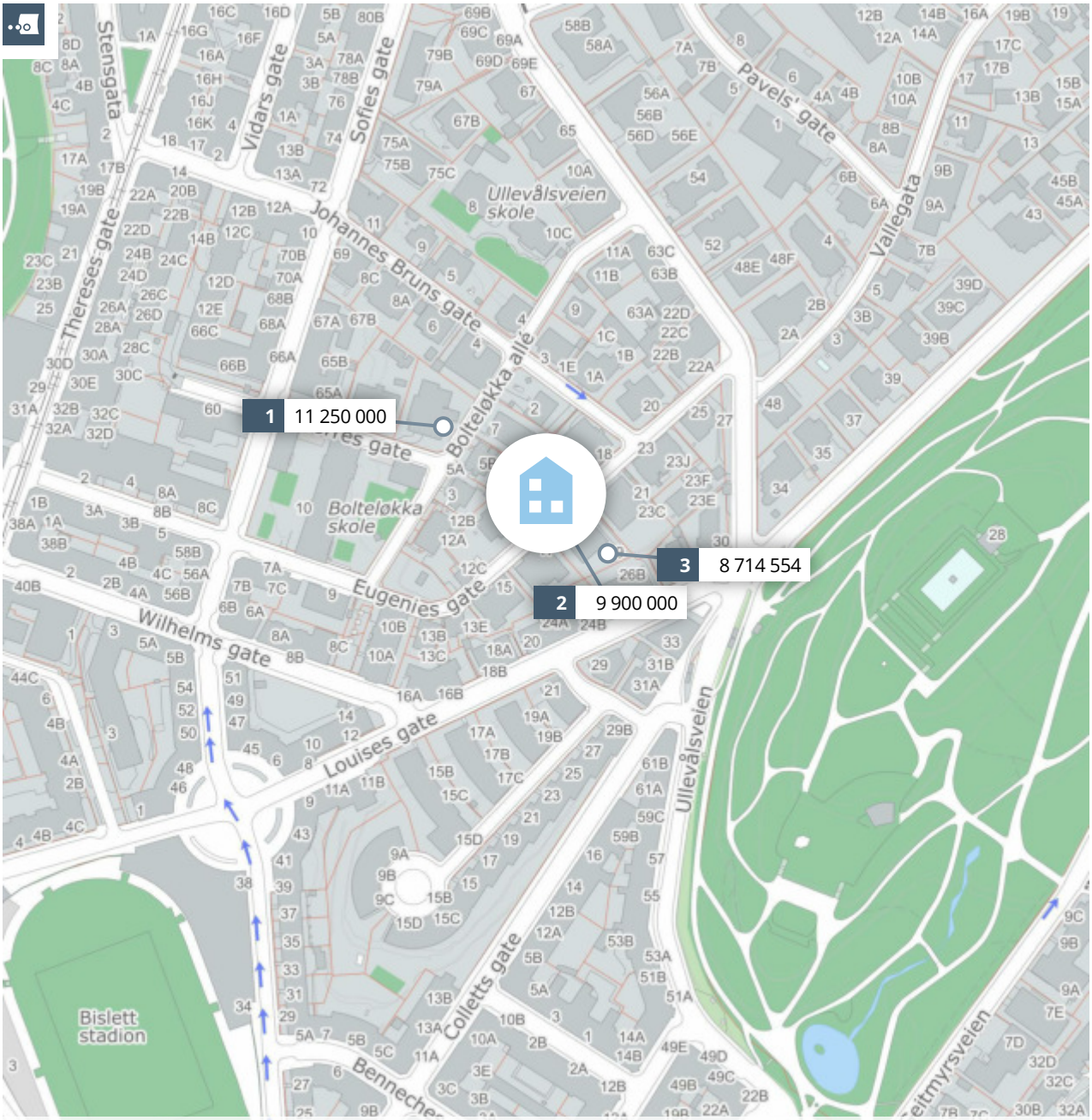
EUGENIES GATE 16

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers Egenerklæring
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Innkalling årsmøte 2024
Referat årsmøte 13.06.2024
Vedtekter og husordensregler
Tinglyst tilleggsdel
Ferdigattest - 1974
Byggetegning boligblokk
Ferdigattest - 2017
Utskifting av røropplegg - Plan 3 etg - 2016
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
If kjøpsforsikring
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

EUGENIES GATE 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 06.06.2025

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: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eugenies gate 16, 0168 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1972

GNR 217 BNR 115 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 8

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	147 436
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	7 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	4 095
Formue	15 469
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bolteløkka allé 2			13.08.2024	9 990 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**130 814**
	86 m²	1987	3. etg 2 sov						
2	Eugenies gate 16			03.09.2024	9 250 000	**9 900 000**	0	9 900 000	**128 571**
	77 m²	1972	3. etg 2 sov						
3	Eugenies gate 19			20.05.2025	8 750 000	**8 700 000**	14 554	8 714 554	**134 070**
	65 m²	1966	2. etg 2 sov						

Tiltalende, gjennomgående og lys 3-roms hjørneleilighet (selveier) med super, stille beliggenhet på høydedrag i hjertet av Bolteløkka.

Leiligheten ble smakfullt pusset opp i 2016 med snekkerbygde løsninger. Dette føles som toppetasjen idet leilighet en halvetasje over ligger i bakkant.

To balkonger, garasjeplass i lukket anlegg, peis og nærhet til "alt". Hele leiligheten er nymalt og gulv slipt og oljet - begge deler av fagfolk. Flytt rett inn!

• Garasjeplass klargjort for lader
• Snekkerbygget kjøkken
•Store vindusflater
• Fellesvaskeri, tørkerom og sports/-sykkelbod
• Stille område - ingen trafikkstøy
• Tilrettelagt for montering av vaskemaskin i bod i gang
• Fjordgløtt fra balkong og mot parken på St. Hanshaugen
• Kort vei til kollektivtransport - drøyt fem min på sykkel til Karl Johans gate
• Lave fellesutgifter
• Fellesvaskeri & sykkelbod

Alt av byens tilbud ligger i gangavstand fra leiligheten, herunder buss og trikk

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. 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.

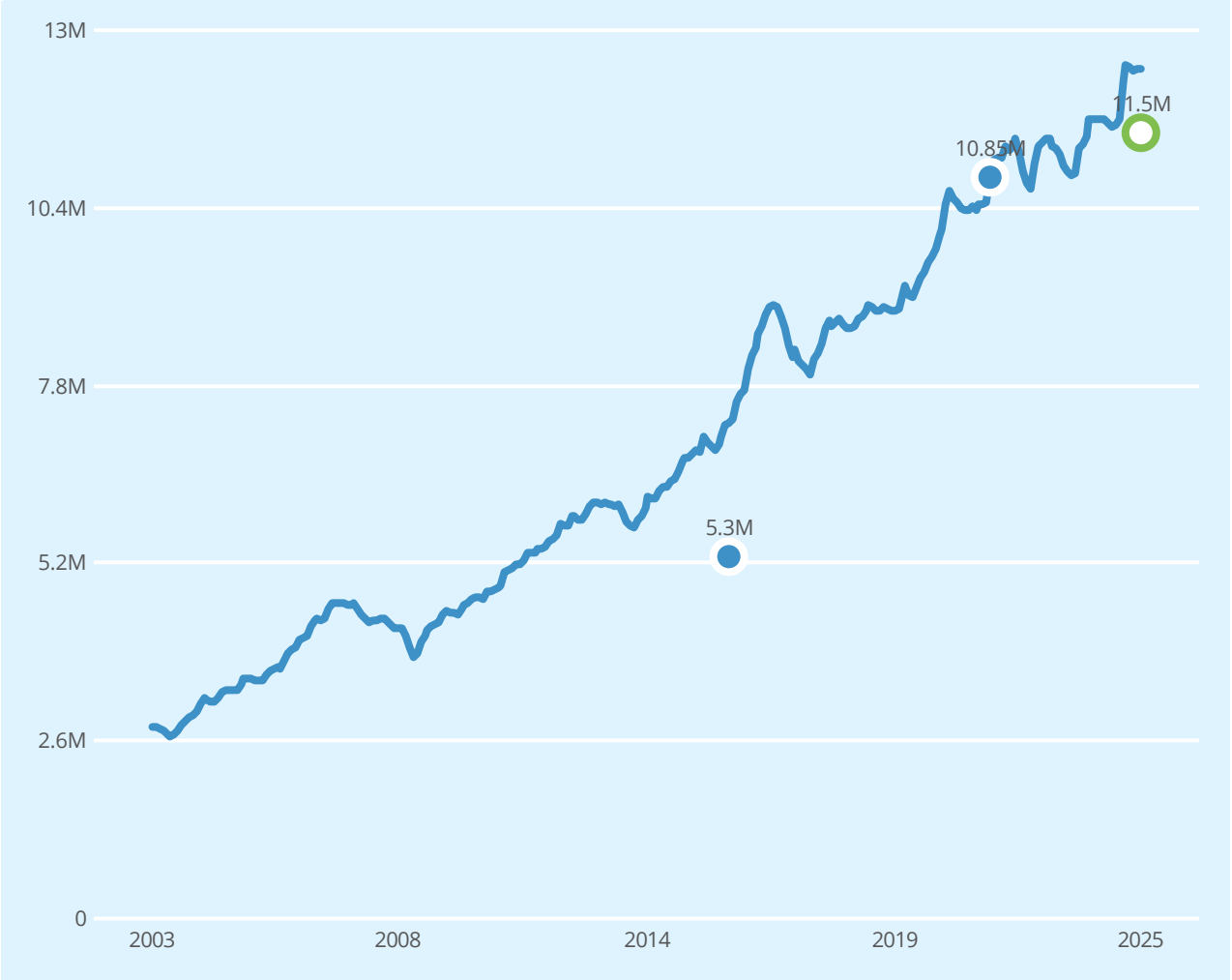
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

PrivatMegleren Allé 06.06.2025

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

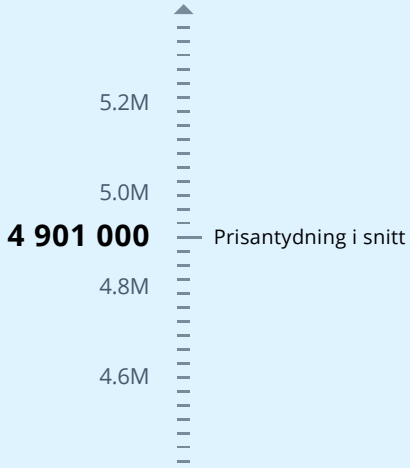
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.01.2022	31.01.2022	01.04.2022	8 500 000	10 850 000	0	10 850 000	2
23.01.2016	02.02.2016	02.03.2016	4 500 000	5 300 000	0	5 300 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten er noe oppusset siden kjøp, men indeksering treffer ikke alltid på pris.

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 8 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

14
dager

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

13
leiligheter solgt

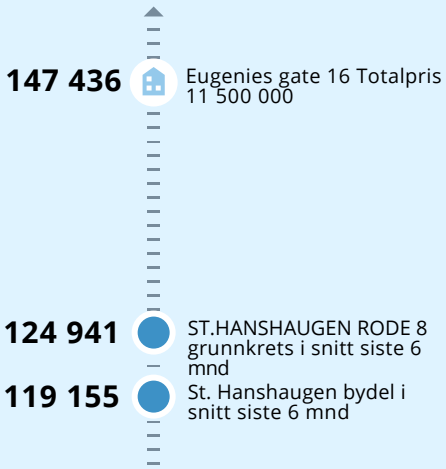


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 4.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Eugenies gate 16, 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 115, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18400-1019 **Referansenummer:** BI1819

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Kvalstad Eckhoff **Vår ref:** Dag- Frode Aasheim

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

Norsk takst

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo Kvalstad Eckhoff
Uavhengig Takstingeniør
jo@jke-as.no
951 68 456

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

BELIGGENHET
Beliggende i et attraktivt og populært boligområde på St. Hanshaugen/ Bolteløkka. Høyt og frittliggende i stille gate hvor nærområdet hovedsakelig består av frittliggende bygårder og byvillaer fra 1890- tallet, samt noen yngre boliggårder. Sentralt beliggende med nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, spisesteder og forretninger. Gangavstand til Ullevålsveien, Bislett, Hegdehaugsveien og Sentrum. Tur- og rekreasjonsmuligheter med bla. St. hanshaugen, Idioten og Stensparken i nærområdet, samt en rekke fine turmuligheter i nabolaget med begrenset med bydelstrafikk og flotte bygårdskvartaler. God tilgang til kollektivtransport.

OM TOMTEN
- Felleseiet brutto tomt på 918 m² i flg. arealbekreftelse fra Oslo Kommune datert 09.05.25
- Tomten er flat til terrassert med frittliggende boligbygning med garasjeanlegg i kjeller. Fellesarealer er opparbeidet med gressplen og prydbeplantning. Hellelagt adkomst.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
- Representativt inngangsparti og felles trapperom.
- Toppleilighet med romslig veranda vendt mot gate med lite trafikk, og god avstand til nærmeste bebyggelse. Boligen er en hjørneleilighet og oppleves som lys og luftig med fint utsyn.
- Modernisert og velfungerende planløsning med stue/ kjøkkenløsning og to tilbaketrukne soverom utover et modernisert bad, toalettrom, samt et velfungerende garderoberom/ bod. Romslig veranda med utgang fra stue, og luftebalkong med utgang fra kjøkken.
- Boligen ble omfattende oppusset i 2016, og er videre godt vedlikeholdt med avslutningsvis nymalte veggflater og nyslipt oljet gulv i år.
- Leiligheten fremstår som gjennomarbeidet mht. planløsning og innredninger, og generelt med lite bruksslitasje.

ROMFORDELING:
3. etg:
- Entré/ hall, garderobe/ bodrom, toalettrom, dusjbad, 2 soverom, åpen kjøkkenløsning med luftebalkong, stue/ spisestue med peisovn og veranda.

Takhøyder målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Stue ca. 247 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

OPPVARMING:
- Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad. Peisovn.

ANNET
- Det er etablert snekkerbygde garderobe-/ skaphylleløsninger i eik i boligen.
- Porttelefon.
- Sydøstvendt veranda med utgang fra spisestue, ca. 5 m².
- Østvendt balkong med utgang fra kjøkken, ca.1 m².
- Boligen disponerer to boder på henholdsvis 3 og 4 m² i fellesareal i kjeller.
- Stor felles sportsbod.
- Felles vaskerirom med vaskemaskin og tørketrommel, tørkerom med tørkesnorer.
- Eier opplyser at det ligger vannrør til å montere vaskemaskin i vegg mot soverom (Denne muligheten er ikke vurdert av takstingeniør).

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Kjeller, samt 3 boligetasjer mot Eugenies gate og 4 boligetasjer vendt mot nabobebyggelse i samme kvartal.
- Støpt plate mot grunn.
- Bærende konstruksjoner oppført av betong, kledd utvendig med teglstein.
- Etasjeskille av betong.
- Flatt betongtak oppforet med treverk, antatt tekket med papp/folie.
- Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr.
- Styret i Sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er utført og som er å forvente fremover.

SAMEIET
- Sameiets navn er Boligsameiet Eugenies gate 16.
- Sameiet består av 14 boligseksjoner opprettet ved seksjoneringsbegjæring av 3.3.1972.
- I 2021 ble 14 parkeringsplasser i felles parkeringskjeller vedtatt reseksjonert som tilleggsdeler til hver leilighet. Reseksjonering ble tinglyst 03.05.2022.
- Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

PARKERING
- En p. plass i felles garasjekjeller. Det er tilrettelagt for tilknytning til el.bil lader.
- Forøvrig parkering i gaten etter gjeldende regler.

REGULERINGSFORHOLD
- Reguleringsplan S-2255. Byggeområde for boliger.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

KORT HISTORIKK
- Eugenies gate er en gate i Bolteløkka-området. Den strekker seg fra Thereses gate til Ullevålsveien og ble navngitt i 1877 etter prinsesse Eugenie av Norge og Sverige (1830–1889). Gaten er kjent for sin historiske arkitektur, inkludert to-etasjes trevillaer bygget på 1890-tallet, mange designet av arkitektene Henry Bucher og Carl Aaman. Bolteløkka skole, som ligger i Eugenies gate 10, er et kjent landemerke. Fortauene nær skolen har

Beskrivelse av eiendommen

forblitt uendret siden de først ble bygget, noe som er ganske sjeldent i Oslo.

UTVIDET MATRIKKELINFORMASJON
- Bydel St.Hanshaugen
- Delbydel Bislett
- Grunnkrets St.Hanshaugen rode 8
- Kirkesogn Fagerborg
- Valgkrets Bolteløkka skole

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

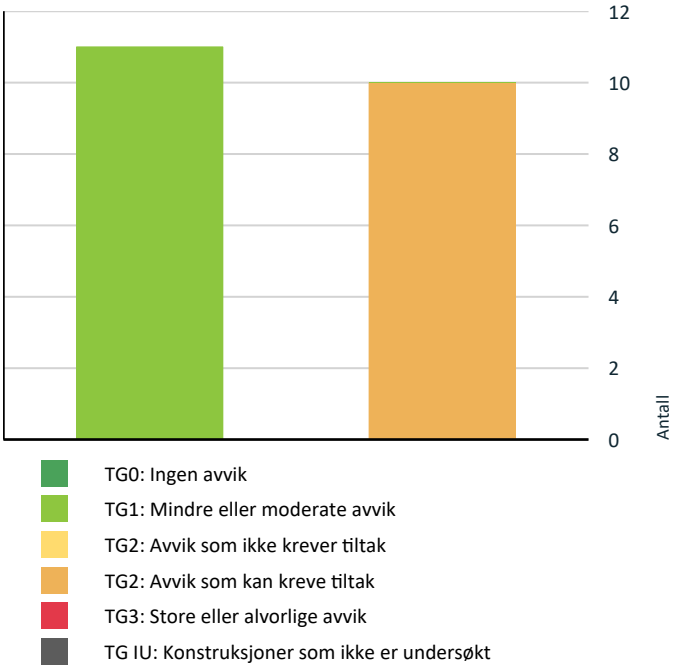
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ferdigattest vedtatt 7.1.1974.
- I opprinnelige godkjente byggetegninger så var kjøkkenet etablert i soverommet nærmest entré, og kjøkkenet der det er plassert i dag, var et soverom.
- Selve omplasseringen av romfunksjoner er ikke byggemeldingspliktig iht. dagens Plan- og bygningslov.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

MÅLEVERKTØY:
- Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS
- Niveleringsmåler benyttet: Bosch Universal Level 360 (laser).
- Arealmåling er utført med 3D scanner som garanterer for et maks arealavvik på 2%.

PRESISERINGER:
- Tinglyste heftelser er ikke kontrollert.
- Det verken funksjonstestes eller gis vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør, innredninger ol.
- Boligselskapets fellesinformasjon som vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdsbehov mm. er ikke kontrollert eller vurdert av takstingeniør og oppfordres gjennomgått av interessenter ved vurdering av kjøp av boligen.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer og som ikke er fanget opp av takstmann. Normal slitasje og skader hensyntatt alder og som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt boligselskapets ansvarsområde. Det gjelder blant annet boder i fellesarealer, yttervegger, takkonstruksjon, felles røropplegg, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles pipestokker, felles brannsikring, samt øvrige fellesarealer i bygningen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår iht. Eiendomsverdi.

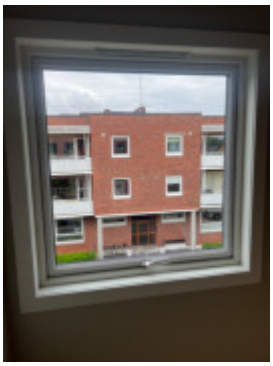
Standard
Det henvises til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

- Vinduer med 3-lags isolerglass og fabrikkmalte rammer av treverk, produsert i 2017.

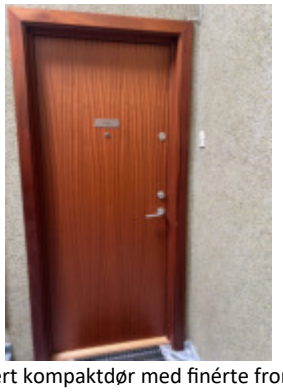
Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



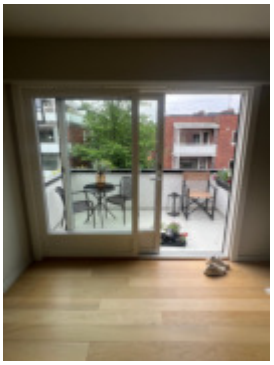
Vindustype.

TG 1 Dører

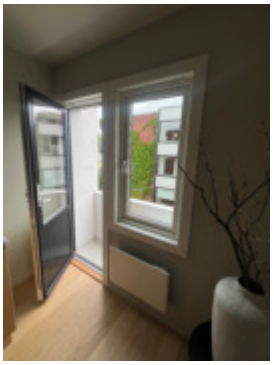
- Brann- og lydklassifisert kompaktdør med finérte fronter. B- 30/ 35 db. Sikkerhetslås og kikkhull. Ukjent produksjonsår.
- Balkongdør, og skyvedør i fabrikkmalt treverk med 3- lags isolérglass produsert i 2017.



Brann- og lydklassifisert kompaktdør med finérte fronter.



Skyvedør til veranda.i fabrikkmalt treverk og 3- lags isolérglass fra 2017.



Balkongdør i fabrikkmalt treverk og 3- lags isolérglass fra 2017

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Veranda med utkraget betongdekke understøttet med stålsøyler. Påmalt epoxy tettesjikt på gulvdekke med utvendig nedløp. Murt rekkverk.
- Luftebalkong med utgang fra kjøkken med utkraget betongdekke. Påmalt tettesjikt på gulvdekke med utvendig nedløp. Murt rekkverk.
- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Rekkverkshøyde veranda og balkong ca. 91- 92 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avvik:
- Rekkverket er lavere enn hva som er påkrevet iht. gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

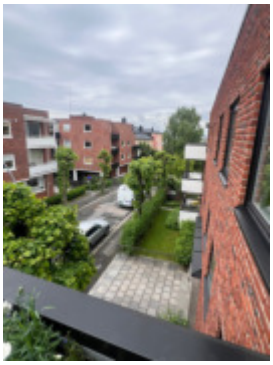
Konsekvens:
- Det er ikke krav om å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ingen tiltak er påkrevet da rekkverket ble godkjent på byggetidspunktet. Men, risikoen for personskader må forventes å være noe høyere med dagens løsning, enn ved å følge dagens forskriftskrav til rekkverk.

Generelt krav:
- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

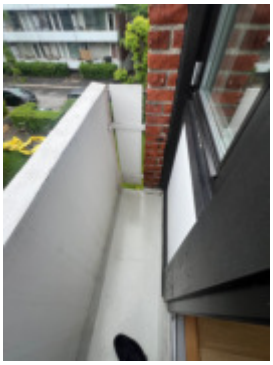
For å lukke avviket:
- Det må etableres rekkverkshøyde iht. dagens forskriftskrav.

Tg 2 gitt grunnet avvik fra dagens forskriftskrav mht. rekkverkshøyder iht NS 3600.

Tilstandsrapport



Veranda med utsikt mot sydvest



Luftebalkong mot nordøst

INNVENDIG

TG 1 Overflater

- Gulv: Oljet en- stavs eikeparkett.
- Vegg: Malte flater.
- Himling: Malte flater.

Veggene er nymalte i år i flg. eier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



En- stavs eikeparkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.
- Hensyntatt byggeåret er det å forvente noe avvik på høydeforskjeller i mer eller mindre grad.
- Det er foretatt stikkprøver for måling av høydeforskjeller på etasjeskille i tilfeldig valgte gulvoverflater i følgende rom:
Stue/ kjøkken:
- Verandadør til kjøkken målt med høydeforskjell på ca. 10 mm.
- Over 2 m. lengde ble det målt høydeforskjell på 8 mm.
Gjennom hele leiligheten:
- Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og
og ca 10 mm. på hele gulvets lengde fra stue til inn i garderobe/ bod.

Høydeforskjeller innenfor avviksstandard iht. NS 3600 utløser TG 1.

TG 2 Pipe og ildsted

- Frittstående nyere peisovn med glassdør.
- Nisje for vedlagring bak peisovn.
- På pipestokk i bakkant av peisovnen er det en åpning nede ved gulv. Denne var tidligere i bruk som tilluftsventil til originalpeis som er fjernet.

- Peisovnen er ikke funksjonstestet av takstingeniør.
- Det er ikke opplyst om nyere ildsted er meldt inn til Feievesenet iht. krav.
- Eier har opplyst i Egenerklæringen: "Pipeløpet til leiligheten er kort, og det kan derfor enkelte ganger være noe dårlig trekk ved opptenning. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på alle pipeløp."

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Avvik fra krav grunnet manglende ubrennbar plate på gulv:
- Minimum 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale i alle retninger (opp, ned, til sidene og fremover).
- Dersom gulvet under sotluken er av brennbart materiale, skal det dekkes med en ubrennbar plate minst 30 cm ut fra skorsteinen/luken i min. sotlukens bredde.
- Dette kravet gjelder uansett type sotluke, og er basert på både nasjonale forskrifter og brannforebyggende regler.

Manglende ildfast plate på gulv utløser TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens:
- Dette kravet skal hindre brannspredning ved eventuell overoppheting eller utslipp av glør og sot under feiing.

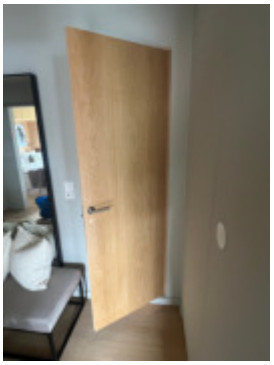
For å lukke avviket:
- Det må etableres ildfast plate under sotluke.

Manglende ubrennbar plate under sotluke utløser TG2.

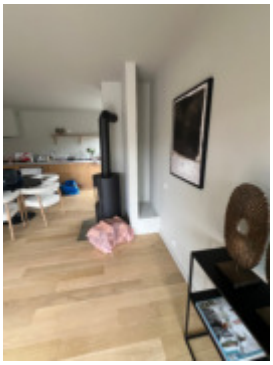
Tilstandsrapport



Peisovn iht. krav. Sotluke mangler plate på gulv.



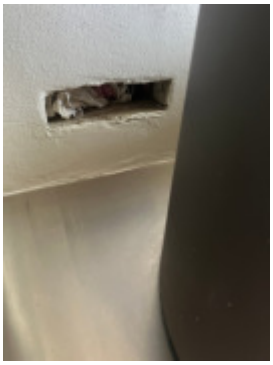
Innerdør i eikefinér



Peisovn, samt nisje for vedlagring.



Skjulte hengsler



Slisse i pipestokk bak vedovn er tidligere tilluft til opprinnelige vedpeis som er fjernet.



Skyvedører til soverom.

TG 1 Innvendige dører

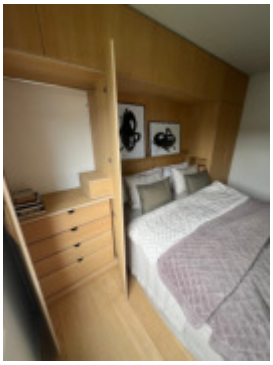
- Nyere snekkerbygde designerdører med glattfinérte fronter, rustfrie håndtak og skjulte hengsler.
- Skyvedører til soverom med skyve- / opphengsfunksjon i rustfritt stål.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

- Det er snekkerbygd stedstilpasset garderobeinnredning på ett soverom, samt noen hylleløsninger i eikefinér i boligen.

Tilstandsrapport



Skap-/ garderobeinnredning på soverom.



Integrert hylleløsning i vegg i gang

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Våtrom rehabilitert i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Dusjbad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg:
- Keramiske fliser i dusjsone. Eikefinérplater på deler av vegg utenfor dusjsone.
Himling:
- Malte flater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det ble påvist bom i fliser i nedre del av dusjvegg.
- Eikefinér som overflate i våtrom er ikke anbefalt grunnet lite fuktmotstand.
- Våtrommets oppbygging og tettesjikt er skjult og ikke dokumentert, og takstingeniør kan derfor ikke videre vurdere eller innestå for den skjulte konstruksjonens beskaffenhet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Ingen umiddelbar konsekvens.

- Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men avviket med bom i flis bør observeres jevnlig, og evt. tiltak må vurderes ved evt. endringer av dagens tilstand.
- Det ble ikke målt unaturlige fuktkonsentrasjoner med overflatesøk med fuktindikator.
- Våtrommets oppbygging og tettesjikt er skjult og ikke dokumentert, og takstingeniør kan derfor ikke videre vurdere eller innestå for den skjulte konstruksjonens tilstand og funksjon.

- Bom i flis utløser TG2 iht. NS 3600.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

- Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:
- Det er riss/ sprekker, samt noe misfarging i noen fliser i dusjsone.
- Fall på gulv tilfredsstiller ikke krav på byggetidspunktet (TEK 10).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Dusj er funksjonstestet og fallforhold virker og fungere iht. tiltenkt funksjon.
- Det er små riss, og det vurderes at det er begrenset risiko for ytterligere oppsprekking.
- Misfarging kan være at flisene er noe sensible for fukt og/ eller manglende vedlikehold.
- Riss og sprekker kan ha oppstått ved støping, flismontering og herdeprosess med spenninger. Videre kan riss/ sprekker indikere ujevnt underlag/ flislim eller høyt fuktinnhold i betong og/ eller flis hvor avviket kan utvikle seg videre.
- Våtrommet fungerer med dagens situasjon, men avviket bør observeres jevnlig, og evt. tiltak må vurderes ved evt. endringer av dagens tilstand.
- Det ble ikke målt unaturlige fuktkonsentrasjoner med overflatesøk med fuktindikator.

Ovennevnte avvik utløser TG2 iht. NS 3600.



Riss/ sprekker samt noe misfarging i flis i dusjsone

ETASJE > BAD

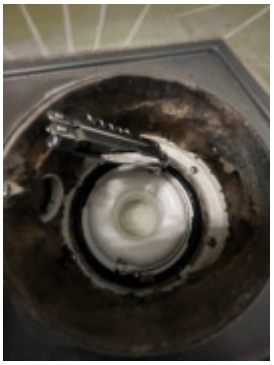
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er etablert plastsluk med klemring for membran og synlig slukmansjett.
- Våtrommets oppbygging og tettesjikt er skjult og ikke dokumentert, og takstingeniør kan derfor ikke videre vurdere eller innestå for den skjulte konstruksjonens tilstand og funksjon.
- Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Avløpsløsning fra servant med avløpsrør til sluk etablert i betongsjikt over membranløsning



Plastsluk med synlig klemring og membranmansjettløsning

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt innredning med glatte skuffefronter i eikefinér og heldekkende servant med ett- greps blandearmatur. Speil på vegg med veggmontert belysning. Finért eikehylle på vegg. Veggmontert dusjarmatur med dusjhode og håndholdt dusjløsning. Dusjvegg i herdet glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Servantløsning bad

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

- Det er etablert avtrekksventil i felles luftepipe i gården. Luftepipen er etablert med el. avtrekksvifte i toppen av pipestokk tilknyttet flere leiligheter.
- Tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Det er noe begrenset avtrekksfunksjon.
- Ved papirtest festet ikke papiret seg til ventilen, og det opplevdes lite sug i ventil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Begrenset ventilering kan gi noe økt luftfuktighet og damp/ kondensering i baderommet ved dusjing.

For å lukke avviket:
- Det må etableres bedre avtrekksløsning.

- Avviket utløser TG2 iht. NS 3600.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
- Det er mulig å befare bakveggen i dusj fra rom bak wc. Ingen tegn til fukt ble observert.
- Det ble ikke registrert unaturlige fuktverdier ved overflatesøk med fuktindikator.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

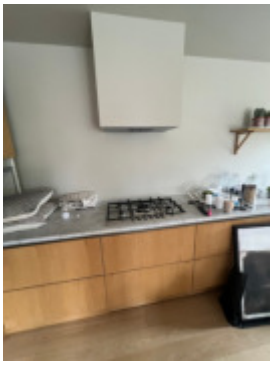
- Tidsmessig snekkerbygd innredning med glatte eikefronter. Integrert Miele oppvaskmaskin, Smeg stekeovn i rustfri utførelse, Miele kjøleskap/ fryser ,samt separat fryser i benkehøyde.
- Benkeplater i marmorstein med toppmontert gass (5 bluss) koketopp, underlimt stålkum og ett- greps kjøkkenarmatur.

- Skapstammer fra HTH. Vanninstallasjon fra 2016.
- Gassbeholder er etablert i kjøkkenskap. Eier har fremvist dokumentasjon på at gassopplegger er montert av fagfolk.
- Det er ikke krav til komfyrvakt over kokeplate med gass.
- Det er ikke montert elektronisk waterstoppfunksjon under benk i forbindelse med vannopplegg iht. krav på etableringstidspunktet.

- Manglende vannstopperfunksjon utløser TG2.



Integrert stekeovn og skap for gassbeholdere



Gass koketopp og innbygget avtrekksvifte

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

- Innbygget kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Konsekvens:
- Det kan oppstå matlukt og redusert kvalitet på inneluften når ikke avtrekket er ut til det fri.

For å lukke avviket:
- Det må etableres avtrekk til det fri via gårdens luftepiper eller via yttervegg.
- Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette da det ofte er forbud grunnet felles avtrekkspiper og fare for ukontrollert utlufting til ande leiligheter tilknyttet samme pipestokk.



Innbygget avtrekksvifte med kullfilter og utluft i rommet via ventilløsning.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

- Toalettrom med vegghengt designerservant og ett- greps blandearmatur. Speil og belysning over servant på vegg. Vegghengt wc.

- Gulv: Fliser
- Vegg: malte flater. Eikefinér på wc vegg.
- Himling: Malte flater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

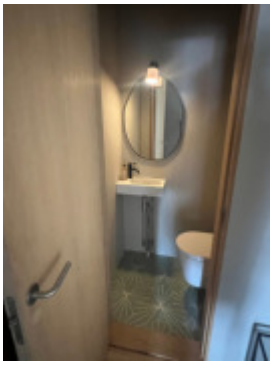
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Konsekvens:
- Begrenset med ventilasjon kan resultere i dårlig inneluft.

For å lukke avviket:
- Det må etableres avtrekk til det fri via gårdens luftepiper eller via yttervegg.
- Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette da det ofte er forbud grunnet felles avtrekkspiper og fare for ukontrollert utlufting til ande leiligheter tilknyttet samme pipestokk.

Begrenset ventilasjon utløser TG2.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

- Hovedsakelig nyere vannrør i plast, opplyst å være utskiftet i 2016.
- Dels kombiflex koplinger under kum og servant.
- Nyere vannrør på wc er koblet til originale kobber/ metallrør ved gulv.
- Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
- Evt. skjulte vannrør er ikke vurdert.

- Det er stoppekraner montert under kjøkkenbenk, samt hovedstoppekran og samlestokk for vann er etablert i hulrom i vegg bak wc via demonterbar hylle.

- Eier opplyser at det skal være mulig å etablere vaskemaskin i bodrom ved å tilknytte seg originalt vann- og avløpsopplegg fra opprinnelig samlestokk til opprinnelig kjøkken. (Denne muligheten er ikke vurdert av takstingeniør.)

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

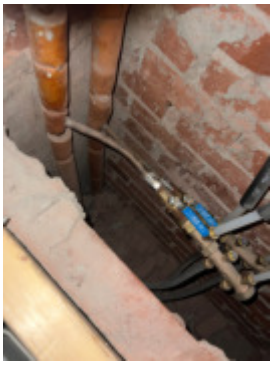
- Det er ikke etablert lekkasjesikring i forb. med boligens samlestokk/ tilkoplingspunkt til felles røropplegg i hulrom bak wc.

- Manglende lekkasjesikring ved samlesokk bak wc fra 2016 utløser TG2.

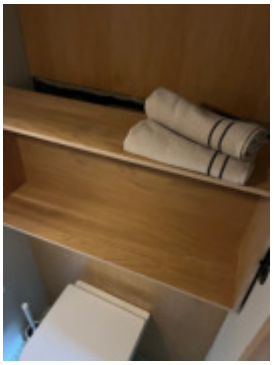
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Det vil ved lekkasje kunne oppstå vannskader.

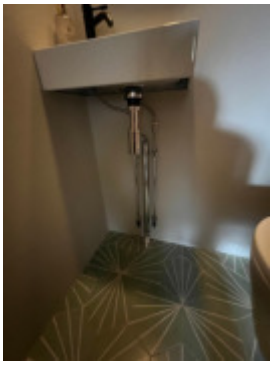
For å lukke avviket:
- Det må etableres lekkasjestopper.



Rørstokk og hovedstoppekraner i rørstokk bak wc



Demonterbar hylle over wc



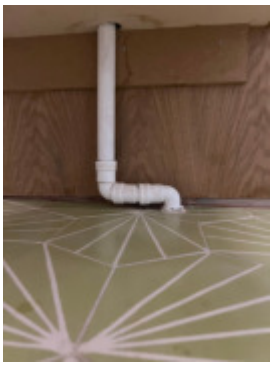
Nyere vannrør fra servant tilkoplet originale vannrør innstøpt i gulv

TG 1 Avløpsrør

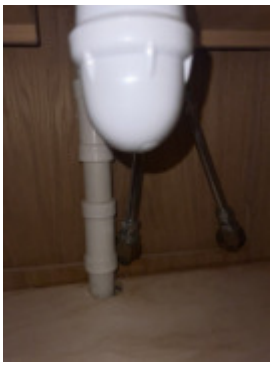
Tilstandsrapport

- Nyere avløpsrør i plast inne i boligen.
- Skjulte rør og felles avløp er ikke vurdert.

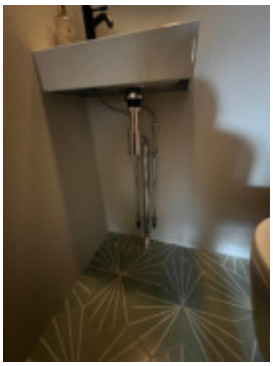
Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



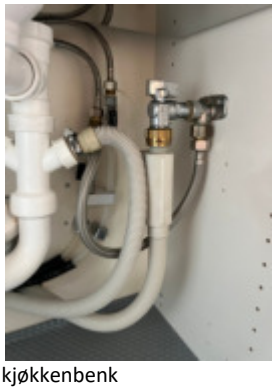
Avløpsrør på bad



Avløpsrør på bad



Vann- og avløpsrør på toalettrom. Forkrummet plastrør.



Vann- og avløp under kjøkkenbenk

TG 2 Ventilasjon

- Det er etablert spalteventiler i vinduer som tilluftsløsning.
- Det er avtrekksventil på bad tilknyttet felles pipestokk med felles el. avtrekk på toppen av pipestokken. Noe begrenset avtrekksfunksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Ved tidligere plassering av kjøkken i opprinnelig kjøkkenrom var kokesonen plassert i nærhet av naturlig felles avtrekkskanal. Ved flytting av kjøkken tiil del av stue ble avtrekksventil i felleskanal byttet ut med mekanisk kullfiltervifte med utkast/ omluft i kjøkkenrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
- Det kan bli noe matlukt i kjøkken/ stue ved bruk av koketopp.

- Avtrekksløsning med kullfilter på dagens kjøkken, samt naturlig tilluftsordning utløser TG2.

For å lukke avviket:
- Det må etableres mekanisk avtrekk med utluft til det fri/ felles pipestok ell.

NB
- Det kan være at boliglaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med Styret i gården før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Varmtvannstank

- Det er opplyst at det er felles varmtvann.
- Fellesanlegg er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniør.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

- El. skap med aut. sikringer montert i felle trappegang.
- Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer med beslag rundt sikringer. Det er ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det mangler helhetlig Samsvarserklæring for el. anlegget, samt oppdatert kursoversikt.

   - Eier har opplyst i Egenerklæringen:
   "Lagt opp ny kurs til kjøkken og to nye stikk, samt varmekabel på bad i tidligere eiers eiertid." Arbeid utført av Berg og Sandboe Elektro AS.

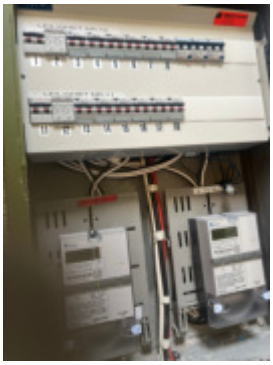
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

- Kontroll av elektrisk anlegg utført av Elvia 13.04.23. Ingen vesentlige avvik.
- Stikkontakt på veranda er ikke tilkoplet strøm.

- TG 2 utløses grunnet manglende Samsvarserklæring og oppdatert kursoversikt på hele anlegget.



Felles el. skap i trappegang.

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.

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 - Brannvarslingsutstyr er ikke funksjonstestet av takstingeniør.

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

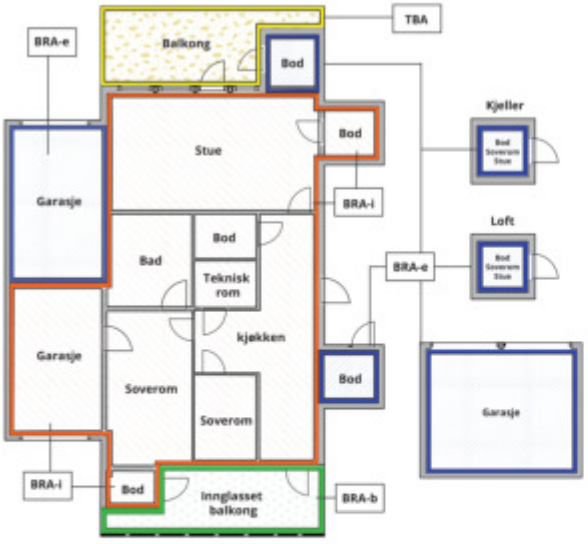
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	78	7		85	6
SUM	**78**	**7**			**6**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré / gang, Toalettrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bod	Bod 1, fellesareal, Bod 2, fellesareal	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest vedtatt 7.1.1974.
- I opprinnelige godkjente byggetegninger så var kjøkkenet etablert i soverommet nærmest entré, og kjøkkenet der det er plassert i dag, var et soverom.
- Selve omplasseringen av romfunksjoner er ikke byggemeldingspliktig iht. dagens Plan- og bygningslov.

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: I flg. dagens eier:
- Alle vegger er malt i år.
- Gulvet er nyslipt og oljet.

- Forøvrig er det opplyst utført en rekke oppgraderingsarbeider i leiligheten i 2016 med bla. nytt snekkerbygd kjøkken med hvitevarer, rehabilitering av bad og toalettrom, samt nytt vann- og avløpsopplegg inne i boligen, nytt eikegulv, oppgradering av el. mm. Informasjonen er innhentet fra salgsprospektet fra forrige salgsrunde.

Drift og vedlikeholdsarbeider gjennomført i Sameiet fra 2020 - 2024:
- Diverse utbedringer av tak er gjennomført.
2023_
- Det er montert nytt låssystem for sameiets ytterdører.
- Løpende mindre vedlikehold av el-installasjoner i fellesareal.
- Kontroll av håndslukkere i fellesareal og eierseksjoner.
- Rengjøring av garasjen (gjøres annet hvert år).
- Det er gjennomført årlig pålagt ettersyn av brannalarmanlegget.
- Det er gjennomført årlig ettersyn av ventilasjonsanlegget inklusive peisvifter.
- Det er gjennomført årlig ettersyn av garasjeport.
2022:
- Nytt ladeanlegg i parkeringskjeller.
2021:
- Nytt husnummerskilt og sikringsbeslag på dør til sportsbod. Frivillig installasjon av komfyrvakt.
• 2020: Montering av vifteovn ved brannmelder ved garasjeport, skifte av defekte lysarmaturer i parkeringskjeller.

- Fasadeoppussing, samt skifte av alle vinduer og balkongdører ble utført i 2017/-18. Se forøvrig liste over utført vedlikehold av gården i årsrapport fra sameiets styre.

Eier har opplyst i Egenerklæringen:
- "Det planlegges utbedring av felles avløpsrør (opplegg IIIA) med strømpeløsning. Arbeidene vil bli finansiert ved ekstra innbetaling fra seksjonseierne fordelt etter etter eierbrøk. Estimert ekstra innbetaling for seksjon 12 utgjør ca. 26 600."

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	76	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Etasje 3

TBA:
- Veranda, TBA 5 m2.
- Luftebalkong 2, TBA 1 m2.

P- rom
- Alle rom med unntak av bod/ garderobe.
S- rom:
- Bod/ garderobe.

Tilleggsareal i fellesareal:
- Fellesareal Bod 1, BRA- e 4 m².
- Fellesareal Bod 2, BRA- e 3 m²

- Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler vil avvik kunne forekomme.
- 3D-skannet areal. Boligens areal er beregnet med 3D- laserskanner fra Leica som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny Avhendingslov pr, 1. januar 2022.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Jo Kvalstad Eckhoff	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	115		12	918 m²	Arealbekrftelse fra kommunen datert 09.05.2025	Eiet

Adresse
Eugenies gate 16

Hjemmelshaver
Brønner Eirik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 850 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BI1819

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250173

Selger 1 navn
Eirik Brønner

Gateadresse
Eugenies gate 16

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 186250173

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt in nytt sluk og lagt ny membran på bad i tidligere eiers eiertid.
Arbeid utført av	Sanitær og Varmevakta AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt nytt membran på badet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Pipeløpet til leiligheten er kort, og det kan derfor enkelte ganger være noe dårlig trekk ved opptenning. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på alle pipeløp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp ny kurs til kjøkken og to nye stikk, samt varmekabel på bad i tidligere eiers eiertid.
Arbeid utført av	Berg og Sandboe Elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg utført av Elvia 13.04.23, se vedlagt rapport.

Filer

Rapport fra eltilsyn.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilrettelagt for ladeboks som evt. må monteres av ny eier.

Document reference: 186250173

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bl.a. fasadeoppussing og skifte av alle vinduer og balkongdører i 2018. Se forøvrig liste over utført vedlikehold av gården i årsrapport fra sameiets styre.
Arbeid utført av	I sameiets regi

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

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	Rapport etter videoinspeksjon av pipeløp januar 2024.

Filer

Eugenies gate 16, 0168 Oslo.pdf

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det planlegges utbedring av felles avløpsrør (opplegg IIIA) med strømpeløsning. Arbeidene vil bli finansiert ved ekstra innbetaling fra seksjonseierne fordelt etter etter eierbrøk. Estimert ekstra innbetaling for seksjon 12 utgjør ca. 26 600.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250173

Document reference: 186250173

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 186250173

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Brønner	60b74c37742a6845531a3c168d9964d9a9cc7e08	04.06.2025 11:13:28 UTC	Signer authenticated by One time code

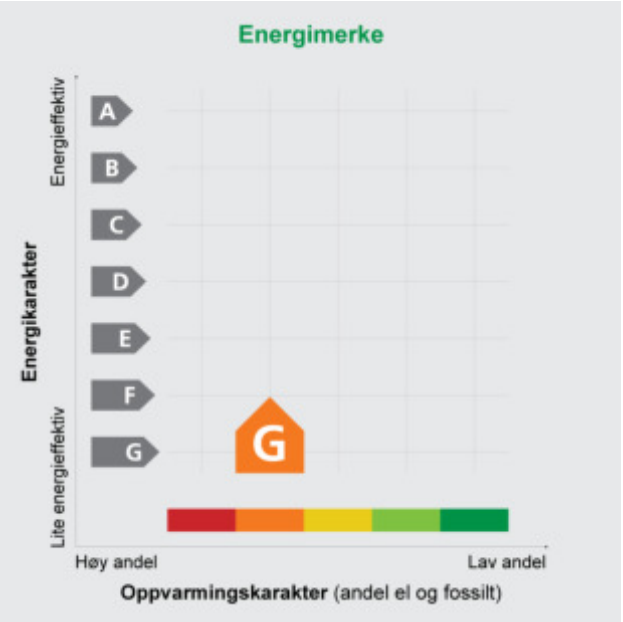
Document reference: 186250173

- 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 16
Postnr	0186
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	115
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1351102
Dato	21.01.2022



Innmeldt av	Catho Bach Christensen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eugenies gate 16
Postnr/Sted: 0186 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 21.01.2022 19:21:45
Energimerkenummer: A2022-1351102
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Catho Bach Christensen

Gnr: 217
Bnr: 115
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé
v/Christel Annette Larsen

8509587 4608/12 15.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.05.2025.

Boligselskap: 4608, Sameiet Eugenies Gate 16
Organisasjonsnr: 975.720.128
Eier: Eirik Brønner
Leieobjekt: 12
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Eugenies Gate 16, 0168 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6679062.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (15.05.25)

Ingen lån registrert for selskap

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.095,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 3.595,-
digitalekommunikasjo 500,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	294,-	0,-	15.469,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent Bente Krogstad, epost: bente.krogstad@obos.no

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Christin Johannessen Eugenies Gate 16, 168 OSLO, e-post: chr_johannessen@hotmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Christin Johannessen Eugenies Gate 16, 168 OSLO, e-post: chr_johannessen@hotmail.com. 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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no 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. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

Sameiet Eugenies gate 16
Styret, v/styreleder Christin Johannessen
Eugenies gate 16
0168 Oslo
Tel 977 07 690

Til seksjonseierne
Oslo, 27.05.2024

Innkalling til ordinært årsmøte i Eugenies gate 16
Tid: Torsdag 13.juni 2024, klokken 18:00
Sted: Møte avholdes i fellesareal i kjeller ved siden av vaskeriet i Eugenies gate 16 (ta med stol).

Saksliste:

1. Åpning.
2. Valg av sameier som skal underskrive protokoll.
3. Gjennomgang av årsrapport for 2023.
4. Gjennomgang av regnskap for 2023.
5. Godkjenning av styrehonorar for perioden 2023/2024.
   Styret foreslår samme styrehonorar som forrige periode, kr 3000,- pr styremedlem, kr 14 000,- for styreleder, tilsammen kr 20 000.
6. Gjennomgang av budsjett for 2024.
7. Valg av styre.
8. Eventuelt.

Styret gjør oppmerksom på at årsmøtet bare kan treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen.

Det er ikke planlagt dugnad i år.

Hilsen styret

Vedlegg:
01 Årsrapport
02 Årsregnskap 2023
03 Budsjett 2024
04 Fullmaktsskjema

Sameiet Eugenies gate 16

Årsrapport for 2023

Styret har i perioden bestått av:

Leder:	Christin Johannessen
Styremedlem:	Ola Osberg
Styremedlem:	Eirik Brønner
Varamedlem:	Henrik Ringdal
Revisor:	Martin Sporsheim
Forretningsfører:	HBRI AS

Styret har hatt flere møter i perioden og løpende kontakt ved behov.

Valgperioden til Ola Osberg og Eirik Brønner utløper til årsmøtet 2024.
Valgperioden til Christin Johannessen og Henrik Ringdal utløper til årsmøtet 2025.

Regnskap
Regnskapet for 2023 er gjort opp med et årsresultat på kr - 1106,-, det var budsjettert med et årsresultat på kr 7500. Seksjonseier Martin Sporsheim er valgt til å gjennomføre revisjon av årsregnskapet og har utført revisjon.

Økonomi
I november i 2023 besluttet styret økning av fellesinntektene med 5% gjeldende fra 01.01.2024 med utgangspunkt i forventet prisstigning.

Sameiet har opplevd en større økning av utgiftene enn forventet. Eksempelvis har de kommunale utgiftene økt med ca. 18%, forsikring med ca. 17% og prisnivået for kjøp av tjenester stiger mer enn forventet. For å dekke forventet underskudd i budsjettet for 2024 har styret i fremlagt budsjett lagt inn en ekstra månedsinnbetaling pr. seksjonseier.

Styret vil mot slutten av 2024 vurdere prosentsats for økning fra 01.01.2025.

Drift og vedlikeholdsarbeider gjennomført i 2023:

- Det er montert nytt låssystem for sameiets ytterdører.
- Løpende mindre vedlikehold av el-installasjoner i fellesareal.
- Kontroll av håndslukkere i fellesareal og eierseksjoner.
- Rengjøring av garasjen (gjøres annet hvert år).
- Det er gjennomført årlig pålagt ettersyn av brannalarmanlegget.
- Det er gjennomført årlig ettersyn av ventilasjonsanlegget inklusive peisvifter.
- Det er gjennomført årlig ettersyn av garasjeport.

Kommende vedlikeholdsbehov

<u>Kontroll av pipeløp</u>
Pipeløp som betjener 3 seksjoner har behov for kontroll pga siv av røyk inn i en av seksjonene ved fyring i annen seksjon. Inspeksjon utføres i 2024.

<u>Diverse utbedringer tak</u>
Det ble i 2023 oppdaget lekkasje inn i en seksjon via pipeløp. Det ble avdekket feil ved beslagsløsninger i forbindelse med toppen på alle pipeløpene hvor peisviftene er montert. Taktekker og blikkenslager oppdaget også behov for en del andre utbedringer. Dette ble bestilt utført i 2024. For å finansiere denne uforutsette utgiften ble det innbetalt totalt kr 166 000,- fra seksjonseierne, delt etter eierbrøk.

<u>Diverse elektroarbeider</u>

Det blir i 2024 skiftet diverse lysarmaturer både innvendig og utvendig. De innvendige skiftes på grunn av forbud mot salg av lyskilder, de utvendige skiftes pga fuktproblemer som igjen har forårsaket jordfeil som har medført strømbrudd i garasjen og for garasjeporten.

Skifte av opplegg for vann og avløp for 8 kjøkken

Som informert i årsrapporten for 2023 vil det kunne være behov for utbedring av opplegg for vann og avløp som betjener kjøkken til 8 av leilighetene. Dette er ikke vurdert som aktuelt før tidligst 2025.
Opplegget som betjener kjøkken for øvrige 6 leiligheter skiftet i 2016.

Oversikt over vedlikehold og tilstandsvurdering siden 2005 (til orientering).

- 2022: Nytt ladeanlegg i parkeringskjeller.
- 2021: Nytt husnummerskilt og sikringsbeslag på dør til sportsbod. Frivillig installasjon av komfyrvakt.
- 2020: Montering av vifteovn ved brannmelder ved garasjeport, skifte av defekte lysarmaturer i parkeringskjeller.
- 2019: Montering av ny garasjeport
- 2018: Vedlikehold av utvendige skiferheller og utbedring av grøntareal.
- 2017: Vedlikehold av fasader, balkonger og parkeringskjeller, utskifting av alle vinduer og balkongdører.
- 2017: Rensing av puss i oppgang, maling av sportsbod og diverse arealer i kjeller.
- 2017: Ny motor garasjeport.
- 2016: Ny låssylinder (type Cliq) til hovedinngangsdør og ytterdør til sportsbod.
- 2016: Ny felles varmvannstank.
- 2016: Nye rørstamme (avløp, kaldt og varmt vann, opplegg 1 for 6 kjøkken mot Eugenies gate).
- 2016: Ny styring for 3 peisvifter (seksjon 1/5, 2/6, 9/13).
- 2015: Montering av frostfrie utekraner.
- 2015: Tilstandsvurdering av fasader, betong og soilrør.
- 2015: 3 ladestasjoner for el-biler installert i parkeringskjeller.
- 2015: 2 nye avtrekksvifter på tak.
- 2014/2015: Elektroarbeider, blant annet ny hovedtavle, nye underfordelinger til leiligheter, adresserbart brannvarslingsanlegg, styring av varmekabler.
- 2014: Rens av ventilasjonskanaler.
- 2014: Montering av utvendige feieluker på de høyeste pipene.
- 2013: Videokontroll av utvalgte pipeløp.
- 2013: Tilstandsrapport av hele gården, nivå 1.
- 2013: Nye inngangsdører til alle leiligheter.
- 2012: Ny mur og nytt gjerde mot Bolteløkka alle 7.
- 2010: Skiferheller ved hovedinngang reparert (trapp og repos foran dør).
- 2009: Maling av tak og underside trapper i trappeoppgang samt montering av nye lamper i oppgangen.
- 2008: Ny garasjeport.
- 2007: Ny takpapp.
- 2007: Ny tørketrommel i fellesvaskeri.
- 2006: Nye kabler for TV.
- 2005: Ytterdør slipt og oljet.

Oslo, 27.05.2024

Christin Johannessen	Ola Osberg	Eirik Brønner

ORG.NR. 975 720 128, KUNDENR. 4608

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	603 172	563 819	603 000	0
Andre inntekter	3	2 435	21 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**605 607**	**585 619**	**603 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-1 974	-3 000	0
Styrehonorar	5	-20 000	-14 000	-20 000	0
Regnskapsførerhonorar		-30 296	-29 131	-31 000	0
Konsulenthonorar	6	-5 607	-21 505	-5 000	0
Drift og vedlikehold	7	-108 556	-239 324	-70 000	0
Forsikringer		-49 624	-45 141	-50 000	0
Kommunale avgifter	8	-106 876	-91 332	-107 000	0
Energi/fyring		-75 415	-93 640	-100 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-89 864	-79 654	-90 000	0
Andre driftskostnader	9	-120 525	-112 441	-120 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-609 583**	**-728 143**	**-596 000**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-3 977**	**-142 524**	**7 000**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 871	1 034	500	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 871**	**1 034**	**500**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 106**	**-141 490**	**7 500**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 106	-141 490		

BESKYTTET

SAMEIET EUGENIES GATE 16
ORG.NR. 975 720 128, KUNDENR. 4608

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		60	121
Kundefordringer		153 549	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	86 895
Driftskonto OBOS-banken		269 493	130 860
Sparekonto OBOS-banken		71 051	69 180
SUM OMLØPSMIDLER		**494 153**	**287 056**
SUM EIENDELER		**494 153**	**287 056**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		256 114	257 219
SUM EGENKAPITAL		**256 114**	**257 219**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	11	6 000	4 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 000**	**4 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 529	2 741
Leverandørgjeld		58 513	23 096
Annen kortsiktig gjeld	12	165 998	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**232 040**	**25 837**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**494 153**	**287 056**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27/5 .2024
Styret i Sameiet Eugenies Gate 16

BESKYTTET

Christin Johannessen Eirik Brønner Ola Osberg

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	460 859
Garasje	72 384
Kabel-TV	70 392
Strøm kjølskap/frys	505
Refusjon garasjeleie	-969
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**603 172**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Brannslukningsapparat	313
Nettinnbetalinger	1 252
Nøkler	870
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 435**

BESKYTTET

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

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: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 607
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 607**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 925
Drift/vedlikehold elektro	-8 803
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 784
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 246
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 056
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 741
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-108 556**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-66 695
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-38 141
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-106 876**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 023
Vaktmestertjenester	-62 058
Renhold ved firmaer	-52 727
Andre fremmede tjenester	-205
Andre kontorkostnader	-265
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 258

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-120 525**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	962
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 871
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	38
SUM FINANSINNTEKTER	**2 871**

NOTE: 11
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-6 000**

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt viderefakturering for utbedring tak mot kostnad i 2024	-165 998
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-165 998**

BESKYTTET

Sameiet Eugenies gate 16

Sameiermøte 2024

Budsjett for 2024

	Regnskap	Budsjett	
	2023	**2024**	
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde fellesinntekter	603 172	888 724	*
Andre inntekter	2 435	-	
Sum driftsinntekter	**605 607**	**888 724**	
		-	
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	-2 820	-3 000	
Styrehonorar	-20 000	-20 000	
Regnskapsførerhonorar	-30 296	-34 000	
Konsulenthonorar	-5 607	-20 000	
Drift og vedlikehold	-108 556	-326 000	**
Forsikringer	-49 624	-60 000	
Kommunale avgifter	-106 876	-120 000	
Energi/fyring	-75 415	-90 000	
Kabel-/TV-anlegg	-89 864	-75 000	
Andre driftskostnader (vaktmester, renhold med mer)	-120 525	-140 000	
Sum driftsutgifter	**-609 583**	**-888 000**	
DRIFTSRESULTAT	**-3 976**	**724**	
FINNANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter	2 871	500	
Finanskostnader	-	-	
Res. Finansinntekter/-kostnader	**2 871**	**500**	
ÅRSRESULTAT	**-1 105**	**1 224**	

* **Innkrevde fellesinntekter**

Ordinære månedlige fellesinntekter	673 092
Ekstra innbetaling for utforutsette takarbeider	166 000
Ekstra innbetaling	49 632
Sum	**888 724**

** **Drift og vedlikehold**

Årlig ettersyn ventilasjonsanlegg, port, brannalarm,	76 000
Bygrønt og trebeskjæring	
Vedlikehold tak	140 000
Elektroarbeider, nye lysarmaturer pga regelendring og fuktproblemer	67 000
Kontroll av pipeløp	13 000
Løpende drift og vedlikehold	30 000
Sum	**326 000**

FULLMAKT TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET EUGENIES GATE 16, 2024

Dersom du ikke har anledning til å delta på årsmøtet kan du gi en annen person fullmakt til å stemme for deg. Fullmakten må gis til en navngitt person, f.eks styreleder, et annet styremedlem, en annen seksjonseier, venn, familiemedlem etc.

Fyll ut skjemaet og lever det til den som skal ha fullmakten.

Undertegnede sameier i Sameiet Eugenies gate 16

Seksjonsnummer .....

Navn .....

Adresse .....

Gir herved fullmakt til personen nedenfor til å stemme i mitt navn på sameiets ordinære årsmøte 2024.

Navn .....

Adresse .....

Oslo den ...../..... 2024

.....
Underskrift

REFERAT ÅRSMØTE 13.06.2024

Til sameierne

Referat fra ordinært sameiermøte 13.juni 2024 Sameiet Eugenies gate 16.

Tilstede:

Det var i alt 11 av 14 sameiere representert enten ved oppmøte eller fullmakt.

Følgende seksjoner var representert ved oppmøte: 4 (Almquist), 5 (Osberg), 6 (M.Sporsheim), 7 (Revfem), 12 (Brønner), 13/14 (Johannessen Stavik).

Følgende seksjoner var representert ved fullmakt: 8 (Jacobsen), 9 (Nakken), 10 (S.Sporsheim), 11 (Østerås).

Seksjon 4 (Scheve) har ny eier fra 01.07.2024 og ny eier Espen Almquist var tilstede i møtet med fullmakt fra Scheve.

1.Åpning.

Møtet ble åpnet av styreleder Christin Johannessen, som også ledet møtet. Det var ingen merknader til innkallingen.

2.Valg av sameier for signering av protokoll/referat.

Martin Sporsheim ble valgt til å undertegne referatet sammen med møte- og styreleder Christin Johannessen.

3.Årsrapport for 2023

Årsrapport ble gjennomgått.

4.Regnskap 2023

Regnskap ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

5. Styrehonorar for 2023.

Forslag til vedtak: Kr 3000,- pr. styremedlem og kr 14.000,- for styreleder, totalt kr 20.000,-.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6. Budsjett for 2024

Budsjettet ble gjennomgått.

7. Valg av styre

Følgende styret ble enstemmig valgt:

Eirik Brønner ble valgt til styremedlem for 2 år. Espen Almquist ble valgt til vararepresentant for 2 år. Henrik Ringdal går inn fra vara til styremeldlem og har 1 år igjen av sin valgperiode.

Styrelederververvet var ikke på valg, da styreleder Christin Johannessen har 1 år igjen av sin valgperiode.

Styret takker Ola Osberg for sin mangeårige innsats i styret.

8. Eventuelt

Flere seksjonseiere opplever dårlig nett ved nedbør og anmoder styret om å kontakte Telia.

Seksjonseier M.Sporsheim foreslår at styret vurderer fiberløsning.

M.Sporsheim ønsker tilgang til kost i garasjen for å feie bort grus pga høy lyd ved manøvrering av bil.

Revfem og M.Sporsheim anmodet om klipping av busker ved henholdsvis søppelkassene og tomtegrensen mot Bolteløkka alle.

Oslo, 13.06.2024

Martin Sporsheim

Christin Johannessen

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET EUGIENIES GATE 16

Vedtatt i
ekstraordinært årsmøte 07.12.2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Eugenies gate 16 og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 115 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring av 3.3.1972

Sameiet består av 14 boligseksjoner.

I 2021 ble 14 parkeringsplasser i felles parkeringskjeller vedtatt reseksjonert som tilleggsdeler til hver leilighet. Reseksjonering ble tinglyst 03.05.2022.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen og en bestemt parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken følger av seksjoneringsbegjæringen, og er fastsatt på bakgrunn av verdivurdering og salgspris da bygget var nytt.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren kan selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, men med de begrensninger som følger av denne bestemmelsen. Seksjonseieren kan påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Tilleggsdel kan ikke selges eller pantsettes uavhengig av seksjonen, men kan leies ut.

Utleie av seksjoner og garasjer skal meldes til styret for registrering.
Fremleie av garasjeplasser er ikke tillatt. Det samme gjelder fremleie av seksjoner så langt husleieloven gir anledning til å nekte dette.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier. Styret kan ellers bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Ved erverv av seksjon påløper gebyr til sameiet som innbetales til driftskonto. Gebyret foreslås av styret og fastsettes på sameiermøtet.

Erverver av seksjon og leietaker skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og erklære disse som bindende for seg. Utleier er ansvarlig for at gjeldende vedtekter og husordensregler overholdes.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner. Stat, kommunen og visse andre kan likevel erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Styret har ansvar for å tilrettelegge og vedlikeholde felles infrastruktur for lading av el- og hybridbiler i sameiets parkeringskjeller. Den enkelte seksjonseier kan installere ladestasjon som passer i felles infrastruktur og må selv bekoste installasjon, bestilling skal skje via styret. Betaling av strømforbruk for ladestasjon betales av seksjonseier etter fakturering som fastsettes av styret.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Verandakasser festet på utsiden av balkongen og parabolantenner, lagring av verktøy og lignende som stikker opp over rekkverket er ikke tillatt.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr den 1. hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. regnet fra forfall.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Leieinntekter fra de tre garasjeplassene sameiet disponerer skal ikke fordeles blant sameierne, men gå direkte inn på driftskonto.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Den enkelte sameier har særlig ansvar når det gjelder våtrom og el-installasjoner samt brannvernutstyr. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at skader unngås. Den enkelte sameier har plikt til å benytte autorisert rørlegger og elektriker der dette er lovpålagt ut fra arbeidets art.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer samt ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når tre styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen eller samtykke per e-post. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble

behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Disponeringen av fellesrom og anlegg, derunder garasjehallen, er også underlagt styrets nærmere bestemmelse. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Eugenies gate 16
28.april 2014

HUSORDENSREGLER

FOR

EUGENIES GATE 16

Sameierne plikter å følge husordensreglene, og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, herunder eventuelle leietakere.
Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre.
Husordensreglene skal ses i sammenheng med vedtektene og skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i gården.

Alminnelige ordensregler

- Det hellelagte inngangspartiet
  Det er ikke anledning å hensette sykler langs rekkverket ved inngangen.

  Det er ikke tillatt å benytte helleinngangen til arbeidsplass ved oppussing og lignende.
  Fakkelbrenning i inngangspartiet er forbudt.
- Trappeoppgangen skal være ryddig og fri for gjenstander. Barnevogner, sykler, sportsutstyr m.v. skal plasseres i sportsboden. . Skotøy skal ikke oppbevares utenfor leiligheten.
- Sportsboden eller andre fellesarealer skal ikke brukes til lagerplass for bygningsskrot, møbler, hvitevarer og lignende. Dersom det er behov for kortvarig lagring i påvente av transport, må styret kontaktes med denne beskjed straks.
- Fredagsrengjøring
  Banking/risting av tepper skal foregå utendørs på stativet der søppelkassene står – ikke utover balkongrekkverkene. Tepper og lignende skal heller ikke henge utover balkongrekkverket.
- Lufting av tøy skal bare foregå på luftebalkong utenfor soverom
- Vasking av tøy.
- Bruk av vaskeriet.
  Maskinene i vaskeriet må benyttes i henhold til instruksjonene. Vaskeriet skal ikke brukes til vask og tørking av tøy tilhørende andre enn gårdens beboere.
  Se for øvrig egen informasjon om bruk av vaskeriet.
  Vasketid i vaskeriet skal respekteres og tøy skal fjernes så snart det er tørt.
- Klestørk skal foretas i tørketrommel i vaskeriet eller på oppsatte snorer i tilfluktsrom og gang utenfor vaskeriet. Bruk av gårdens strøm til klestørking i tilfluktsrommet er ikke tillatt.
  Ved tørking av tøy på balkong skal snorene ikke rekke over rekkverket på balkongen.
- Låsing
  Alle dører som kan låses skal være låst til enhver tid.
  Pass på at ytterdøren smekkes i lås når du går.
  Ikke slipp inn reklamebud, dørselgere eller andre som ikke har noe i gården å gjøre
  Gi beskjed til styret straks du har mistet nøkkelen.

Garasjen
Garasjeplassen skal bare benyttes for motoriserte kjøretøy og bilrekvisita, som dekk, når dette er hengt opp på veggen. Ski, sykler etc. skal plasseres i sportsboden og skrot skal fjernes straks. Seksjonseiere som leier ut sine garasjeplasser har plikt å påse at leietaker overholder dette. Ved behov for feiing/rengjøring av garasjeanlegget vil styret informere seksjonseierne i tide slik at alle kan få flyttet biler eller varslet leietakere om dette. Styret har fullmakt til å gi tillatelse til å benytte luftrommet over biloppstillingsplass.

Regler om ro i gården
Det skal være ro i gården fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Musikk, radio og TV skal være tilpasset slik at det ikke sjenerer andre i gården.
Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse av styret, og med samtykke fra naboene over, under og ved siden.
Det er lytt i gården, så vær så vennlig å vis hensyn, også ved bruk av fellesarealene.
Det er en selvfølge at husordensreglene vedrørende nattero i gården følges og at musikkanlegg/bass dempes slik at det ikke sjenerer naboene. Melding til styret om fest/selskap gir ikke unntak fra dette hensyn.
Bruk av slagdrill og støyende redskaper skal kun forekomme på hverdager mellom kl. 08.00-21.00, lørdager mellom kl. 09.00-18.00 og ikke på søndager og helligdager.
Bruk av vaskemaskin skal være avsluttet innen kl. 23.00.

Oppussing
Husk at det er påbudt å nytte autoriserte håndverkere for rørlegger- og elektrikerarbeid der loven tilsier dette. Sørg for at du vet hvor det er mulig å stenge vannet (hovedkran i kjeller) samt å varsle naboene om hvilket tidsrom vannet blir borte.
Det skal ikke utøves generende bråk/banking i helger og høytider. De som har spesielt behov for dette, må underrette naboene og varsle om hvor lang tid det vil ta.
Seksjonseier skal varsle styret i forkant av større oppussingsarbeider og evt. navn på håndverkere som skal benyttes dersom seksjonseier selv ikke er til stede og følger arbeidet.

Dyrehold
Beboere som holder dyr har ikke anledning til å bruke eiendommen til lufting av dyr.
Hunder skal holdes i band ved opphold i gang og øvrige fellesarealer.

Søppel
Søppel som kastes i søppelkassene skal være forsvarlig innpakket (plastposene skal knyttes igjen!). Papircontainer skal brukes til det den er ment for. Det må påses at brennende, glødende eller brannfarlige ting ikke blir kastet i kassene.
Søppel som ikke kan kastes i søppelkassene må fjernes fra eiendommen av eieren selv. Eventuelt at eier gjør en avtale med renholdsfirmaet for egen regning.

Bruk av balkongene
Balkongene kan ikke brukes til grilling med åpen ild eller annen grilling som avgir røyk og matos til de øvrige beboerne. Det er heller ikke tillatt å brenne fakler på balkongene.
Kasting av sigarettsneiper utenfor balkongene skal heller ikke forekomme.

Større rengjørings- og oppryddingsarbeider
Ved behov for større oppryddinger på eiendommen, herunder i fellesbodene, vil gården leie container. I den grad plassen tillater det blir det også anledning for sameierne å bli kvitt uønsket løsøre og skrot. Varsel om dato blir gitt i god tid.

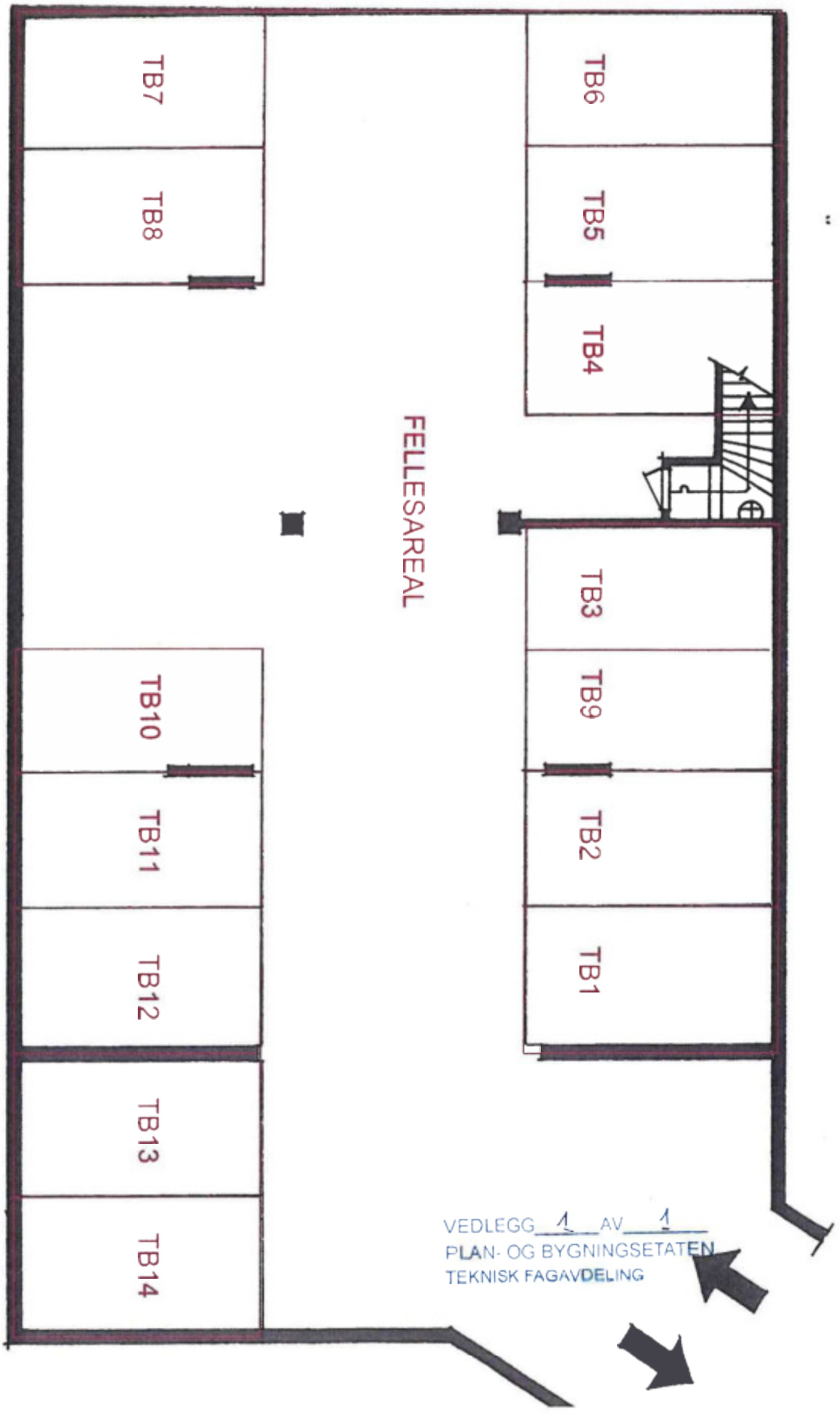
Forsikring
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Nor Forsikring og har polisenummer 55738211.

Vaktmester
Gården har fast vaktmesteravtale med Vaktmesterdrift AS.

TINGLYST TILLEGGSDEL

TB=TILLEGGSDEL BYGNING
1=NUMMER PÅ SEKSJON

PLAN PARKERINGSKJELLER, EUGNIES GATE 16



VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

FERDIGATTEST - 1974

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3 * OSLO 1
GH/AG

KOPI

Oslo, den 15.5.1974

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Journalnr.
70/1370
Avsluttende synsforretning
7.1.1974

Arbeidssted
Eugenies gate 16

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Murmester Trygve Brudevold, Rådhusgaten 5 B, OSLO 1

Byggemester
Murmester Trygve Brudevold.

Ansvarshavende
Tømrerm. Leif Eriksen, c/o murm. Olaf Eriksen A/S, Gladengveien 14, OSLO 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

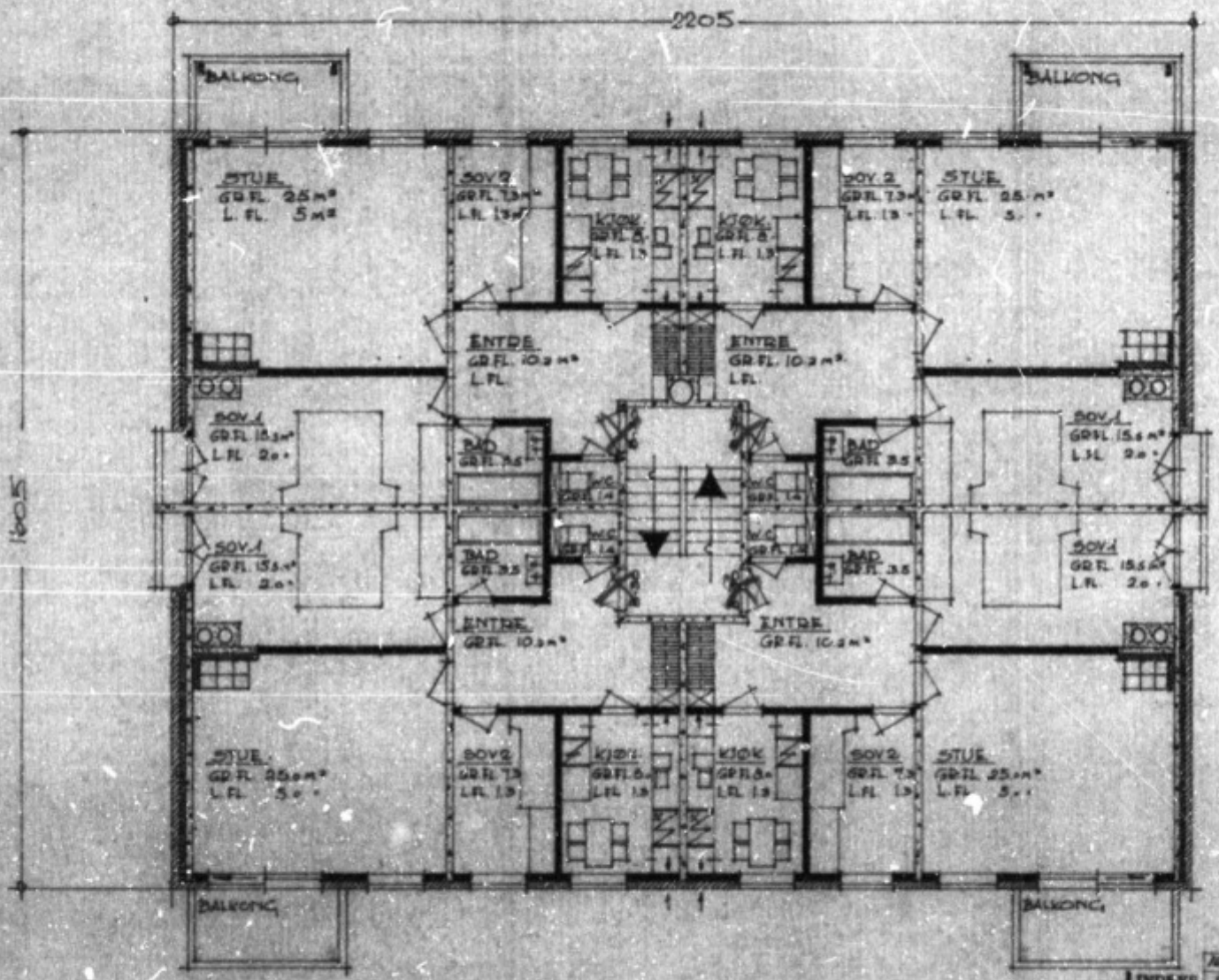
O. Eriksen

xxxxxx
G.Heber
Overingeniør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes bygge- ligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den o melding, eller — før eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne

BYGGETEGNING BOLIGBLOKK

NEDFOTOGRAFERT - 19 X



SPALTEVENTILER I VINDUER

34

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 JUL 1972

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON
	16-6-72	GVP	BORDKOSTNING PÅ BALKONGER

EUGENIESGATE 16 - OSLO

BOLIGHUS

2-3 - ETG. PLAN

MÅLESTOKK 1:100

DATO 1-12-70

TEGN. AV: G.K.P.

K/R.

ERSTATNING FOR

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

TEGNING NR.
24 - 694

FERDIGATTEST - 2017

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LILLESTRØM RØRLEGGERBEDRIFT AS
Postboks 245
2001 LILLESTRØM

Dato: 19.05.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201614663-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EUGENIES GATE 16	Eiendom:	217/115/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET EUGENIES GATE 16	Adresse:	Eugenies gate 16, c/o Christin Johannessen, 0168 OSLO
Søker:	LILLESTRØM RØRLEGGERBEDRIFT AS	Adresse:	Postboks 245, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Eugenies gate 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av røropplegg, mottatt 02.05.2017.

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.

Sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

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

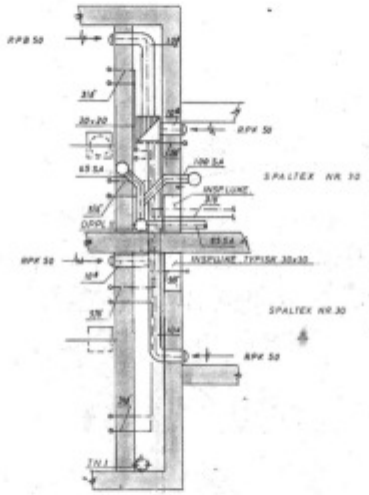
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.05.2017 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

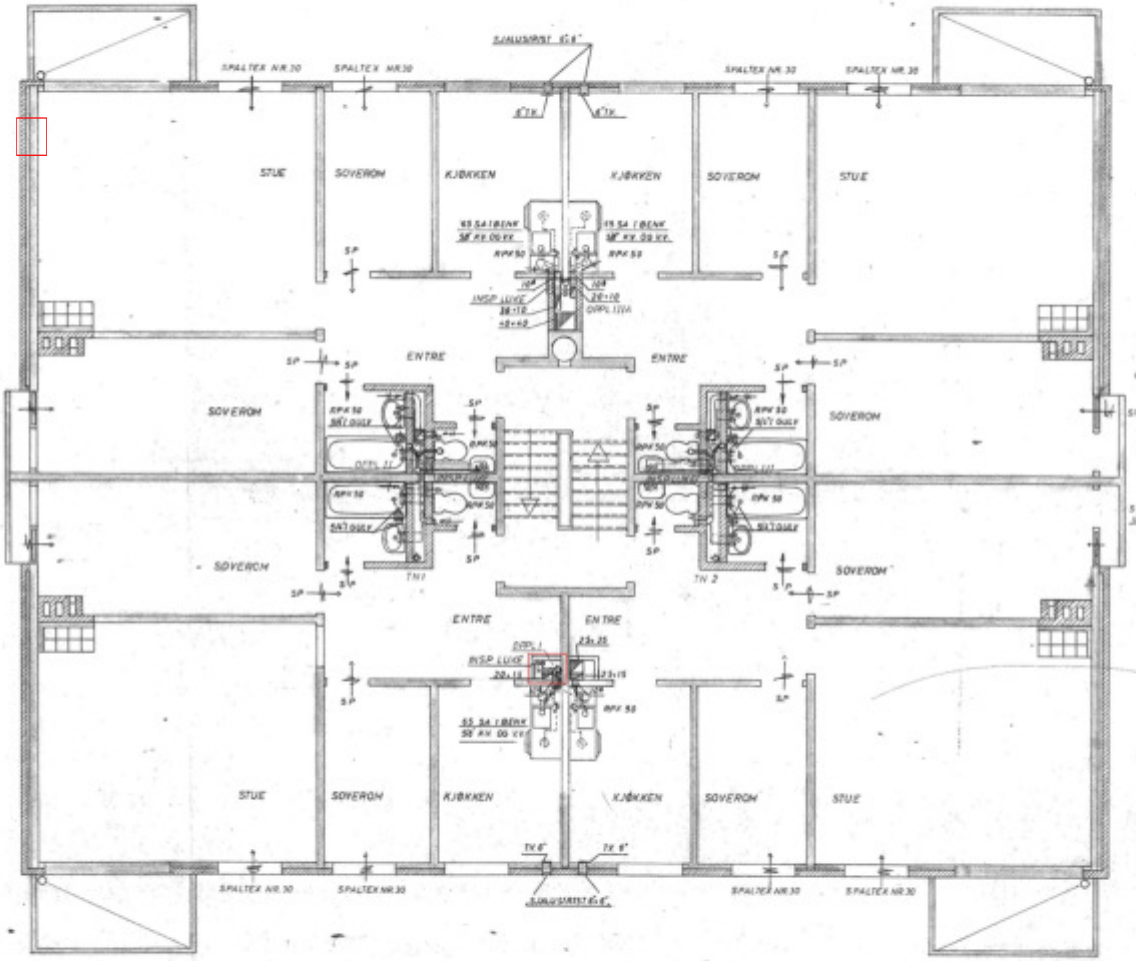
Kopi til:
SAMEIET EUGENIES GATE 16, Eugenies gate 16, c/o Christin Johannessen, 0168 OSLO, chr_johannessen@hotmail.com

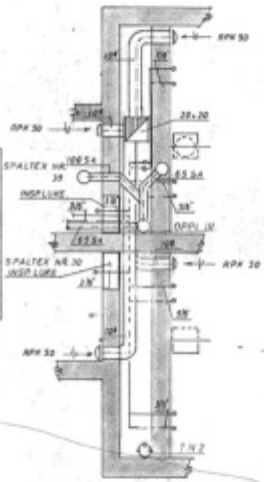
UTSKIFTING AV RØROPPLEGG - PLAN 3 ETG - 2016



DETALJ BAD OG WC. NR.1

M=1:20





DETALJ BAD OG WC. NR. 2

M=1:20

2016

RØROPPLEGG 1 SOM SKAL SKIFTES UT ER MARKERT.

KJØNNEGINET VASKEMASKIN I KJØKKEN	20-12-71
KÅRE HAUKÅS AS	nr. 306-08
EUGENIES GT 16 OSLO	
VVS-ANLEGG	
3-ETG PLAN	

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
EUGENIES GATE 16

Dato: 09.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511760
8509588

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 115

Vi viser til bestilling av 20250509 for EUGENIES GATE 16.

GNR. 217 BNR. 115

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.11.1891.

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

918 m²

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

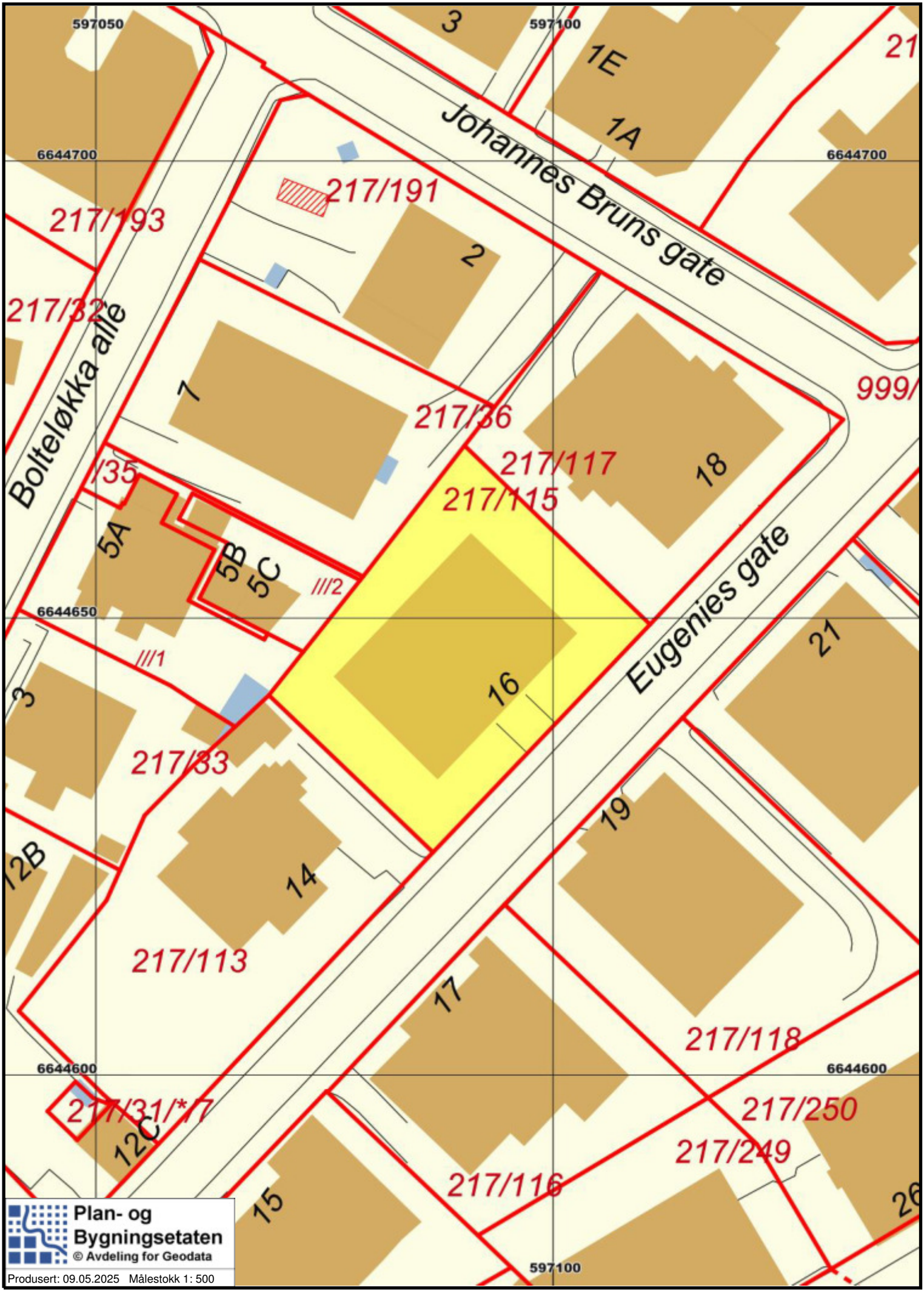
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

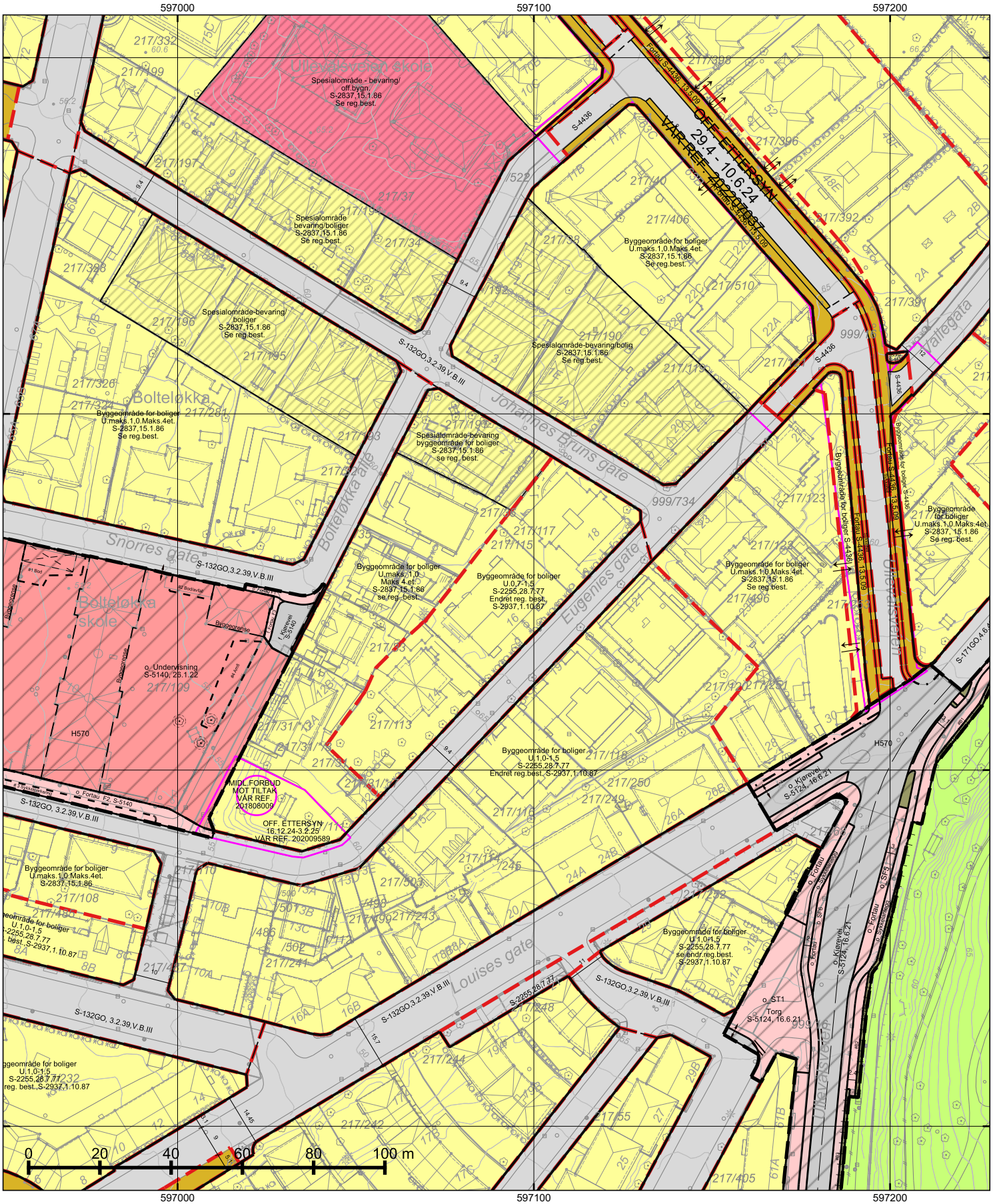
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 09.05.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART


597000
597100
597200
6644800
6644700
6644600
6644500
Ullevålseter skole
Spesialområde - bevaring/ off.bygn. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Spesialområde bevaring/boliger S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Spesialområde-bevaring/ boliger S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Spesialområde-bevaring/bolig S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Spesialområde-bevaring byggeområde for boliger S-2837,15.1.86 se reg. best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0 Maks 4.et S-2837,15.1.86 se reg. best.
Byggeområde for boliger U.maks.1.0 Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4et. S-2837,15.1.86
Byggeområde for boliger U.maks.1.0 Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg. best.
Byggeområde for boliger U,0,7-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U,1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U,1,0-1,5 S-2255,28.7.77 se endr.reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U,1,0-1,5 S-2255,28.7.77 reg. best.,S-2937,1.10.87
Bolteløkka skole
Bolteløkka
Bolteløkka allé
Johannes Bruns gate
Snorres gate
Eugenies gate
Louises gate
Ullevålseterveien
Vallegata
S-132GO,3.2.39,V.B.III
S-4436
S-171GO,4.6.2
Fortau S-4436, 13.5.09
Byggeområde for boliger S-4436
Byggeområde for boliger S-4436
Byggeområde for boliger S-4436

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Inn-/utkjøring
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1162 - Undervisning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

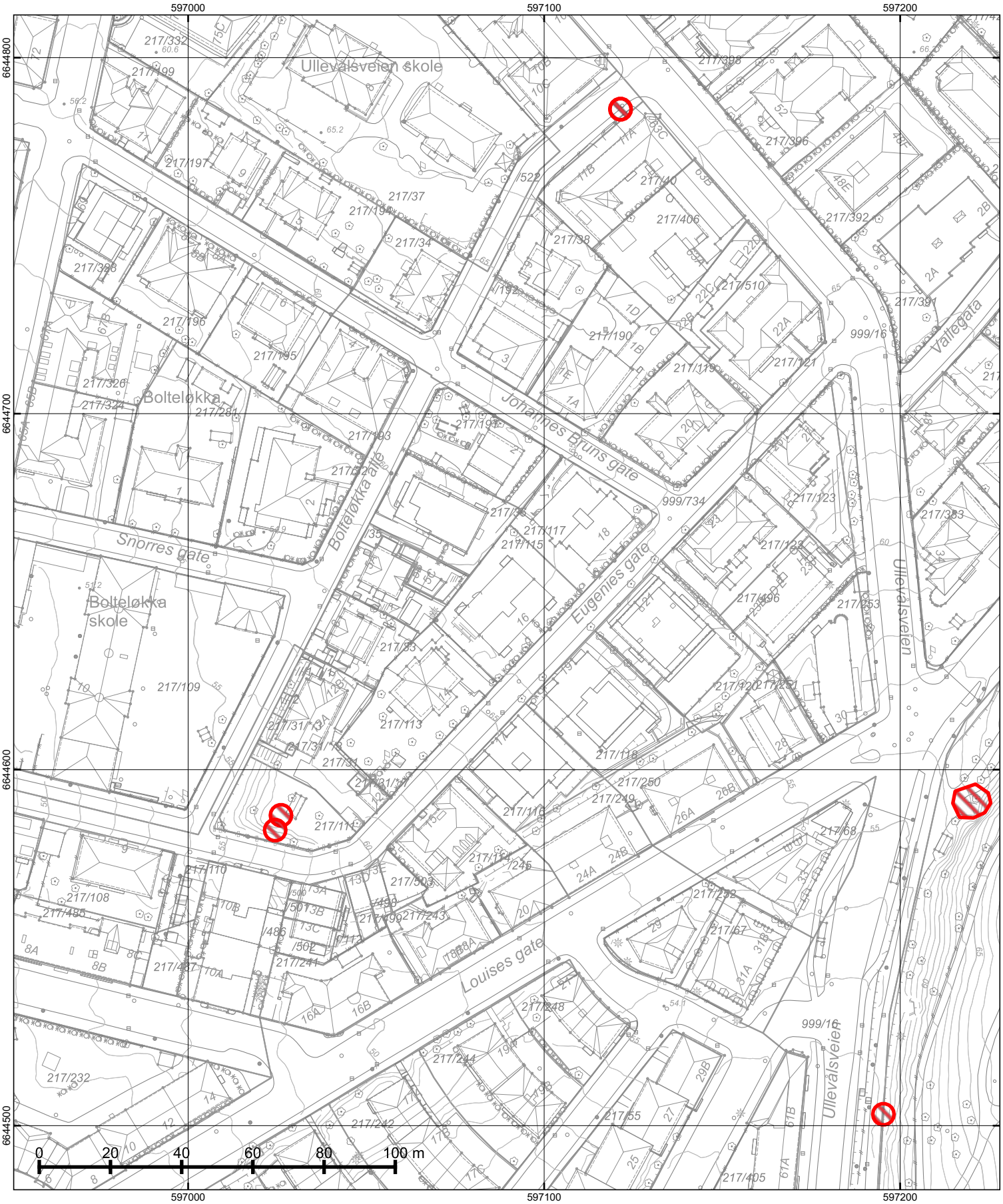
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
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: 142705/ 86511760
Adresse: EUGENIES GATE 16
Gnr/Bnr: 217/115

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
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: 09.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142705/86511760
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966

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



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.

IF KJØPSFORSIKRING



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

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 16
Gnr. 217 Bnr. 115 Snr. 12 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0173

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 82 90 26

E-post: df@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater