PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

EUGENIES GATE 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Eugenies gate 23 , 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 122, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 28 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26073 **Eiendomsverdi ref nr:** IP7469

Foretak: M-Takst AS

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig samt spekkmurt tegl. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med papp/folie Bygningen er oppført over 3 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing og rehabilitering:
August 2023: Malte kjøkkenfronter og byttet håndtak (gjort privat)
September 2023: Byttet lyslist under skapene ved kjøkkenbenken (autorisert installatør uten registrert firma)
September 2023: Hang opp takhengte gardiner ved alkove (gjort privat)
Mai 2024: Recover gjorde noen smårettinger etter tidligere arbeider: Tettet igjen bak kjøkken ned til nabo. Satt ordentlig på plass lufteventil og rør til ventilasjon på badet. Recover malte taket på badet på nytt pga. ventilen tok med seg maling.
November 2024: Nytt kjøleskap (arbeid med bytting gjort privat)
April 2026: Bytta termostaten på badet (autorisert installatør uten registrert firma)

Videre opplyser tidligere eier følgende:
2015 - Nye inngangsdører.
2018 - Pusset opp bad etter lekkasje fra varmtvannsbereder.
2018 - Nye kjøkkenfronter.
2021/22 - Nytt gulv, nytt tak og overflatebehandling av vegger. Ny varmtvannsbereder, vannstopper, nytt tak med spotter på badet. Dette utbedret etter lekkasje fra naboen over i 2021.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

INNVENDIG Gå til side

Gjennomgående en-stavs parkettgulv.
Malte slette veggflater.
Malte slett takflater med innfelte downlights.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,73 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servant og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2018 av SSG etter vannlekkasje fra varmtvannsbereder. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter og stålhåndtak. Overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Lys kompositttstein benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Siemens som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt kjøleskap fra Ikea. Mekanisk avtrekksvifte fra Villavent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system med vannfordelerskap plassert på badet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannsbereder på 110L produsert 2021 er plassert under kjøleskap.
Dørcallinganlegg med porttelefon.
Oppvarming via radiatorvarme i stuen.
Sikringsskap plassert i skyvedørsgarderobe.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63 Amp hovedbryter og 6 fordelingskurser.
Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.
Husslange er plassert under kjøkkenvask.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

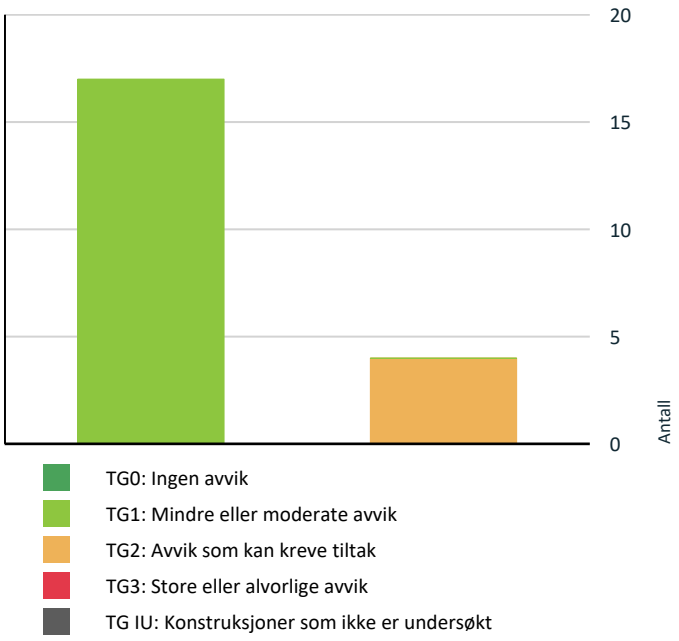
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - Balkong	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Standard
Leiligheten inneholder normalt god standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt på innredninger og overflater. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Ombygging til leiligheter

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malt trevindu med 2-lags isolerglass.
Eldre vindu med nyere glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dobbel inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.

TG 2 Dører - Balkong

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.
Døren er utadslående

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er manglende terskelbeslag og sprekker i mur under terskel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres terskelbeslag for å forhindre fuktopptak i bunnsvill og videre skader på mur.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong og stål.
Rekkverk i hvitmalt stål med håndløper i rustfritt stål.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,90 m.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gjennomgående en-stavs parkettgulv.

TG 1 Overflater - Vegger og tak

Beskrivelse

Malte slette veggflater.
Malte slett takflater med innfelte downlights.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,73 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre. Ukjent isoleringsprinsipp.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på under 10 mm.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Original tretrapp belagt med fliser.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt/lakkert profilert innerdør til badet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servant og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2018 etter vannlekkasje fra varmtvannsbereder. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 20x40cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå 20x20cm fliser på gulvet.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra toppflis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Smøremembran på gulv og vegger dokumentert med bilder.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjvegg med skyvedører og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert servant med ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering av innebygget sisterne var normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Sisternen er plassert i brannskille og ved oppussing i 2018 etter lekkasje fra leiligheten over opplyser Våtrom AS at denne konstruksjonen ikke ble endret på.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i stender uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter og stålhåndtak. Overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Lys kompositttstein benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Siemens som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt kjøleskap fra Ikea. Mekanisk avtrekksvifte fra Villavent.

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med vannfordelerskap plassert på badet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

–

Rørkurser kan med fordel merkes mer permanent enn en papirlapp.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 110L produsert 2021 er plassert under kjøleskap.

–

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Om tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcallinganlegg med porttelefon.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i stuen.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i skyvedørsgarderobe.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63 Amp hovedbryter og 6 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er totalt rehabilitert i 2008. Elektrisk opplegg utført av BDM Elektro.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, bortsett fra å ha skifta ut lyslist under overskap kjøkken og termostat til bad (gjort av autorisert installatør uten registrert firma)

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

   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

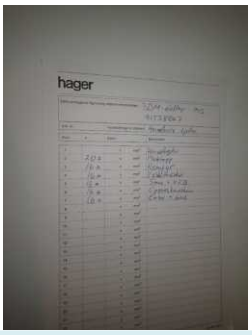
Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.
Husslange er plassert under kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

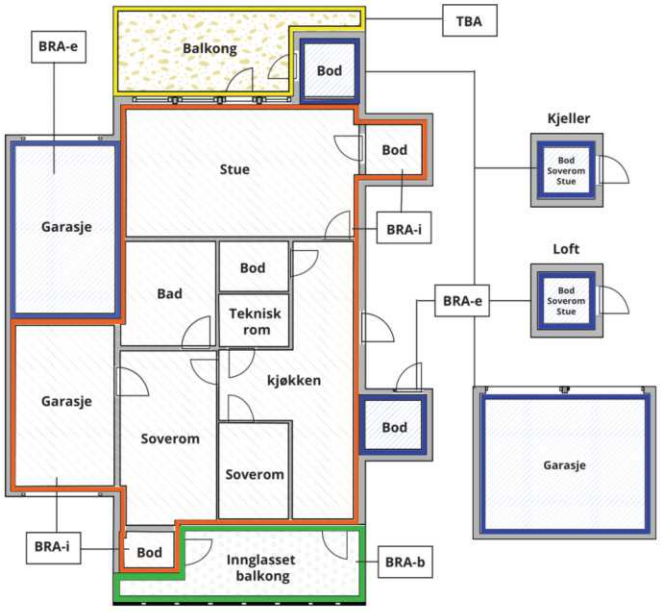
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
2. Etasje	25			25	4
Kjellerbod		3		3	
SUM	**25**	**3**			**4**
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, kjøkken, stue, entré		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydvendt balkong på ca 3,8 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 3 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.4.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Anne Bjerke Dalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	122		12	791 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Eugenies gate 23

Hjemmelshaver
Dalen Anne Bjerke

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eugeniesgate 23 A Sameie	39 / 1429	OBOS Eiendomsforvaltning AS	995807343

Felles formue
Kr. 6 924 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 2 887 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Eugeniesgate 23 A Sameie i bydel St. Hanshaugen.
Ett-roms leilighet med åpen stue-kjøkken løsning og balkong beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og populær beliggenhet på Bolteløkka med kort gange til blant annet flere parkområder, Oslo Met, Bislett stadion og Bogstadveien. Offentlig kommunikasjon som buss og trikk samt det meste av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 791,4 m2.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 2682,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det beboerparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser. For parkering på Oslo kommune sine plasser koster det for bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5400 kroner for ett år. Elbil (helelektriske): 1620 kroner for ett år. Motorsykkel og moped: 2700 kroner for ett år.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	79071177			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.04.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	06.05.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

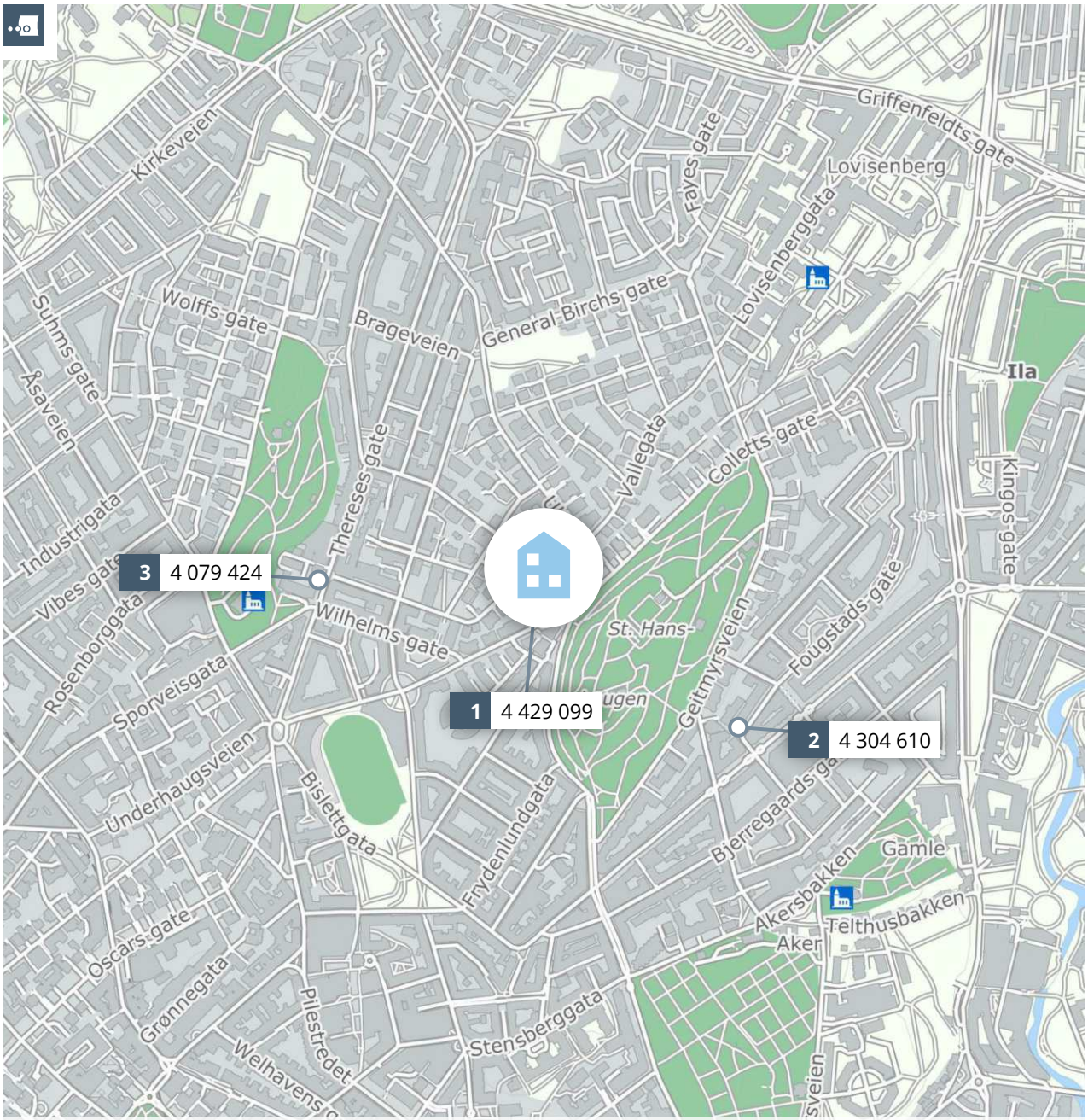
Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.



Meglers verdivurdering

EUGENIES GATE 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 26.05.2026

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: Marte Førde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eugenies gate 23, 0168 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 217 BNR 122 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 8

Verdivurdert til

4 140 000

2 086	4 142 086	165 683
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	25 m²	3 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	2 682
Formue	-
Soverom	-
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eugenies gate 21 29 m²	1962	2. etg	- sov	13.06.2025	4 450 000	**4 400 000**	29 099	4 429 099	**152 728**
2	Fougstads gate 2 26 m²	1950	5. etg	- sov	08.09.2025	4 300 000	**4 250 000**	54 610	4 304 610	**165 562**
3	Thereses gate 33 B 25 m²	1939	5. etg	1 sov	22.10.2025	3 990 000	**4 050 000**	29 424	4 079 424	**163 177**

Lys, pen og arealeffektiv leilighet med særdeles attraktiv beliggenhet mellom St. Hanshaugen og Bolteløkka. Boligen ligger i byggets 2. etasje fra inngangssiden, men tilsvarer 3. etasje fra baksiden, og har en solrik balkong som gir et hyggelig og skjermet uteområde.

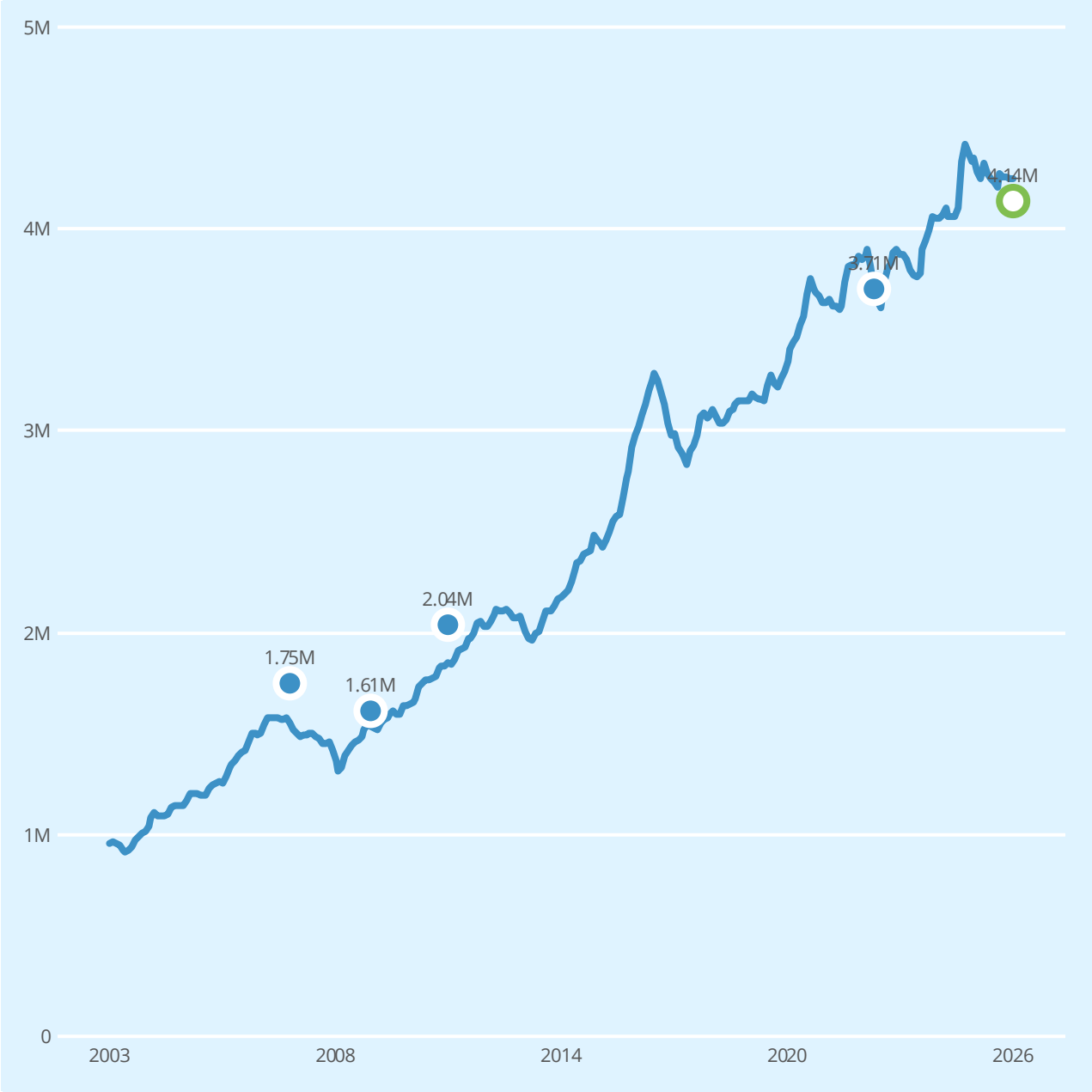
Leiligheten fremstår innbydende med tidsriktige fargevalg, god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Den smarte planløsningen er svært godt utnyttet og består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.09.2022	12.10.2022	24.11.2022	3 550 000	3 695 000	11 000	3 706 000
06.10.2011	17.10.2011	31.01.2012	1 590 000	2 040 000	0	2 040 000
14.10.2009	21.10.2009	09.11.2009	1 290 000	1 610 000	-	1 610 000
20.09.2007	20.09.2007		-	1 750 000	-	1 750 000

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 8 grunnkrets nå

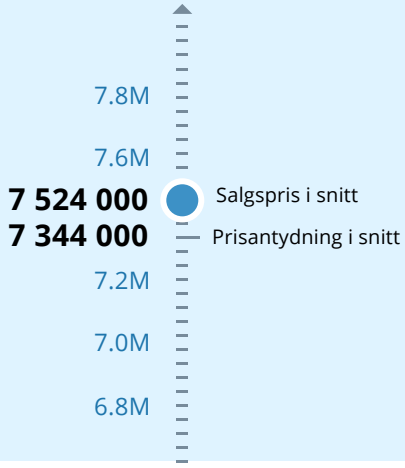
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

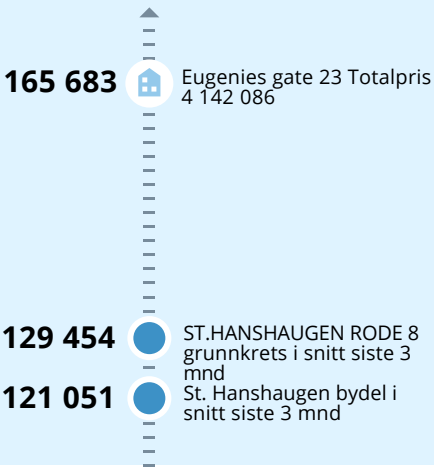
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260175

Selger 1 navn
Anne Bjerke Dalen

Gateadresse
Eugenies gate 23

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: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB / Fremtind

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: 92260175

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det har vært en lekkasje fra en varmtvannsbereder i 2018 (før jeg kjøpte leiligheten). Badet ble derfor renovert i 2018 av SSG Norge ved Våtrom as. Alt på badet ble revet og bygget opp på nytt.
Arbeid utført av	SSG Norge ved Våtrom as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt ny membran og nye varmekabler, nye fliser. Usikker på om det ble lagt nye rør.

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

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	Service på sentralfyren til hele bygget
Arbeid utført av	Kallåk Energi Service 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260175

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært spor av rotter i et lite, lukket område under baktrappa, som er fikset og tettet igjen etter befaring av Anticimex. Det er også lagt inn rottesperrer i rør.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260175

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: 92260175

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Bjerke Dalen	ea1996eaa71ba4ab5b2ca5a1ccd88cca1db3557e	15.04.2026 19:08:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260175

- → 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

enova

Energiattest



Adresse **Eugenies gate 23, 0168 OSLO**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290605**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80530064**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **122**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 713 kWh**

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Philip Andreas Bakke
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: philip.bakke@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260175 . Vår ref.: 6412-1-12 Dato: 05.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eugeniesgate 23 A Sameie
Organisasjonsnr:	995807343
Seksjonseier:	Dalen, Anne Bjerke
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Eugenies Gate 23, 0168 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	217
Bnr.	122

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79071177.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering Felleskostnader fordelt etter husleiebrøk, se selskapets vedtekter (avvik i forhold til brøk registrert i grunnboka). Styret vurderer rehabilitering av fasade. Ta kontakt med styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208004654
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	96 025,00
Innfrielsesdato:	28.02.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 682,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 682,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	59,-
Fradragsberettigede kostnader:	335,-
Annen formue:	6 924,-
Gjeld:	2 887,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208004654
Restsaldo:	2 086,98
Kapitalkostnader:	217,01
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 086,98,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Cathrine Bang Norum, e-post: eugeniesgate23a@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6412
EUGENIESGATE 23 A SAMEIE

Velkommen til årsmøte i EUGENIESGATE 23 A SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6412

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i EUGENIESGATE 23 A SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Didrik Higraff Åmotsbakken er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Bjerke Dalen og Eivind Jacobsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6412 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024 – 2025

Styremøter:

Det er avholdt 6 styremøter i 2024 og 2025 (per 07.05.2025).

Informasjon fra styret siden/fra forrige årsmøte (29. Mai)- tom. Mai 2025:

Vedlikeholdsprosjekter:

Ingen vesentlige vedlikeholdsprosjekter. Det har likevel blitt utført flere håndverker oppdrag i sameiet, blant annet pga. uforutsette hendelser og oppståtte situasjoner. Eksempler er jordingsfeil på takrenne kabler til toppetasjens sørlige side. Her ble det også reparert takrenne i samme prosess, og koordinert av styret slik at elektriker og vaktmester fikk reparert samtidig. Elektriker har også reparert lys i kjeller som var gått (måtte bytte lampe).

Hageslangen i kjeller ut til bakkeplan har vært utbedret av rørlegger. Rørlegger har også måttet bytte/reparere vannrør/kobling i kjeller ifbm. en mindre lekkasje (drypp av vann).

Fyring:

Nylig oppstått en feil på fyring ifbm. nedtapping. Det viser seg at det er feil på releboks. Dette er per i dag ikke reparert, ettersom fyringssesongen er over. Sees på ila. sommeren. Ingen problemer ellers under selve fyringssesongen.

Endringer i avtaler:

Ingen endring i avtaler av vesentlig betydning, vi ser derimot på om vi kan få bedre avtale på TV og internett, og vurderer forlengelse av en forbedret Telia avtale og vilkår i denne.

HMS:

Styret har utarbeidet en HMS-håndbok og risikovurdering. Dette inkluderer også strøm, iht. pålegg etter EL tilsyn. Branninstruks er også laget og hengt opp ved inngangspartier.

Nabovarsler:

Ingen nabovarsler utsendt i perioden.

Dugnad:

Vi har hatt 0 dugnader i perioden etter 29. Mai. Det planlegges for dugnad nå før sommeren.

Fremtidige planer:

Styrets planer for oppgradering av brannvarsling/brannalarmering står fortsatt på agendaen. Det jobbes aktivt med innhenting av tilbud og vurdering av disse. Samtidig ser styret på behovet for generelt vedlikehold av fasade ink. vinduer.

Større investeringer vil bli forelagt et årsmøte eller ekstraordinært årsmøte med mindre det er akutte behov som må utbedres av hensyn til sikkerhet eller for å forhindre skader.

Det er også ifbm. en rotteobservasjon i kjeller oppdaget et behov for å tette igjen noen sprekker i rørene som går i kummen, vi avventer rapport fra Anticimex før endelig løsning. Samtidig vil det være behov for utbedring av releboks til oljefyr, og det vil enten bli byttet releboks, eller brenner for å få fyren tilbake i normal driftsstand.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 129 832.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 18 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

6412 Årsrapport.pdf

Til Årsmøtet i Eugeniesgate 23 A Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eugeniesgate 23 A Sameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 53.868. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Vedlegg 1

6412 Årsrapport.pdf

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

9 av 17

Oslo, 12. mai 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1

EUGENIESGATE 23 A SAMEIE
ORG.NR. 995 807 343, KUNDENR. 6412

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	892 116	892 116	892 000	1 052 697
SUM DRIFTSINNTEKTER		**892 116**	**892 116**	**892 000**	**1 052 697**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-10 313	-10 006	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-70 628	-67 168	-71 000	-75 000
Konsulenthonorar	6	-1 106	-3 438	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-81 663	-25 731	-83 000	-81 500
Forsikringer		-106 571	-98 585	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	8	-102 776	-95 386	-106 740	-138 000
Energi/fyring	9	-195 649	-373 692	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 852	-120 796	-128 000	-133 000
Andre driftskostnader	10	-80 606	-71 469	-80 000	-83 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-816 098**	**-906 204**	**-868 740**	**-932 000**
DRIFTSRESULTAT		**76 018**	**-14 088**	**23 260**	**120 697**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 646	3 355	0	0
Finanskostnader	12	-23 796	-27 682	-23 000	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-22 150**	**-24 327**	**-23 000**	**-15 000**
ÅRSRESULTAT		**53 868**	**-38 415**	**260**	**105 697**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-38 415		
Reduksjon udekket tap		53 868	0		

EUGENIESGATE 23 A SAMEIE
ORG.NR. 995 807 343, KUNDENR. 6412

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 123	143
Forskuddsbetalte kostnader		81 144	72 198
Driftskonto OBOS-banken		115 537	270 199
Sparekonto OBOS-banken		8 438	8 143
SUM OMLØPSMIDLER		**211 242**	**350 683**
SUM EIENDELER		**211 242**	**350 683**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-107 640	-161 508
SUM EGENKAPITAL		**-107 640**	**-161 508**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	237 463	334 025
SUM LANGSIKTIG GJELD		**237 463**	**334 025**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 283	8 038
Leverandørgjeld		33 133	160 026
Påløpte renter		103	2 349
Påløpte avdrag		0	7 753
Annen kortsiktig gjeld	15	25 900	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**81 419**	**178 166**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**211 242**	**350 683**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2025
Styret i Eugeniesgate 23 A Sameie

Didrik Higraff Åmotsbakken /s/ Eivind Jacobsen /s/ *varamedlem* Anne Bjerke Dalen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	892 116
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**892 116**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 935**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 313.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 106
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 106**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-57 210
Drift/vedlikehold elektro	-3 981
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 492
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 475
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-716
Kostnader dugnader	-789
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-81 663**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-80 334
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-22 170
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-102 776**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-31 539
Olje	-164 110
SUM ENERGI / FYRING	**-195 649**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 388
Vaktmestertjenester	-54 597
Snørydding	-10 284
Andre fremmede tjenester	-363
Trykksaker	-14
Porto	-150
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 679
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-80 606**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	132
SUM FINANSINNTEKTER	**1 646**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

	-23 796
SUM FINANSKOSTNADER	**-23 796**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	165 975	
Nedbetalt i år	96 562	
		-237 463
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-237 463**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifisert innbetaling mottatt fra leverandør	-25 900
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-25 900**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
Selskapsnummer: 6412 **Selskapsnavn:** EUGENIESGATE 23 A SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Didrik Higraff Åmotsbakken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Bjerke Dalen og Eivind Jacobsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for EUGENIESGATE 23 A SAMEIE

Organisasjonsnummer: 995807343
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Didrik Higraff Åmotsbakken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Bjerke Dalen og Eivind Jacobsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6412
EUGENIESGATE 23 A SAMEIE

Velkommen til årsmøte i EUGENIESGATE 23 A SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

15. oktober 2025 kl. 18:00, Avholdes på Teams (Møteinnkalling sendes per e-post) .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EUGENIESGATE 23 A SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Didrik Higraff Åmotsbakken foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styreleder har solgt sin seksjon og flytter fra sameiet. Det må derfor velges ny styreleder.

Per dags dato har ingen seksjonseiere meldt sitt kandidatur til vervet. Styret har derfor innhentet tilbud på ekstern styreledelse fra **Styrelederne.no** (se tilbud vedlagt). Dersom ingen melder seg som kandidat under dette ekstraordinære årsmøtet, vil styret gå videre med å engasjere ekstern styreleder i tråd med det innhentede tilbudet. Det vil i så fall bli avholdt et nytt ekstraordinært årsmøte for å velge inn ekstern styreleder.

I tillegg har ett av styremedlemmene valgt å trekke seg fra sitt verv. Det skal derfor velges ett nytt styremedlem, samt ett varamedlem.

Styret oppfordrer seksjonseiere som ønsker å bidra i styrearbeidet til å melde sin interesse – enten i forkant av møtet eller under møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Carl-Erik Lino Conforto

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

- Fredrik Thorp Adland
- Ludvig Fæhn Fuglestvedt

Vedlegg

1. Styrelederne.no - tilbud på styreledelse.pdf

TILBUD FOR PROFESJONELL EKSTERN STYRELEDELSE TIL BOLIGSELSKAPER

Takk for deres forespørsel om ekstern styreledelse. Vi i Styrelederne.no har gleden av å presentere et tilbud som kombinerer høy kompetanse, profesjonell ledelse og et sterkt søkelys på å ivareta deres boligselskaps verdier og behov.

1. Hva skiller våre styreledere fra andre?

Å lede et boligselskap handler om mer enn administrasjon – det krever erfaring, kompetanse og evne til å håndtere komplekse oppgaver. Våre styreledere tilbyr:

- Profesjonell og objektiv ledelse, fri for interne bindinger.
- Effektivisering av styrearbeidet, som gir bedre resultater og mindre stress.
- Solid kunnskap om eiendomsforvaltning, økonomi og lovverk.

Med Styrelederne.no får dere erfarne fagfolk som skaper trygghet og struktur i styrearbeidet.

2. Slik fungerer prosessen – steg for steg

1. Kartlegging av behov: Gjennom et kontaktskjema kartlegger vi deres utfordringer, behov og forventninger.
2. Identifisering av kandidat: Vi finner en kvalifisert kandidat basert på deres behov og sender over CV og kontaktinformasjon for vurdering.
3. Presentasjonsmøte: Et møte avtales der kandidaten presenteres, og målsettinger og praktiske detaljer diskuteres.
4. Avtaleinngåelse: Kandidaten velges formelt av årsmøtet eller generalforsamlingen, og en avtale signeres.
5. Oppfølging: Våre kandidater får løpende faglig støtte gjennom mentorprogram, styrelederfora og styrelag.

3. Kartleggingshonorar – Første steg i prosessen

Kartleggingshonoraret er en fast engangskostnad på kr. 3.500,- (eks. mva.) og dekker:

- Innhenting av relevant informasjon om boligselskapet
- Dialog med styret for å forstå behov og ønsker
- Intern vurdering og søk etter relevante kandidater

Kartleggingshonoraret faktureres ved oppstart av prosessen, **uavhengig** av om en kandidat velges.

4. Formidlingshonorar – En investering i trygghet og kvalitet

Formidlingshonoraret dekker hele prosessen med å kvalitetssikre og presentere en egnet styrekandidat. Dette inkluderer:

- Rekruttering og kvalitetssikring av kandidater med dokumentert kompetanse innen eiendomsforvaltning og styrearbeid.
- Presentasjon av kandidat og organisering av møte med styret.
- Løpende faglig støtte og tilgang til ressurser for styrekandidaten.

Antall enheter	Formidlingshonorar (eks. mva.)
1–49	Kr. 16.900,-
50–99	Kr. 19.900,-
100–249	Kr. 22.900,-
250+	Kr. 25.900,-

Fomidlingshonoraret faktureres **kun** om kandidaten blir valgt som styreleder.

5. Utdanningshonorar

Dersom kandidaten fortsetter som styreleder påfølgende år, tilfaller et årlig utdanningshonorar. Dette sikrer kontinuerlig faglig utvikling igjennom 4 styreledersamlinger, mentorordning og deltakelse i et styreleder team.

Antall enheter	Utdanningshonorar (eks. mva.)
1–49	Kr. 3.000,-
50–99	Kr. 4.000,-
100+	Kr. 5.000,-

6. Honorar til styreleder kandidaten

Honoraret avtales direkte mellom kandidat og boligselskap og tilpasses etter selskapets størrelse, ansvar og kompleksitet. Her er veiledende satser:

Antall enheter	Honorar (pr. måned)
1–29	Kr. 4.000,-
30–59	Kr. 4.000–8.000,-
60–99	Kr. 8.000–12.000,-
100–149	Kr. 12.000–16.000,-
150–199	Kr. 16.000–20.000,-
200+	Fra kr. 20.000,- og oppover

7. Våre kundeløfter

- Dokumentert erfaring og høy kompetanse
- Effektiv og lovmessig styrearbeid
- Fleksible løsninger skreddersydd for deres behov
- Tilgjengelig oppfølging og veiledning

Har dere spørsmål?

Vi håper dette tilbudet svarer på deres behov. Kontakt oss direkte på post@styrelederne.no, så finner vi den beste løsningen for dere!

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.10.25
Selskapsnummer: 6412 **Selskapsnavn:** EUGENIESGATE 23 A SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for EUGENIESGATE 23 A SAMEIE

Organisasjonsnummer: 995807343
Møtet ble avholdt 15. oktober kl. 18:00, Avholdes på Teams (Møteinnkalling sendes per e-post) .

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Didrik Higraff Åmotsbakken foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Nåværende styreleder har solgt sin seksjon og flytter fra sameiet. Det må derfor velges ny styreleder.

Per dags dato har ingen seksjonseiere meldt sitt kandidatur til vervet. Styret har derfor innhentet tilbud på ekstern styreledelse fra **Styrelederne.no** (se tilbud vedlagt). Dersom ingen melder seg som kandidat under dette ekstraordinære årsmøtet, vil styret gå videre med å engasjere ekstern styreleder i tråd med det innhentede tilbudet. Det vil i så fall bli avholdt et nytt ekstraordinært årsmøte for å velge inn ekstern styreleder.

I tillegg har ett av styremedlemmene valgt å trekke seg fra sitt verv. Det skal derfor velges ett nytt styremedlem, samt ett varamedlem.

Styret oppfordrer seksjonseiere som ønsker å bidra i styrearbeidet til å melde sin interesse – enten i forkant av møtet eller under møtet.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Bang Norum
Cathrine ble valgt som styreleder frem til ordinært årsmøte 2026, da hun planlegger å selge sin seksjon.

Følgende stilte til valg:
Cathrine Bang Norum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Carl-Erik Lino Conforto

Følgende stilte til valg:
Carl-Erik Lino Conforto

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ludvig Fæhn Fuglestvedt

Følgende stilte til valg:
Fredrik Thorp Adland
Ludvig Fæhn Fuglestvedt

VEDTEKTER FOR

EUGENIESGT. 23 A SAMEIE

Senest endret og vedtatt i sameiermøte 30. mai 2023 i samsvar med reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Eugenies gate 23 A Sameie og har forretningskontor i Oslo.

2. EIENDOMMEN

Sameiets adresse er: Eugenies gate 23 A, 0168 Oslo.

Bebyggelsen og tomten til gnr. 217, bnr. 122 i Osloligger i sameie mellom eiere av de 21 seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i h.h.t. reseksjoneringsbegjæring tinglyst 29. september 2008.

For hver seksjonen er det fastsatt en sameierbrøk, som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdør, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensingspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er fellesanlegg. Det samme gjelder innretninger og installasjoner som skal tjene sameiets felles behov.

3. SEKSJONENE

Til enhver ideell eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig eller næringsseksjon med eventuelle tilleggsarealer.

Den ideelle eiendomsandelen sammen med den eksklusive bruksretten er benevnt seksjonen. Boligen eller næringslokalet, med eventuelle tilleggsarealer, er benevnt bruksenheten.

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONENE

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Skriftlig melding om overdragelse skal pr. omgående gir styret eller den styret måtte utpeke. Med melding skal det følge en erklæring fra erververen om at denne er gjort kjent med og aksepterer sameiets vedtekter med vedlegg som rettslig bindene for seg. Uten slik melding og erklæring som nevnt, kan sameiets styre eller den styret har utpekt nekte å godkjenne overdragelsen.

Med den begrensning som følger av punkt 8, 2.ledd nedenfor, har hver sameier rett til å pantsette sin seksjon uten de øvrige sameiers samtykke.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREALET

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealet til det de er begrenset eller vanlig bruk til, og forøvrig til bruk som i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealet skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Den enkelte bruksenhet og fellesarealene må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre sameier, eller i strid med bruk som er avtalt eller forutsatt.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av sameiers eller husstands funksjonshemming, må på forhand godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne kan ved bestemmelse i vedtektene eller ved særskilt bruksreglement (bruksdeling), fastsatt av sameiermøte, gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet. Vilkårene for enerett fastsettes i vedtektene eller bruksreglementet. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedelers flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelsen er fastsatt i punkt 14 nedenfor.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet.

6. VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, innvendige flater på balkong og terrasse, låser, nøkler, vannkraner, servanter, apparater med/tilbehør, klosetter m/skål og sisterne, samt istandsettelse og oppstaking av vann og avløpsrør til og fra vannlåser. Detter gjelder også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger i bruksenheten.

Det påligger eier av seksjon nr. 5 å bekoste og besørge vedlikehold av heisen og sjakten som utgjør en del av seksjon nr. 5, og som kun benyttes av seksjon nr 5.

Sameierne har plikt til å gjennomføre ansvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealet eller bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Unnlater en sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverger ulemper, kan sameiermøtet med vanlig flertall av de gitte stemmer vedta å få vedlikeholdet utført for vedkommendes regning.

Den sameiets styre gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenhetene for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner om dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg, og som faller utenfor den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt i h.h.t. det som ovenfor er nevnt, som f.eks. maling og fornyelse av yttervegger, tak, fellesrom, ytre trappeoppganger m.v., påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vaktmestertjenester knyttet til vedlikehold og reparasjon av tomt, fellesarealer og anlegg blir utført, samt at det utarbeides en instruks for dette.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta en avstemning til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetningen er vedtatt skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløp til dekning av felleskostnader.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkeltes bruksenhet. Som ikke uttømmende eksempler på sameiets omkostninger er utgifter til offentlig avgifter, forsikring, oppvarming av fellesrom, utgifter til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, deriblant fellesrom og tomten, samt opparbeidelse av er vedlikeholdsfond for å møte framtidig større vedlikeholdsutgifter.

Styret eller den styret utpeker skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som den forfaller. Styret fastsetter størrelsen på de a kontorbeløp den enkelte sameier skal betale. A-kontobeløpet betales forskuddsvis pr. mnd. med forfall den 1.

a. Uteareal med betydning; arealet rundt bygården t.o.m. grensen ved nabogarden Eugenies gate 23 b skal være under leilighet G, A, H, I, 1, N, M, O, R, samt leilighet S sitt ansvar og koordinasjon. Dette begrunnes ved at de respektive leilighetene eier parkeringsplasser, samt har inngangspartiet sitt ved byggets bakside. Dette ansvarsområdet skal også ses i samsvar med tidligere erklæring signert den 17. september 2003, se vedlegg.

b. Sentralfyring skal slås av i perioden 1. mai til 1. september.

Felleskostnadene fordeles etter følgende husleiebrøk:

Seksjon nr.	Areal	Husleiebrøk
1	41	4,93%
2	41	4,93 %
3	41	4,93%
4	45	2,51 %
5	237	13,17 %
6	48	5,77 %
7	43	5,17 %
8	42	5,05 %
9	43	5,17 %
10	24	2,88%
11	25	3,00%
12	24	2,88 %
13	43	5,17 %
14	42	5,05 %
15	43	5,17 %
16	25	3,00%
17	25	3,00%
18	24	2,88 %
19	43	5,17 %
20	42	5,05%
21	43	5,17 %

Ved forsinket betaling av fastsatt a-kontobeløp, svares den til enhver tid gjeldende rente i hht. Lov om renter ved forsinket betaling av 17.12.76 nr. 100 § 4, p.t. 15 % p.a.

8. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER - PANTERETT

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk (bestemmelsen gjelder forholdet til tredjemann og ikke forholdet mellom sameiere internt, jf. punkt 7 ovenfor).

Til sikkerhet for oppfyllelse er den enkelte sameiers forpliktelser etter nærværende vedtekter, jf. særlig §§ 6, 8 og 9, har sameiet v/styret panterett med inntil 100.000,- i hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst for seksjonen.

9. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

a. Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møter og om den frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning og regnskapsoversikt sammen med årets budsjett skal sendes til alle sameierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøter skal skje skriftlig med minst åtte og høyest tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som det skal treffes vedtak om i sameiermøte.

Det kan ikke treffe vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøte skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om dette innen den fastsatte frist. Skal det forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedeler flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

b. Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og eventuelt revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og rett til å uttale seg. Sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmektig skal i tilfelle legges fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten skal ansen å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det kommer frem av fullmakten et annet ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg rådgiver til sameiermøte. Rådgiver har rett til å uttale seg hvis sameiermøtet med vanlig flertall gir tillatelse til det.

c. **Ledelse og protokoll**

Sameiermøtes skal ledes av sameiets leder, med mindre sameiermøte velgeren annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder, og minst en samer, som utpekes av sameiermøte av dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp av dem som er til stede, men en kopi av de undertegnede protokollene sendes samtidig sameiere. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne enten ved hos styrets leder eller forretningsfører.

d. **Hvilken saker sameiermøter skal og kan behandle**

Sameiet skal behandle saker angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte:

a. behandle styrets årsrapport

b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående regnskapsår

c. forestå valg av styremedlemmer

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

e. **Stemmeberegning og flertallskrav**

I sameiermøte regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme. Med mindre loven eller nærværende vedtekter annerledes bestemmer, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke gitt. Står stemmen likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse eller endring av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a. ombygging, påbygging, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

b. omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

e. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

f. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2.ledd pkt. i eierseksjons.

g. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresse og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

For vedtak om salg eller bortfeste av deler eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning til samtlige sameiere.

10. STYRET

10.1 Styrets oppgave og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak som og iverksette ethvert som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas i sameiermøtet.

Avgjørelsen som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan og sa tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Sa lenge det bare er to sameiere som eier alle seksjonene i sameiet, skal styret bestå av 2 styremedlemmer. Eller skal styret bestå av 3 styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styret Velges for 2 år av gangen. Styrets medlemmer behøver ikke være sameierne eller tilhøre noen sameiers husstand.

10.3 Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøte skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de gitte stemmene. Står styret likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmer som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Representasjon

Styret representerer sameieren og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser, herunder vedtak som er truffet i sameiermøtet eller styre.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

11. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, fastsetter dennes lønn og instruks og fører tilsyn med at han utfører sine plikter. Det er dessuten styret som sier opp eller gir forretningsfører avskjed.

12. REGNSKAP

Styre skal sørge for ordentlig regnskap og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet for foregående kalender år skal legger fram i det ordinære sameiermøte.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg av salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styre pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fraskrivelse etter punkt 13.2 nedenfor. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg av salget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndigheten etter reglene for tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold om brukeren ikke er sameier (leier eller anen bruker).

14. MIDLERTIDIG ENERETT TIL BRUK AV DELER AV FELLESAREALER

I samsvar med eierseksjonsl. § 19, 5 ledd fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

Bruksrett til P-plasser:

Den til enhver tid eier av:

Leilighet Snr. 7, 10, 13, 14, 15, 16, 19, 20 og 21 (se vedlagt skisse). Samtlige parkeringsplasser er seksjonert og tinglyst som tilleggsareal til overstående seksjoner.

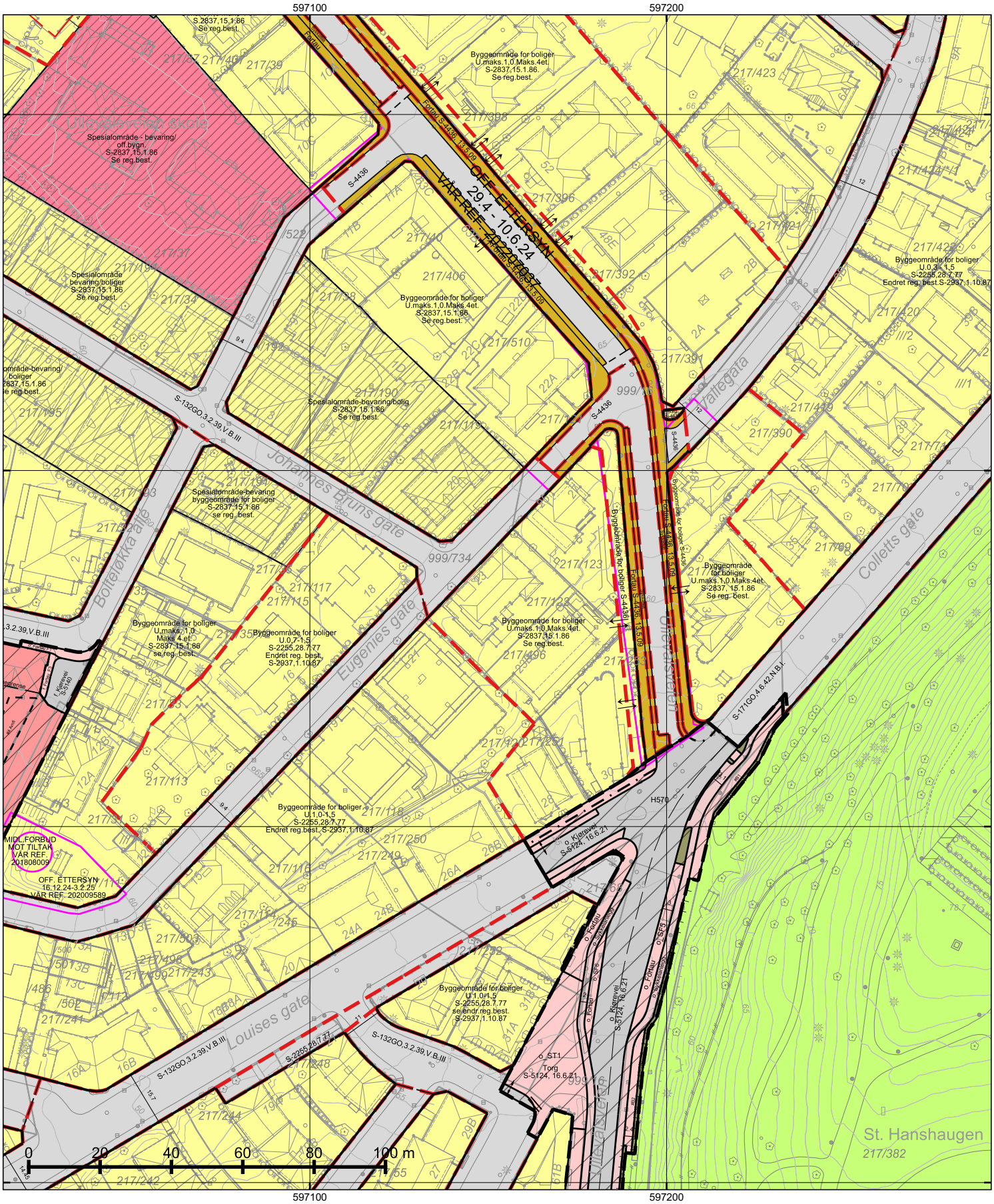
Bruksrett til P-plassene omfatter fremleierett for de bruksberettigede.

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for eneretten til bruk av nevnt P-plasser og heis. Eneretten til bruk av ovennevnte P-plasser kan bringes til opphør ved vedtak av sameiermøtet etter reglene om vedtaksendring, jf punkt 5 ovenfor.

15. FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

I den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet knyttet til sameiet, kommer bestemmelsene i lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr. 65 til anvendelse så langt det passer.

-o0o-



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

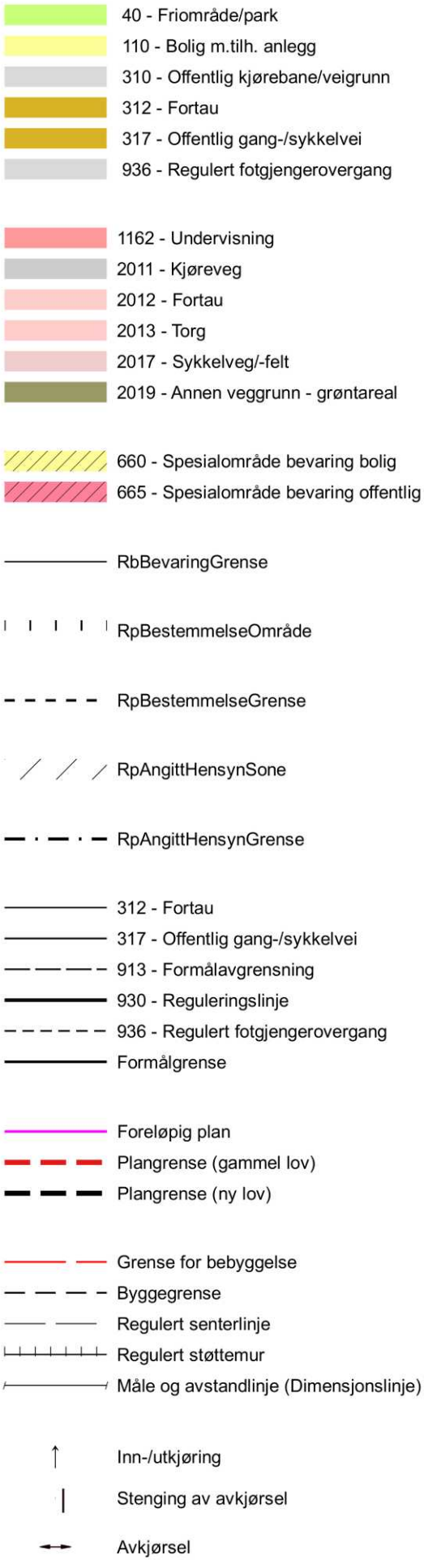
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

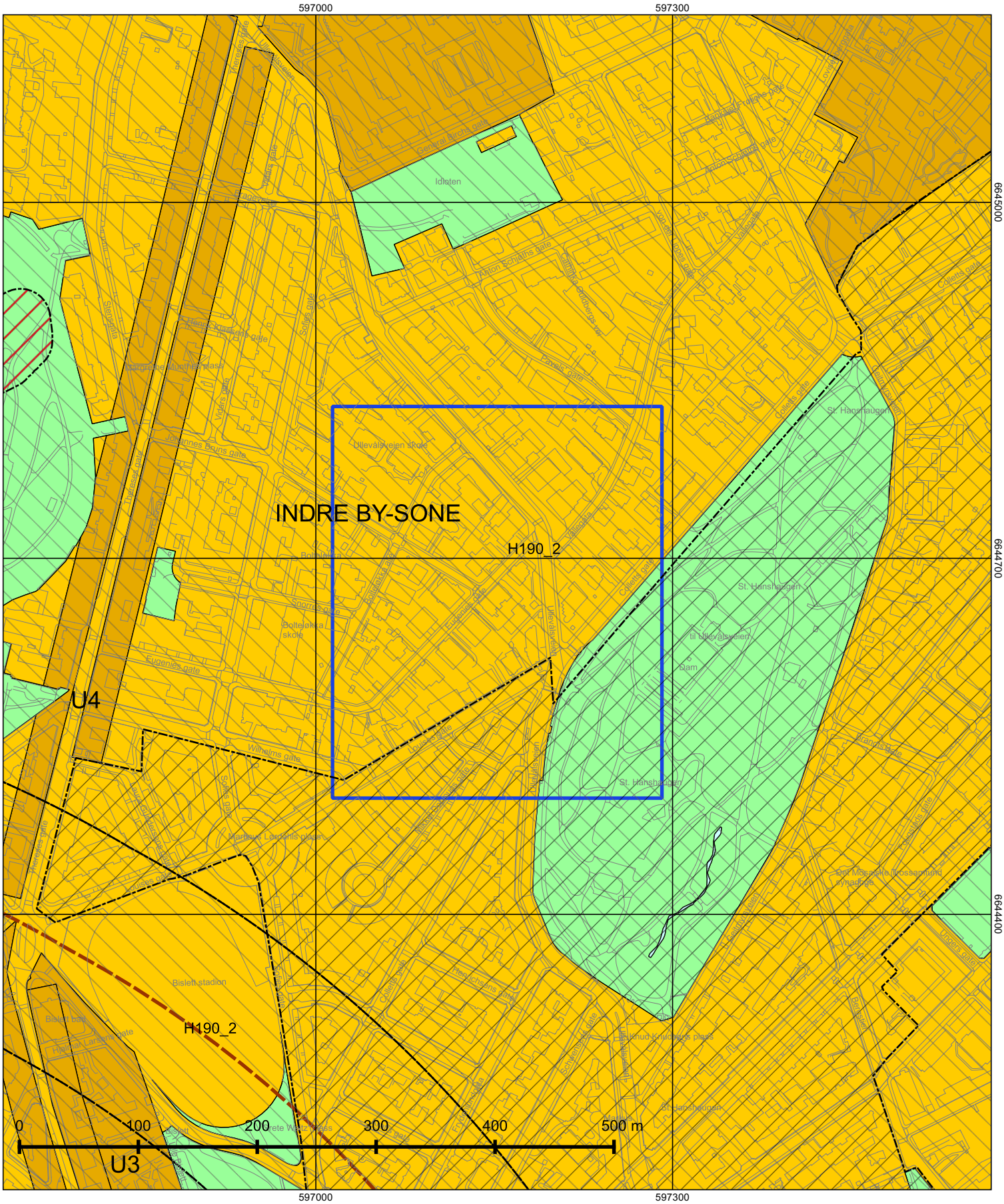
PlottID/Best.nr: 157233/ 86532015
Deres ref.:
Adresse: Eugenies gate 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/122

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157233/86532015
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Andreas Bakke
EUGENIES GATE 23

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532015
9179591

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 122

Vi viser til bestilling av 20260504 for EUGENIES GATE 23.

GNR. 217 BNR. 122

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.10.1890.

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

792 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

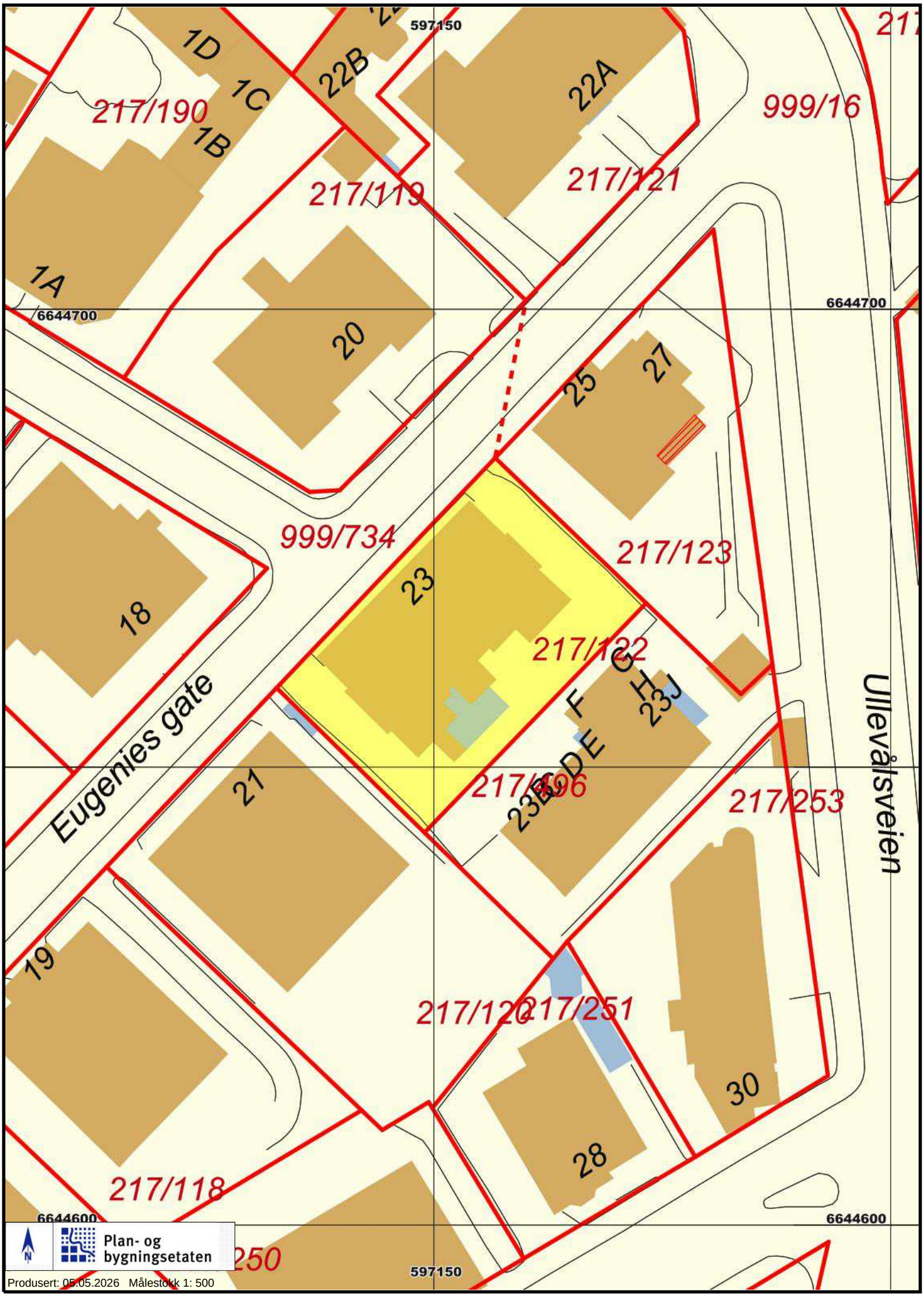
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

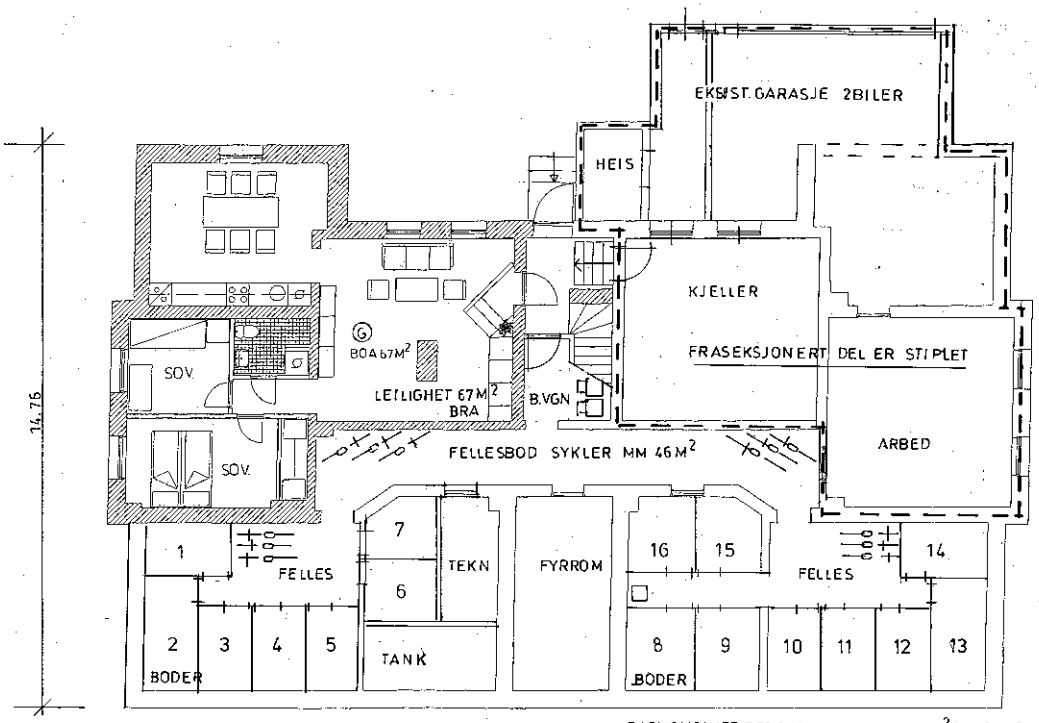
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597150
6644700
6644600
217/190
1D
1C
1B
1A
22B
22A
999/16
217/119
217/121
20
25
27
999/734
217/123
23
18
217/122
G
H
F
23J
E
D
23B
C
21
217/496
217/253
Eugenies gate
Ullevålsveien
19
217/120
217/251
30
28
217/118
250
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 500

E2



PLAN U-ETG. / KJELLER - BODPLAN

BYA CA 356 M²

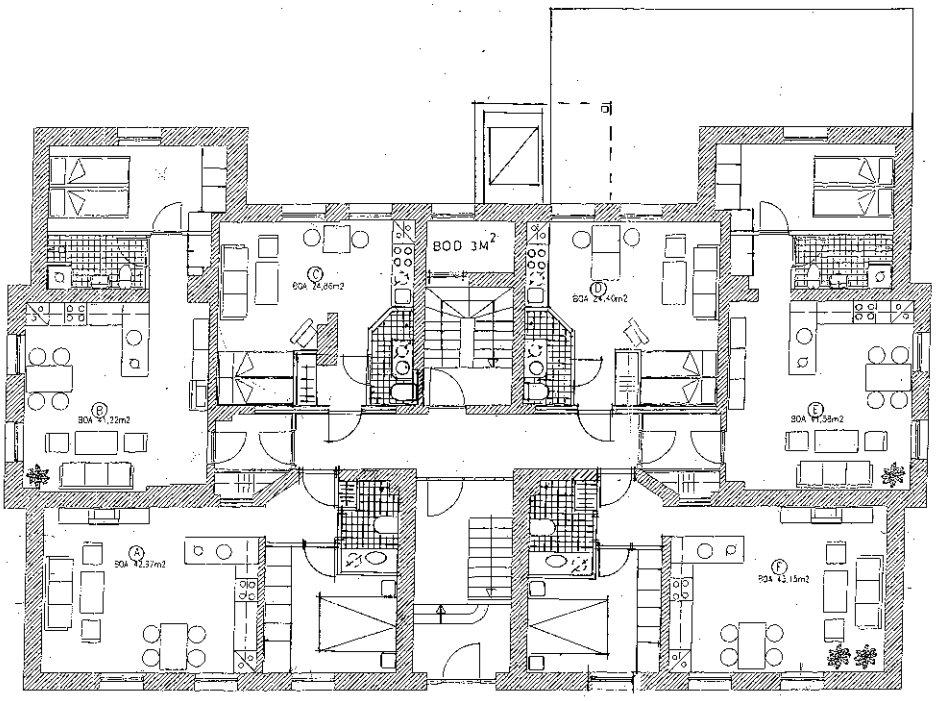
23.06

GJENOMSNITT BODSTØRRELSE CA 3,5 M² X 16 = CA 56 M²
3 BODER I 1, 2 OG 3 ETG A 3M² = CA 9 "
FELLES BODAREAL CA = CA 46 "

SUM BODAREAL FOR 19 LEILIGHETER CA 111 M² EL. 5,8 M² PR. LEILIGHET

EUGENIESGT. 23 A GNR. 217, BRN 122	Dato 27-10-05	Kontr.
FOR AEDES INVEST A/S	Tegnet SS	Godkj.
BODPLAN	Målestokk 1:100	Prosj.nr/arkivref.
U-ETG. / KJELLER	Format/mål A1 mm	Tegn.nr/rev.
Arkitektteam As	Tegn. nr. A01	Rev. dato / Rev. sign.
GEITMYRSVEIEN 27 - 0171 OSLO - TLF 22931283 - FAX. 22567430		

E3

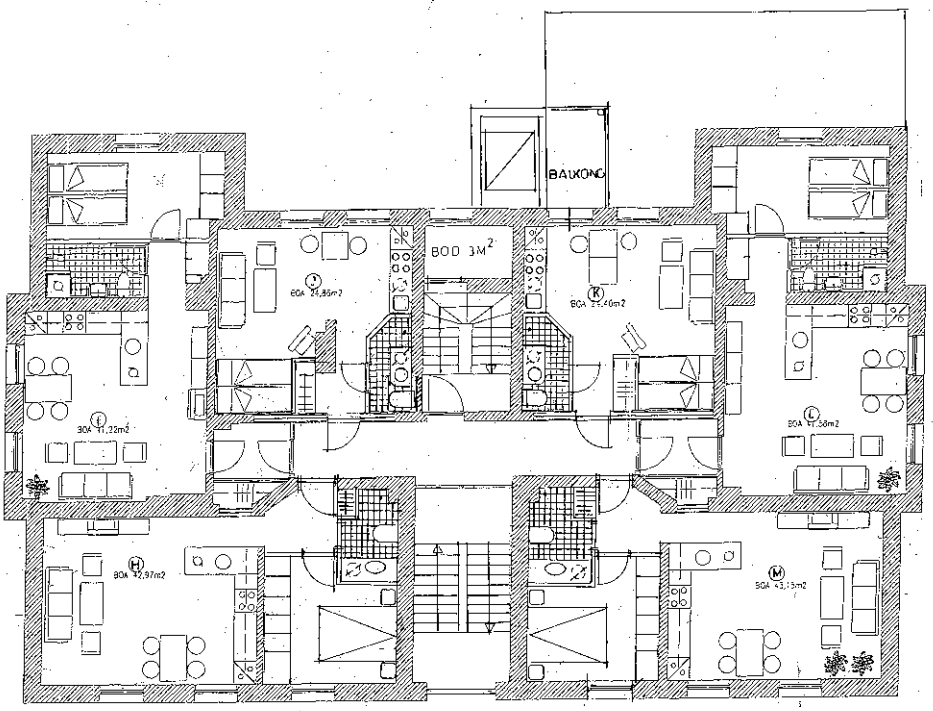


PLAN 1. ETG.

Boenhet A 42,97 Boa
Boenhet B 41,22 Boa
Boenhet C 24,86 Boa
Boenhet D 24,40 Boa
Boenhet E 41,58 Boa
Boenhet F 43,15 Boa
Sum Boa 218,18 m2
Felles deler 38,71 m2
Bruksareal 256,89m2
Bruttoareal 323m2

EUGENIESGT. 23 A G.NR. 217, BRN 122	Dato 17-10-05	Kons.
FOR ADES INVEST AS	Kopidato	Rev. 55
PLAN 1.ETG. -	Målestokk 1:100	
6 LEILIGHETER-BRUKSENDRING	Målestokk ved A1	Tegn./kontr.
Arkitektteam AS	Tegn. nr. A02	Blad/Bl.ialt
GEITMYRSVEIEN 27 - 0171 OSLO - TLF 22931283 - FAX. 22567118		

E4

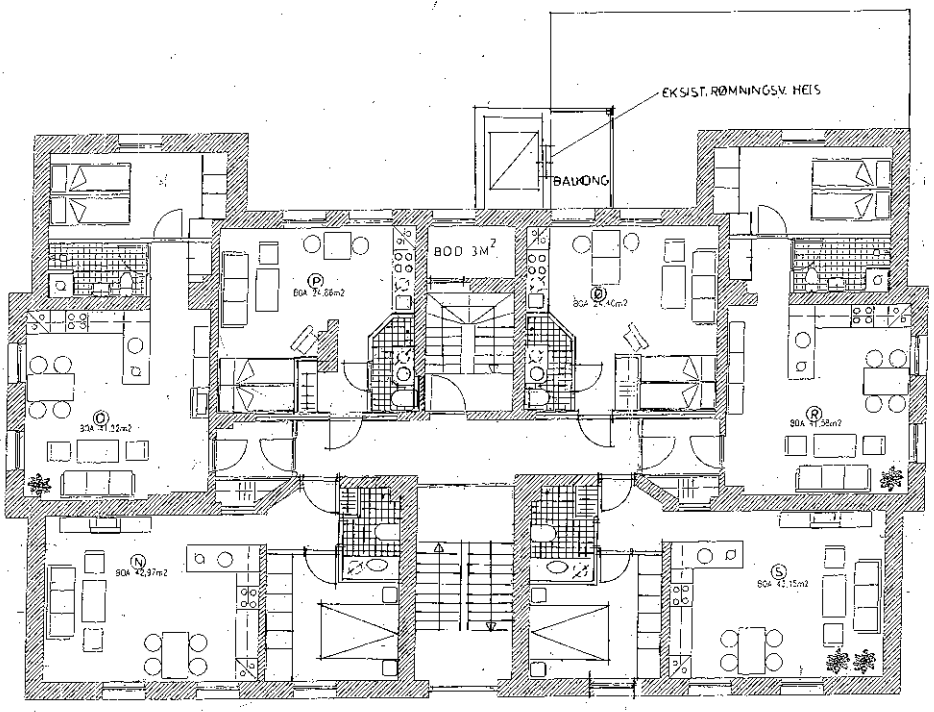


PLAN 2 ETG.

Boenhet H 42,97 Boa
Boenhet I 41,22 Boa
Boenhet J 24,86 Boa
Boenhet K 24,40 Boa
Boenhet L 41,58 Boa
Boenhet M 43,15 Boa
Sum Boa 218,18 m2
Felles deler 38,71 m2
Bruksareal 256,89m2
Bruttoareal 323m2

EUGENIESGT. 23 A G.NR. 217, BRN 122.	Dato 17-10-05	Kont.
FOR ADES INVEST AS	Oppdr.nr.	Tegn. SS
PLAN 2 ETG.	Målestokk 1:100	
6 LEILIGHETER BRUKSENDRING.	Målenheter m.m.	Tegn. format
Arkitektteam As.	Tegn. nr. A03	Blad nr. / antall
GEITMYRSVEIEN 27 - 0171 OSLO - TLF 22931233 - FAX 22567110		

E5

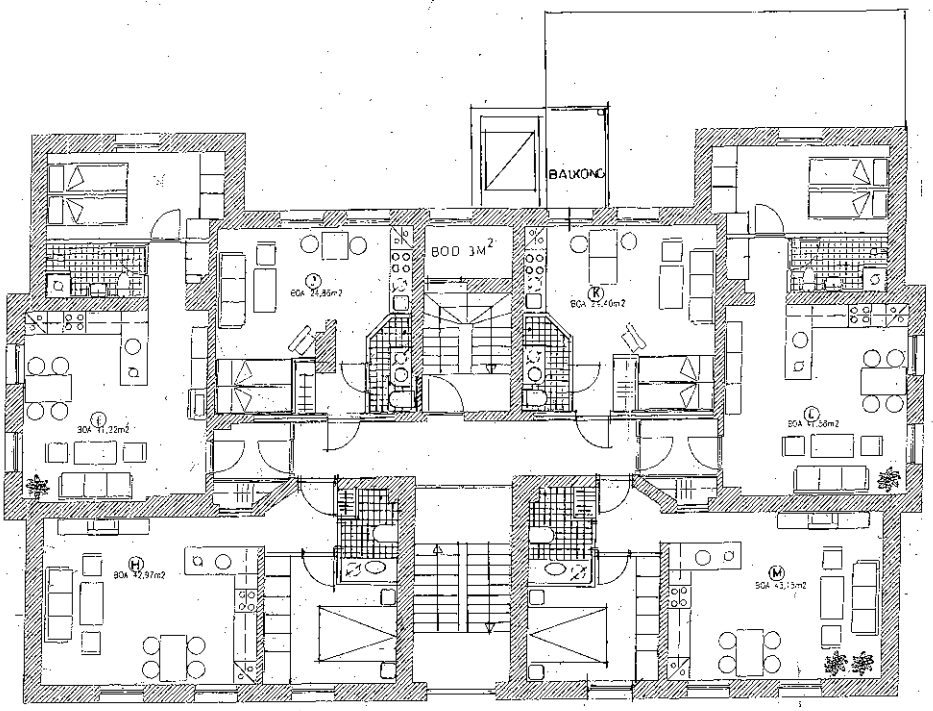


Boenhet N	42,97 Boa
Boenhet O	41,22 Boa
Boenhet P	24,86 Boa
Boenhet Q	24,40 Boa
Boenhet R	41,58 Boa
Boenhet S	43,15 Boa
Sum Boa	218,18 m2
Felles deler	38,71 m2
Bruksareal	256,89m2
Bruttoareal	323m2

PLAN 3

EUGENIESGT. 23 A G.NR. 217, BRN 122	Dato 17-10-05	Rev.
FOR ADES INVEST AS	Dwg. no.	Page 55
PLAN 3. ETG.	Målestokk 1:100	
6 LEILIGHETER - BRUKSENDRING	Størrelse mm	Orig. format
Arkitekt team As	Dwg. nr. A04	Antall ark i sett
GEITMYRSVEIEN 27 - 0171 OSLO - TLF 22 50 17 83 - FAX 22 56 21 10		

E4



PLAN 2 ETG.

Boenhet H 42,97 Boa
Boenhet I 41,22 Boa
Boenhet J 24,86 Boa
Boenhet K 24,40 Boa
Boenhet L 41,58 Boa
Boenhet M 43,15 Boa
Sum Boa 218,18 m2
Felles deler 38,71 m2
Bruksareal 256,89m2
Bruttoareal 323m2

EUGENIESGT. 23 A G.NR. 217, BRN 122.	Dato 17-10-05	Kont.
FOR ADES INVEST AS	Oppdr.nr.	Tegn. SS
PLAN 2 ETG.	Målestokk 1:100	
6 LEILIGHETER BRUKSENDRING.	Målenheter m.m.	Tegn. format
Arkitektteam As.	Tegn. nr. A03	Blad nr. / antall
GEITMYRSVEIEN 27 - 0171 OSLO - TLF 22931233 - FAX 22567110		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA v/ T. Koxvold
Drammensveien 21B
0255 OSLO

KOPI

Dato: 22 MAI 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200206516-15 Saksbeh: Eva Irene Lyseng Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	EUGENIES GATE 23	Eiendom:	217/122
Tiltakshaver:	Finn Strøm	Adresse:	Postboks 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Heggelund & Koxvold Arkitekter MNAL-NPA v/ T. Koxvold	Adresse:	Drammensveien 21B, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - EUGENIES GATE 23

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Na Stephansen
fung. enhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Finn Strøm, Postboks 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO

V. D. J.-No. 3246/90
Eiaa

1499/90. 1573/90. 1635/90. 1673/90. 1709/90. 1747/90. 2227/90.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et Vaaningshus 113/91.

for Matr.-No. 59 B Ullevaalseiet

Indleveret 20 Sept 1890 Attesteret 19. 1. 92.

Ferdig attestert 19/1-92.

Overrundes den øvre Sundhedskommission.
Complacementet af Trapperne kan formentlig ikke siges at fyldestgjøre Lovens Fordringer med Hensyn til nødtørftig Afstand imod mindre Vaaninger å gjøres af compakt Mur. Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania den 20 September 1890.
Sem Dinthar

Ovenstaaende Spørgsmaal formentlig kun vedkomme Bekvemmelighedsforholdene, og disse maa de planlagte Trapper vistnok betragtes som tilfredsstillende. Dagkammeret maa adskilles ved en dobbelt Dør og et Luftrum, der staar i fri Forbindelse med det øvrige Luftrum.

Chr. 7/10 90

Da Trapperne ikke kunne siges at ligge i passende Afstand fra hinanden, især da Hovedtrappemuren kun har en Gjasvag med Nabohuset, saa kan Planen, som stridende mod § 41 ikke approberes

Christiania 24. Sept. 1890

G. Knudsen

Jeg tillader mig ærbødigst at bemærke, at der ved Planen er foretaget den Forandring, at den direkte Adgang fra Bagtrappen til Havestuebygningen nu er lukket med Mur. Forbindelsen skeer kun gjennem en Sidegang.

Christiania den 30 September 1890.
Sem Dinthar

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eugenies gate 23, 0168 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 122, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260175

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Marte Førde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 954 02 922

E-post: marte.forde@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.
