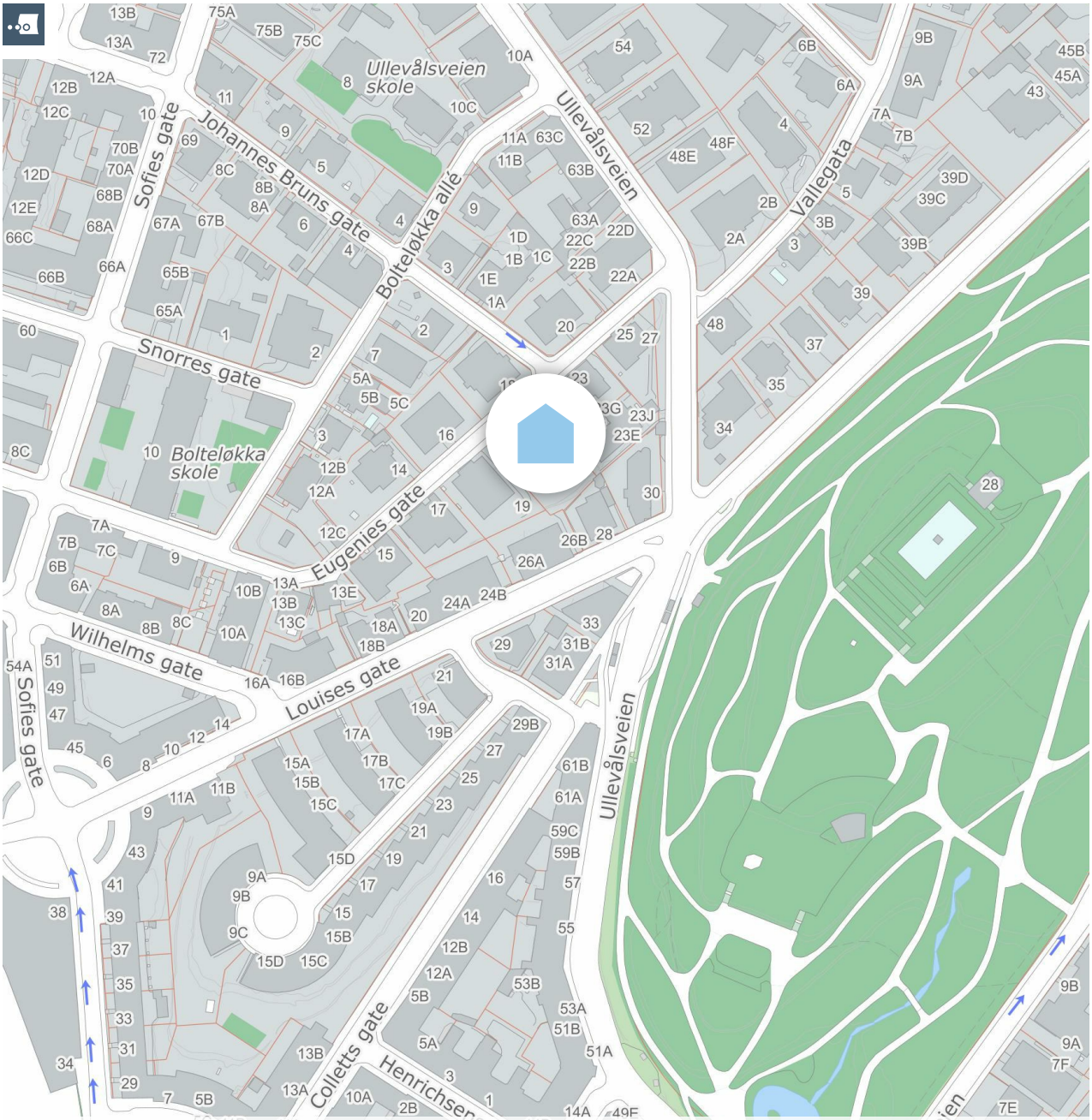


Meglers verdivurdering

EUGENIES GATE 21

HOUELAND & PARTNERS

Rapport utført av Houeland & Partners den 03.08.2026

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: Eirik Kjølstad Sandberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eugenies gate 21, 0168 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 217 BNR 120 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 8

Verdivurdert til

3 880 000

17 641	3 897 641	130 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	30 m²	2 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	2 968
Formue	2 688
Soverom	0
Etasjer	2
Parkering	

Velkommen til Eugenies gate 21 – en sjarmerende og arealeffektiv aksjeleilighet i 2. etasje, sentralt og skjermet til på Bolteløkka i bydel St. Hanshaugen. Boligen har en praktisk planløsning med åpen stue-kjøkkenløsning, eget rom benyttet som soverom, baderom og entré, samt utgang til egen balkong fra stuen. Til leiligheten hører også egen bod i kjeller, og sameiet disponerer fellesvaskeri og sykkelbod. Videre er det mulighet for å leie av garasjeplass i sameiet.

Beliggenheten er svært attraktiv: kun noen minutter til trikk i Colletts gate og Stensgata, gangavstand til Bislett, Ullevål og St. Hanshaugen, og et yrende utvalg av kafeer, serveringssteder og dagligvare (Kiwi og Coop Extra ca. 5 min unna) rett rundt hjørnet.

Et trygt og sentralt førstehjemskjøp eller en solid utleieinvestering.

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Egenerklæring

Eugenies gate 21, 0168 OSLO

27 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eugenies gate 21	Eugenies gate 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2018.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her selv siden overtakelse i juli 2018.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 77897007

Informasjon om selger

Selger

Gurholt, Karl Martin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70844313



Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Eugenies gate 21
0168 OSLO
Gnr./Bnr.: 217/120
Oslo kommune

Rapportdato: 29.07.2026
Befaringsdato: 28.07.2026
Referansenummer: 15084542

Areal

Leilighet
Bruksareal: 32 m² (BRA-i: 30 m²)

Totalt bruksareal: 32 m² (BRA-i: 30 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.07.2026
Referansenummer	15084542
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-26-0061
Hjemmelshaver/selger	Karl Martin Gurholt
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Karl Martin Gurholt
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 C
Rapportdato	29.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Eugenies gate 21
Postnummer/sted	0168 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	217/120
Tomt	Eiet tomt: 1149 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1962		

Tomtebeskrivelse
Aksjeleilighet beliggende i bydel St.Haugen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1962. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltpapp/membran.(Taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av treverk fra byggeår-1989. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet.

Boligen inneholder
Entré, bad, rom benyttet som soverom og åpen stue-kjøkkenløsning. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
		Ventilasjon	11	
		Innredning	11	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	11	
		Varmtvannsbereder	11	
Andre rom		Overflate himling	12	
		Overflate gulv	12	
		Ventilasjon	12	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	30			30	7
	Entré, bad, rom benyttet som soverom og åpen stue-kjøkkenløsning.				Balkong
Kjelleretasje		2		2	
		Bod (205)			
SUM	30	2		32	7
	Total bruksareal: 32 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,42 meter.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Vaskerom og sykkelbod.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleretasje oppmålt til 2m2 (BRA-e). Adkomst via felles trappegang og tilkomst via felles bodområde.

Leilighetens andre disponerte bod i kjelleretasje er ikke måleverdig grunnet størrelse/utforming. Adkomst via felles trappegang og tilkomst via felles bodområde.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.7.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger av overflater utført på ukjent tidspunkt. Flislagt gulv. Flislagte vegger kombinert med malte flater. Malte himling. Servantskap og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Dusjkabinett i hjørne tilkoblet avløpsrør til servant. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vaskemaskin tilkoblet avløp til dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med fraluftsventil på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert manglende gulvfliser. Konsekvens er at forholdet vurderes å kunne skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Avløpsrør av støpejern har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Med bakgrunn i at vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Kostnader kan øke med økt omfang av arbeider og materialevalg.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Nedfelt induksjonsplatetopp. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil. Plate montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak platetopp.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ventilator	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør av jern/soil (og tilhørende komponenter) i bygningen har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig da det ikke er fraluftsventil i rommet. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
	Innredning	Benkeplate har skade i benkeplatens overflate på hjørne. Konsekvens er manglende beskyttelse mot fukt. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av jern/soil. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 60 liter fra 2006 plassert på bad.

TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendige stoppekran er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekran bør monteres.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Gulvvarme i entré. Himlingsflater med malte flater. Veggflater med malte flater. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate vegg - Innerdører

TG 2	Overflate himling	Himlingsflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre riss og missfargninger. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale av parkett bærer stedvis preg av slitasje. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig da rom benyttet som soverom mangler ventilasjon. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2. Etasje

TG 1	2. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk.
Plater under vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer av plater under viser stedvise tegn til elde/slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra balkong, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av treverk fra byggeår-1989.

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Balkongdør har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde 0. 96 meter. Gulvoverflate belagt med treheller.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på gulvet viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på vegg i felles trappegang.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke. Rom benyttet som soverom er ikke et godkjent soverom da der mangler vinduer til utsyn,ventilasjon og har en størrelse/utforming under 15m3. Det gjøres oppmerksom på at rom for varig opphold må tilfredsstille byggtekniske krav til for eksempel dagslys/utsyn, ventilasjon og utforming/størrelse. Forholdet må undersøkes videre.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Ja. Se første punkt under forenklet vurdering av lovlighetsforhold.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er påvist lovlighetsforhold som mangler godkjenning. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men forholdet må undersøkes videre, og det må søkes om godkjenning hos kommunen. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige og om disse lar seg gjøre.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som beliggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Boligen er imidlertid en del av et større boligkompleks, og basert på boligens plassering i bygget vurderes det som lite sannsynlig at den aktuelle boenheten blir påvirket i nevneverdig grad av de aktuelle naturforholdene. Det anses derfor ikke å være behov for særskilte tiltak eller ytterligere utredning knyttet til dette forholdet for den aktuelle boligen. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold kan ha betydning for eventuelle fremtidige tiltak eller endringer som gjelder felles bygningsmasse i boligkomplekset, og som dermed kan påvirke beboerne indirekte.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

FJORD EIENDOMSMEGLING AS
v/Eirik Kjølstad Sandberg
C/O Ö Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO
E-post: eks@partners.no

Deres ref.: eugenies gate 21 (199260061) . Vår ref.: 7618-1-205 Dato: 28.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Eugeniesgate 21
Organisasjonsnr:	930393193
Aksjonær:	Gurholt, Karl Martin
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	205
Aksjeboenhetsnumer:	00023
Adresse:	Eugenies Gate 21, 0168 OSLO
Aksjenummer:	23
Gnr.	217
Bnr.	120

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 77897007.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Selskapet har 17 garasjeplasser som leies ut til beboere/tidligere beboere. Styret administrerer. Garasjeinnskudd v/leie kr 1.200,- Ved registrering av nye leieavtaler på garasjer vil det påløpe et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Selskapet har vaskeri. Vaskekort kjøpes hos styret. Nøkler bestilles av styret. Skilt bestilles av den enkelte. Styret ønsker kontaktinformasjon til nye eiere. 2 md frist på styregodkjenning sendes til eugeniesgate21@styrerommet.no kopi til: lovaasbeate@gmail.com Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90417219748
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo:	638 863,44
Innfrielsesdato:	28.03.2028
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 968,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	76,00	
Felleskostnader	2 892,00	

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:	481,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 857,-
Annen formue:	2 688,-
Gjeld:	22 348,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90417219748
Restsaldo:	17 640,87
Kapitalkostnader:	3 048,34
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 17 640,87,-, pr. dags dato.

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 Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Beate Løvaas, e-post: eugeniesgate21@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. 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 per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

AS Eugenies gate 21
(NO 930 393 193)

Vedtekter

Vedtatt på generalforsamlingen 18. juni 2008, med endringer vedtatt på generalforsamlingen 11. mai 2016, 15.5. 2017 og 30.5. 2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Eugeniesgate 21 er et aksjeselskap som har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig (borett) i selskapets eiendom gnr. 217, bnr. 120, Eugeniesgt. 21 i Oslo og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

2. Aksjer og andelsbevis

Aksjekapitalen er kr. 122.100,- fordelt på 37 aksjer pålydende kr. 3.300,-.

Bare fysiske personer kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen fysisk person kan eie mer enn én aksje. Flere personer kan eie en aksjepost sammen. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjen. Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes § 5.

Hver aksje med tilhørende andelsbevis gir bruksrett til én leilighet i eiendommen. Bruksretten kan kun overdras med godkjenning fra styret, og kun sammen med tilhørende aksje og andelsbevis. Ingen har forkjøpsrett ved overdragelse av aksjer. Styret kan ikke nekte overdragelse uten saklig grunn.

3. Bruksrett og vedlikeholdsplikt

3-1 Bruksrett

En aksjeeier har enerett til å bruke en bolig i selskapets bygg og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Aksjeeieren skal behandle sin leilighet og fellesarealene på en forsvarlig måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre beboerne.

Dyrehold er generelt ikke tillatt. Eier av leiligheten kan imidlertid gis tillatelse til dyrehold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre eierne. Jfr. Lov om burettslag, § 5-11.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Innvendige endringer i boligen som er i strid med de til enhver tid gjeldende bygnings-forskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Bruksendring
De som får styrets samtykke til på egen bekostning å innglasse verandaen, sette opp markiser eller andre tiltak utendørs i tilknytning til leiligheten, har alene plikt til løpende vedlikehold, ansvars-forsikring for mulige følgeskader fra innretningen og å følge styrets eller bygningsmyndighetens vedtak om fargevalg og andre utførelsesdetaljer, samt ikke å fjerne installasjonen uten samtykke fra styret.

3-3 Vedlikeholdsplikt
Med vedlikehold menes her også nødvendige reparasjoner og utskifting.

Den enkelte aksjeeier skal vedlikeholde slikt som
- vinduer, vinduskarmer, markiser, balkongdør og balkongens innvendige flater
- det elektriske anlegget (inkludert sikringsskap), varmekabler, rør, inventar og utstyr i boligen samt innvendige flater
- røykvarsler og brannslokningsapparat, og installere slikt utstyr hvis det mangler.

Våtrom må moderniseres, brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Utvendige endringer som vil medføre fysiske forandringer av bygningen eller bryte med byggets helhetlige eksteriør er ikke tillatt.

Fargekode for utvendige flater må følges.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for selskapet for ettersyn. Ved mangelfullt vedlikehold kan selskapet foreta utbedring på aksjeeiers bekostning.

Selskapet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom boligen.

4. Felleskostnader og pantesikkerhet

4-1 Felleskostnader

Styret fastsetter felleskostnadenes størrelse til enhver tid ut fra det prinsipp at de samlede felleskostnader skal være tilstrekkelige til å dekke selskapets rente- og driftsutgifter samt avdrag på lån. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt av selskapet, og innbetaling skjer forskuddsvis hver måned. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier et gebyr som fastsettes av styret. Varer forsinkelsen mer enn en måned gjelder Lov om renter ved forsinket betaling m.m., § 3, første ledd.

4-2 Pantesikkerhet

Som sikkerhet for innehavers forpliktelser har selskapet lovbestemt panterett i aksjeandelsbevis foran andre heftelser.

5. Bruksoverlating

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan en aksjeeier overlate bruken av boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefellen, har bodd i boligen minst ett av de siste to årene.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom hensyn til offentlige bestemmelser tilsier det.

Ved bruksoverlating betales et gebyr som fastsettes av styret.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Pålegg om salg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge sin aksje. Som mislighold regnes bl.a. manglende betaling av

felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller bruksoverlating og gjentatte brudd på alminnelig god skikk og bruk. Ved slikt salgspålegg følges reglene i Lov om burettslag, § 5-22.

6-2 Pålegg om fravikelse
Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for aksjonærer, kan selskapet kreve fravikelse av boligen, jfr. Lov om burettslag, § 5-23 og Lov om tvangsfullbyrdelse, kapittel 13.

7. Styre og generalforsamling

7-1 Styret
Selskapet ledes av et styre på minst fire faste medlemmer og to varamedlemmer, som velges av generalforsamlingen.

Styreleder velges for seg og for ett år om gangen. De øvrige faste styremedlemmer velges for to år om gangen, og slik at to står på valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

7-2 Styrets vedtak
Styret skal ta alle avgjørelser som ikke ved lov eller i vedtektene er lagt til andre organer. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede, og under forutsetning av gyldig innkalling. Vedtak fattes ved flertall i styret, ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Mindretallet kan kreve sine forslag protokollført.

Styret skal føre vedtaksprotokoll, som godkjennes elektronisk, pr e-post eller på etterfølgende styremøte.

7-3 Forretningsfører
Styret kan inngå kontrakt med forretningsfører.

7-4 Generalforsamlingen
Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Foreløpig innkalling sendes ut senest 30 dager før fastsatt møtedato, og endelig innkalling m/dagsorden senest sju dager før møtedato.

Forslag til saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen skal vere sendt styret senest 14 dager før møtedato. Kun de saker som er nevnt i den endelige innkallingen kan behandles på generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd, og eventuelt utdeling av utbytte.
3. Valg av styre. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.
4. Valg av valgkomité med to medlemmer.
5. Andre saker som etter lov og vedtekter hører under generalforsamlingen, eller som er nevnt i innkallingen.

På generalforsamlingen har hver aksje én stemme. En aksjeeier kan møte ved fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt. En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitte stemmer, om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, jfr. Lov om aksjeselskaper, § 5-17.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tidel av aksjeeierne skriftlig krever det.

8. Vedtektsendringer m.m.

8-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredeler av de avgitte stemmer.

8-2 Forholdet til lovverket

For så vidt ikke annet følger av vedtektene skal reglene i den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning, Lov om burettslag, §§ 1-5, 4-2, 13-5 og kapittel 5 samt annen relevant lovgivning, gjelde for selskapet.

9. Oppløsning av aksjeselskapet

Ved eventuell oppløsning av aksjeselskapet skal formuen fordeles på aksjeeierne.

Husordensregler For AS Eugeniesgt. 21

1. Innledning og omfang

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i bygget, og for at alle skal ta hensyn til hverandre og sørge for generell trivsel. Alle beboere er ansvarlig for å sette seg inn i, og overholde reglene.

2. Fellesanlegg/parkering

Alle bes ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg.
Alle som disponerer garasjeplass, bes om å holde plassen ryddig. Det er kun anledning til å oppbevare eiendeler som er knyttet til kjøretøyet.

3. Brannvern og sikkerhet

Alle beboere har ansvar for egen brannvernsikkerhet i sin egen leilighet. Videre har alle ansvar for å holde fellesarealene ryddige, og det er ikke tillatt å bruke disse arealene for oppbevaring av egne gjenstander av noe slag. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

4. Renhold i fellesarealer

Renhold av fellesarealer utføres av rengjøringsbyrå. Alle beboere plikter imidlertid å sørge for at disse arealene holdes ryddige og i god stand.

5. Kildesortering av avfall

Kildesortering skal skje i henhold til kommunens reguleringer og bestemmelser.
Beboerne har selv ansvar for å fjerne avfall som bymiljøetatens biler ikke kan, eller har plikt til å ta med seg.

6. Dyrehold

I henhold til selskapets vedtekter er dyrehold generelt ikke tillatt. Styret kan imidlertid gi tillatelse etter vurdering i hvert enkelt tilfelle det søkes om dette, og der styret anser det rimelig at tillatelse kan gis. Eier som har fått tillatelse til å ha husdyr må være oppmerksom på det ansvar som følger med dyreholdet, slik at dette ikke på noen måte sjenerer andre beboere. Eier må således sørge for nødvendige tiltak dersom det skulle komme klager fra andre beboere som følge av dyreholdet. Eier må også være oppmerksom på at det er båndtvang i fellesområdene.

7. Ro og orden

Unngå unødig støy i leilighet, fellesareal i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Det skal være ro på hverdager i tidsrommet kl 23.00 - 07.00, og i helger kl 24.00 - 08.00. Ved særlige anledninger, som kan medføre støy utover gitte tider, skal naboene varsles om dette.

Oppussingsarbeid må informeres om i forkant til byggets beboere og skal ikke foregå mellom kl 21.00 – 07.00. Arbeidet skal helst unngås i helger eller andre offentlige fridager.
Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger.
Privat utstyr skal alltid oppbevares i leilighet eller bod.

Styret i AS Eugeniesgt. 21 25. April 2017

8. Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det er ikke adgang til å sette opp markiser, levegger, eller lignende før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

9. Vaskeri og tørkerom

For bruk av vaskeriet og vaskemaskiner er det særskilte regler, som er slått opp i vaskerommet. Private eiendeler og klær må fjernes så snart det er ferdig vasket/tørket.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7618
AS Eugeniesg 21

Velkommen til årsmøte i AS Eugeniesg 21

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 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7618

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
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Eugeniesg 21

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

Beate Løvaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Karl Martin Gurholt og Karl Kjos 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.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Beate Løvaas

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 202 418.

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 uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS EUGENIESG 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS EUGENIESG 21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SQEY7-0FJ7C-31V47-CZAB0-AKN7G-ZGBMK

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 09:34:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SQEY7-0FJ7C-31V47-CZAB0-AKN7G-ZGBMK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

AS EUGENIESG 21
ORG.NR. 930 393 193, KUNDENR. 7618

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 271 292	1 277 632	1 305 000	1 305 000
Vaskeri		28 922	15 734	13 000	13 000
Andre inntekter	3	954	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 301 168**	**1 293 366**	**1 318 000**	**1 318 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-28 518	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 997	-7 699	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-101 655	-96 673	-102 400	-108 000
Konsulenthonorar	7	-1 455	-1 375	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-102 485	-130 104	-152 000	-152 000
Forsikringer		-145 670	-130 835	-141 300	-170 000
Kommunale avgifter	9	-229 366	-198 519	-227 900	-255 000
Energi/fyring		-25 209	-30 913	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 406	-167 529	-175 000	-182 000
Andre driftskostnader	10	-154 387	-151 488	-144 700	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 042 609**	**-983 594**	**-1 061 760**	**-1 136 000**
DRIFTSRESULTAT		**258 559**	**309 772**	**256 240**	**182 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 911	19 762	13 000	13 000
Finanskostnader	12	-88 835	-90 131	-81 500	-66 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-68 924**	**-70 369**	**-68 500**	**-53 000**
ÅRSRESULTAT		**189 635**	**239 404**	**187 740**	**129 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		189 635	239 404		

AS EUGENIESG 21
ORG.NR. 930 393 193, KUNDENR. 7618

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 823 308	2 851 826
Tomt		270 830	270 830
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 094 138**	**3 122 656**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 410	161
Forskuddsbetalte kostnader		255 218	247 966
Driftskonto OBOS-banken		696	18 195
Driftskonto OBOS-banken II		5 007	5 007
Sparekonto OBOS-banken		139 598	206 268
Sparekonto OBOS-banken II		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		**401 929**	**477 597**
SUM EIENDELER		**3 496 067**	**3 600 253**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	122 100	122 100
Opptjent egenkapital		1 306 852	1 117 216
SUM EGENKAPITAL		**1 428 952**	**1 239 316**

GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 132 604	1 435 022
Annen langsiktig gjeld	16	735 000	735 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 867 604**	**2 170 022**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 095	31 252
Leverandørgjeld		18 509	36 258
Påløpte renter		20 988	25 040
Påløpte avdrag		77 519	73 164
Annen kortsiktig gjeld	17	26 400	25 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		**199 511**	**190 915**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 496 067**	**3 600 253**
Pantstillelse	18	6 735 000	6 735 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2025
Styret i AS Eugeniesg 21

Beate Løvaas

Karl Martin Gurholt

Karl Sigurd Kjos

Barbro Iren Bering

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.

PRINSIPPENDRING
Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 141 548
Garasjeleie	96 000
Trappevask	33 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 271 292**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	22
Nøkler	932
SUM ANDRE INNTEKTER	**954**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 997.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 455**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 968
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-39 947
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 146
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-102 485**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-129 509
Renovasjonsavgift	-99 858
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-229 366**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 924
Vaktmestertjenester	-90 801
Renhold ved firmaer	-41 640
Andre fremmede tjenester	-8 048
Andre kontorkostnader	-55
Telefon u/mva	-1 935
Bank- og kortgebyr	-2 984
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-154 387**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 111
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	97
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 703
SUM FINANSINNTEKTER	**19 911**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-88 835
SUM FINANSKOSTNADER	**-88 835**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi		815 338
Rehabilitering		
Kostpris/bokført verdi	5 570 307	
Avskrevet tidligere år	-3 841 944	
Ladeanlegg		
Tilgang 2022	308 125	
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse		2 036 488
Avskrevet i år		-28 518
SUM BYGNINGER		**2 823 308**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-28 518**

Tomten er kjøpt.
Gnr.217/bnr.120 M. flere

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	122 100

fordelt på 37 aksjer à kr 3 300.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,70 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2016	-3 560 000	
Nedbetalt tidligere	2 124 978	
Nedbetalt i år	302 418	
		-1 132 604
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 132 604**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leierboerobligasjon	-735 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-735 000**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita, depositum parkeringsplasser	-26 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-26 400**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 132 604
Påløpte avdrag	77 519
TOTALT	**1 210 123**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 823 308
Tomt	270 830
TOTALT	**3 094 138**

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 22.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.25
Selskapsnummer: 7618 **Selskapsnavn:** AS Eugeniesg 21

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

Beate Løvaas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Karl Martin Gurholt og Karl Kjos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Beate Løvaas

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7618
AS Eugeniesg 21

Velkommen til årsmøte i AS Eugeniesg 21

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7618

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
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Eugeniesg 21

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

Beate Løvaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Karl Sigurd Kjos og Karl Martin Gurholt 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Barbro Iren Bering
- Karl Kjos
- Karl Martin Gurholt

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.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 96 705.

Budsjett 2026

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 endringer i felleskostnader som er foretatt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS EUGENIESG 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS EUGENIESG 21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapet 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 05JAO-W1QEV-83IP5-LOAJG-ODP7W-7LXAD

AS EUGENIESGATE 21
ORG.NR. 930393193, KLIENTNR. 7618

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 290 492	1 271 292	1 305 000	1 419 000
Vaskeri		29 031	28 922	13 000	13 000
Andre inntekter		0	954	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 319 523**	**1 301 168**	**1 318 000**	**1 432 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	12	-28 233	-28 518	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 432	-8 997	-7 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-106 523	-101 655	-108 000	-112 860
Konsulenthonorar		0	-1 455	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-64 956	-102 485	-152 000	-152 000
Forsikringer		-160 432	-145 670	-170 000	-190 400
Kommunale avgifter	7	-248 770	-229 366	-255 000	-269 000
Energi/fyring	8	-23 744	-25 209	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 259	-176 406	-182 000	-219 000
Andre driftskostnader	9	-177 550	-154 387	-151 000	-153 370
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 080 358**	**-1 042 609**	**-1 136 000**	**-1 222 630**
DRIFTSRESULTAT		**239 166**	**258 559**	**182 000**	**209 370**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 416	19 911	13 000	15 000
Finanskostnader	11	-67 244	-88 835	-130 000	-66 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-49 828**	**-68 924**	**-117 000**	**-51 000**
ÅRSRESULTAT		**189 337**	**189 635**	**65 000**	**158 370**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		189 337	189 635		

AS EUGENIESGATE 21
ORG.NR. 930393193, KLIENTNR. 7618

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 795 075	2 823 308
Tomt		270 830	270 830
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 065 905**	**3 094 138**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 962	1 410
Forskuddsbetalte kostnader		86 037	255 218
Driftskonto OBOS-banken		22 830	696
Driftskonto OBOS-banken II		5 007	5 007
Sparekonto OBOS-banken		29 727	139 598
Sparekonto OBOS-banken II		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		**156 563**	**401 929**
SUM EIENDELER		**3 222 468**	**3 496 067**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	122 100	122 100
Opptjent egenkapital		1 496 189	1 306 852
SUM EGENKAPITAL		**1 618 289**	**1 428 952**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	809 321	1 132 604
Annen langsiktig gjeld	15	735 000	735 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 544 321**	**1 867 604**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 597	56 095
Leverandørgjeld		12 311	18 509
Påløpte renter		550	20 988
Påløpte avdrag		0	77 519
Annen kortsiktig gjeld	16	26 400	26 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		**59 858**	**199 511**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 222 468**	**3 496 067**
Pantstillelse	17	6 735 000	6 735 000

Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i As Eugeniesgate 21

Beate Løvaas	Karl Martin Gurholt	Karl Sigurd Kjos

Barbro Iren Bering

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 141 548
Garasje	115 200
Trappevask	33 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 290 492**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 432
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 432**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-349
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 686
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 465
Kostnader dugnader	-81
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-64 956**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-143 919
Renovasjonsgebyr	-104 850
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-248 770**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-23 744
SUM ENERGI / FYRING	**-23 744**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 167
Vaktmestertjenester	-107 750
Renhold ved firmaer	-43 804
Andre driftskostnader	-7 990
Andre kontorkostnader	-1 868
Telefon, annet	-1 935
Bank- og kortgebyr	-3 036
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-177 550**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	15 970
Renter av driftskonto i OBOS-banken	567
Renter av sparekonto i OBOS-banken	696
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	183
SUM FINANSINNTEKTER	**17 416**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-67 183
Renter på leverandørgjeld	-61
SUM FINANSKOSTNADER	**-67 244**

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	815 338	
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	2 036 488	
Avskrevet tidligere år	-28 518	
Avskrevet i år	-28 233	
		2 795 075
SUM BYGNINGER		**2 795 075**

NOTE 13

Aksjekapitalen er på kr 122 100
fordelt på 37 aksjer à kr 3 300.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,20 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016	-3 560 000	
Nedbetalt tidligere	2 427 396	
Nedbetalt i år	323 283	
		-809 321
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-809 321**

NOTE 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leierboerobligasjon	-735 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-735 000**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita, depositum parkeringsplasser	-26 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-26 400**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	809 321
TOTALT	**809 321**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 795 075
Tomt	270 830
TOTALT	**3 065 905**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 18.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.05.26
Selskapsnummer: 7618 **Selskapsnavn:** AS Eugeniesg 21

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

Beate Løvaas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Karl Sigurd Kjos og Karl Martin Gurholt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Barbro Iren Bering
- [ ] Karl Kjos
- [ ] Karl Martin Gurholt

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS Eugeniesg 21

Organisasjonsnummer: 930393193
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

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:**
> Beate Løvaas er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Karl Sigurd Kjos og Karl Martin Gurholt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
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: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Barbro Iren Bering (15 stemmer)
Karl Martin Gurholt (15 stemmer)
Karl Kjos (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Barbro Iren Bering
Karl Martin Gurholt
Karl Kjos

Protokoll til årsmøte 2025 for AS Eugeniesg 21

Organisasjonsnummer: 930393193
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 09:00 til 25. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

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:**
> Beate Løvaas er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Karl Martin Gurholt og Karl Kjos er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Beate Løvaas (14 stemmer)

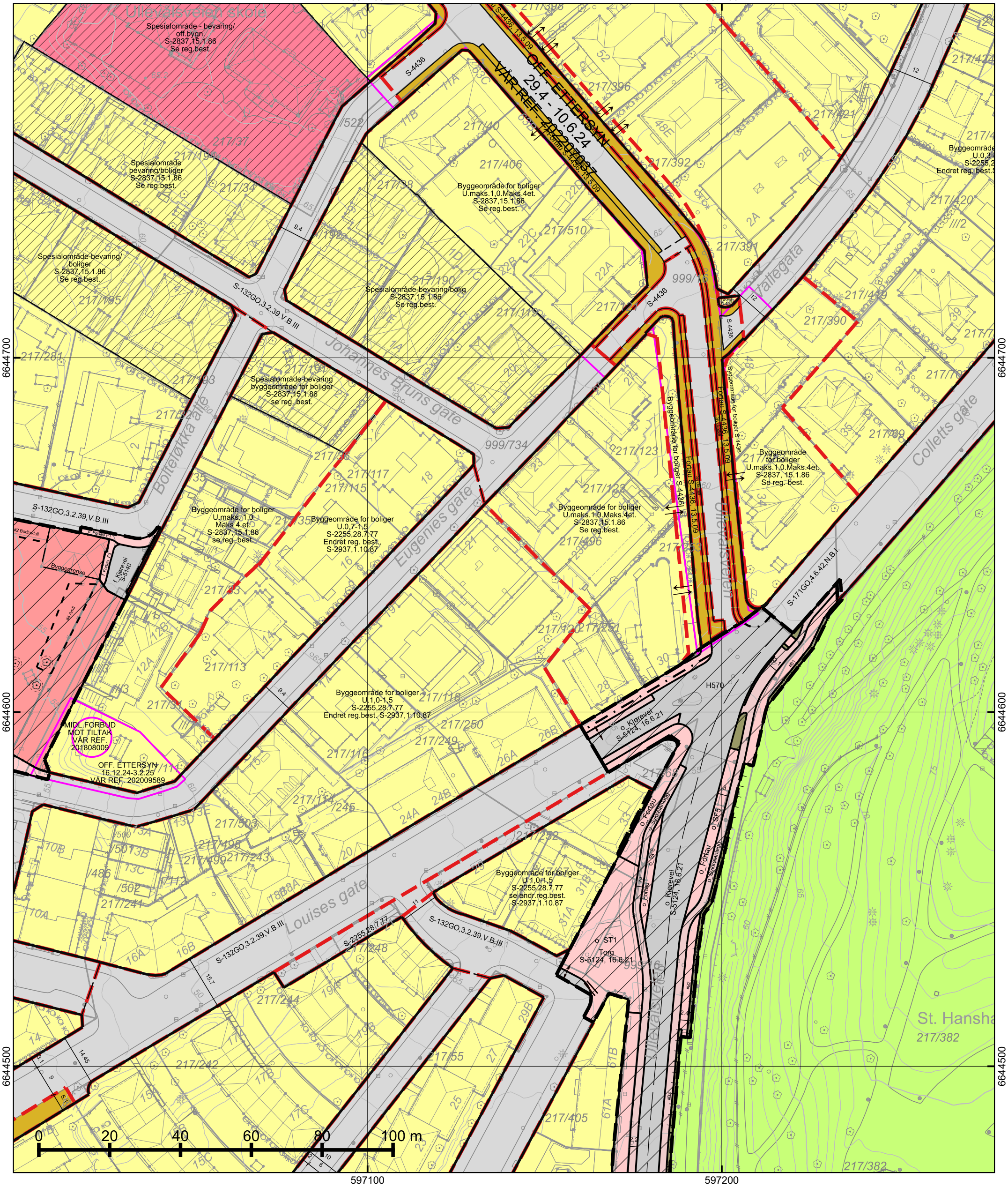
Følgende stilte til valg:
Beate Løvaas

Signaturer:

Møteleder: Beate Løvaas /s/

Protokollvitne: Karl Martin Gurholt /s/

Protokollvitne: Karl Kjos /s/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

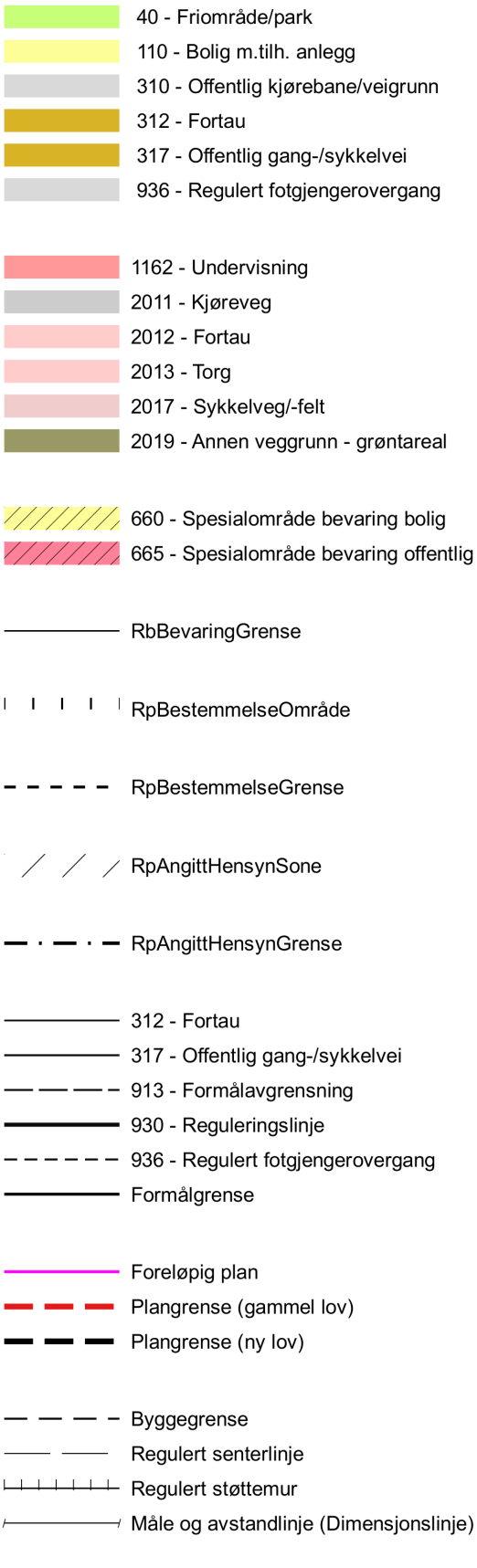
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

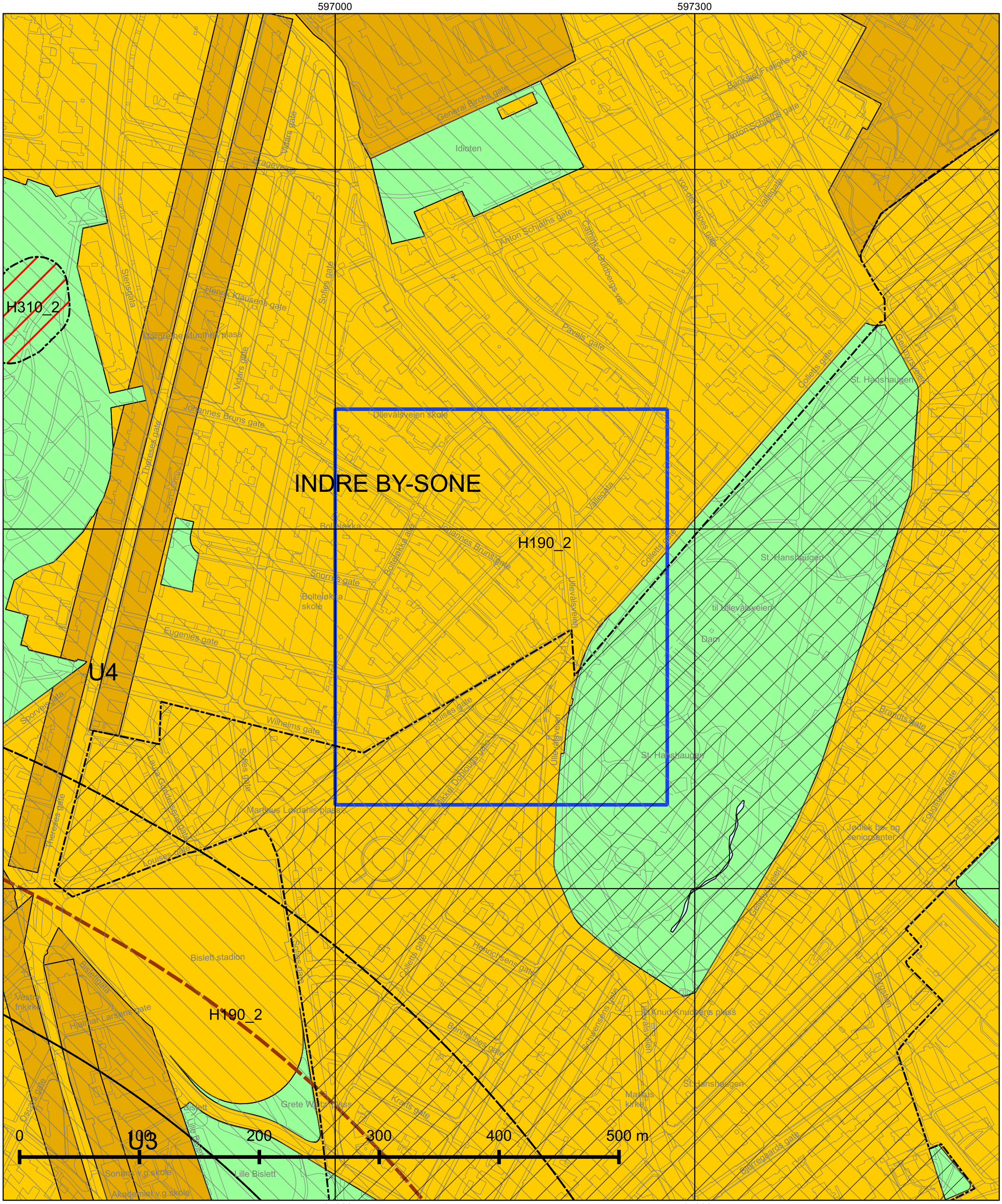
PlottID/Best.nr: 160733/ 86536825
Adresse: Eugenies gate 21
Gnr/Bnr: 217/120
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 27.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160733/86536825
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Emne: SV: Ditt boligsalg - Viktig informasjon
Dato: mandag 27. juli 2026 kl. 15:55:46 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Karl Martin Gurholt <karl.martin.gurholt@offpiste.no>
Til: Eirik Kjølstad Sandberg <eks@partners.no>
Vedlegg: Energiattest-2026-324279.pdf, egenerklaering-11717788.pdf, Protokoll til årsmøte 21. mai 2026 09_00.pdf, Protokoll til årsmøte 25. mai 2025 09_00_ZZZmb53h3joaf31f2c8790.pdf, eugeniesgate-21-innkalling-2026_ZZZmp2rxvtd81d25705941.pdf, eugeniesgate-21-innkalling-2025_ZZZmavio80459b92fd2257.pdf, Husordensregler AS Eugeniesgate.pdf, Vedtekter AS Eugeniesgate 21.pdf

Hei Eirk,

Takk for dette! 😊

Her kommer i blått utfylt og vedlegg. Si ifra om det er noe annet du ønsker/trenger😊

1.Kundeopplysningsskjema selger Ikke mottatt enda.
Dette er en lovpålagt kontroll: Eiendomsmeglere er pålagt å gjennomføre kundekontroll (KYC - Know Your Customer) for å forebygge hvitvasking og terrorfinansiering. Kundeopplysningsskjemaet er en del av denne kontrollen der megleren må verifisere hvem selgeren er og hvor pengene kommer fra.

2. Egenerklæringsskjema: Fylt ut og også lagt ved.
En boligselger må fylle ut et egenerklæringsskjema for å oppfylle sin lovpålagte opplysningsplikt etter avhendingsloven.
Jeg trenger at du fyller ut dette skjemaet og returnerer til meg i god tid før planlagt annonsering. Avsender er Buysure/Anticimex. Det er også her du velger om du ønsker å tegne boligselgerforsikring eller ikke. Ring ved spørsmål om utfylling/forsikring.

3. Sikringsobligasjon: Ikke mottatt
Du vil få tilsendt en link hver til dette dokumentet hvor du signerer med Bank-ID. OBS: Dere kan ikke benytte samme link hvis dere er mer enn 1 selger. Sikringen vil ta høyde for antatt prisantydning + 25% slik at denne tar høyde for eventuelt salg over prisantydning. Sikringen er et viktig element i alle eiendomstransaksjoner og i meglers sikkerhetsrutiner, slik at boligen ikke selges eller pantsettes under salgsprossen uten at megler blir informert.

Videre er det noen ting jeg trenger fra deg og noen spørsmål jeg ønsker svar på:

Dokumentasjon på oppussing. Ingen oppussing.
Dersom du har fått utført arbeider av betydning i boligen ber vi deg finne frem dokumentasjon som viser hva som ble utført. Takstmannen kommer til å gå gjennom denne dokumentasjonen. Dokumentene vil ikke bli lagt ved salgsoppgaven, men vil kunne bli oversendt potensielle kjøpere ved forespørsel.

Energiattest: Se vedlagt. Litt usikker hvorfor den er bedre, kanskje jeg har fylt noe feil, men tror egentlig ikke det. Var G i salgsoppgaven når jeg kjøpte.
I henhold til forskrifter skal det utarbeides energiattest, som enkelt gjøres på https://www.enova.no/energimerking/ Her logger man seg på med for eksempel Min-ID, BankID eller pinkoder som følger med selvangivelsen. Etter fullført registrering mottar du et PDF dokument som oversendes meg.

Dokumenter - Kan potensielt spare ca. kr. 1 800,-
- Husordensregler: Lagt ved
- Vedtekter – Lagt ved
- Innkalling til de to siste årsmøter og eventuelle ekstra årsmøter – Vedlagt 2025 og 2026
- Protokoll fra de to siste årsmøter og eventuelle ekstra årsmøter – Vedlagt 2025 og 2026
- Energiattest – Lagt ved

Hva skal medfølge, og hva skal IKKE medfølge handelen:
Det er viktig at du skriftlig spesifiserer hva som skal medfølge og hva som ikke skal medfølge ved salg av boligen. Det er hva vi spesifiserer i salgsoppgaven som vil gjelde for deg som selger, og ny kjøper med mindre annet er avtalt når aksept av bud foreligger. *Eksempelvis hvitevarer, vaskemaskin, speil, lamper, lysekroner og evt. andre fastmonterte objekter dere ønsker å ta med videre eller la stå. NEF løsørelisten er normgivende dersom man ikke nevner noe eksplisitt i sa. Hvitevarer, vaskemaskin. Andre ting kan avtales / ønskes.*

Noen andre spørsmål jeg ønsker du sender meg svar på:
- Ønsket dato for overtagelse. Hva er den mest optimale datoen og hva er akseptabelt intervall? Kan være fleks fra 1 september – etter 17 er optimalt og ut oktober.
- Kort om naboer, nabolag, naboforhold, familier osv. Mangle single og yngre par. Ganske ungt, men også noen eldre. Veldig rolig nabolag og lite støy.
- Tv/internettleverandør: Telia
- Årlig strømforbruk og strøm- og fyringskostnader (evt. andre oppvarmingskilder). Spør deres leverandør om tall fra 2024.

Tibber:

- 2024: 5.357,99 kWh – Kr 4.174,81
- 2025: 5.392,21 kWh – Kr 5.211,55

- Hva står på ringeklokken? Leil. 205 // Gurholt
- Hvor er det best å parkere for visningsdeltakere? I Eugenies Gate på utsiden / gateparkering.

Kalle

-
KARL MARTIN GURHOLT
Experience Manager
& Memory Maker

OFF PISTE AS
Bespoke Experience Agency

M: +47 974 71 011

OSLO:
Bygdøy Allé 1, 0257 Oslo, Norway

STOCKHOLM:
Strandvägen 7A, 114 26 Stockholm, Sweden

www.offpiste.no | @offpisteexperience

Fra: Eirik Kjølstad Sandberg <eks@partners.no>
Sendt: mandag 27. juli 2026 14:37

Til: Karl Martin Gurholt <karl.martin.gurholt@offpiste.no>
Emne: Ditt boligsalg - Viktig informasjon

Hei Kalle

Benytter anledningen til å takke for tilliten ved å bruke meg som megler.

Her kommer generell informasjon om videre innhenting av dokumentasjon og oppstart.

Du vil nå straks få tilsendt to e-poster som gjelder det følgende:

1.Kundeopplysningsskjema selger
Dette er en lovpålagt kontroll: Eiendomsmeglere er pålagt å gjennomføre kundekontroll (KYC - Know Your Customer) for å forebygge hvitvasking og terrorfinansiering. Kundeopplysningsskjemaet er en del av denne kontrollen der megleren må verifisere hvem selgeren er og hvor pengene kommer fra.

2. Egenerklæringsskjema:

En boligselger må fylle ut et egenerklæringsskjema for å oppfylle sin lovpålagte opplysningsplikt etter avhendingsloven.
Jeg trenger at du fyller ut dette skjemaet og returnerer til meg i god tid før planlagt annonsering. Avsender er Buysure/Anticimex. Det er også her du velger om du ønsker å tegne boligselgerforsikring eller ikke. Ring ved spørsmål om utfylling/forsikring.

3. Sikringsobligasjon
Du vil få tilsendt en link hver til dette dokumentet hvor du signerer med Bank-ID. OBS: Dere kan ikke benytte samme link hvis dere er mer enn 1 selger. Sikringen vil ta høyde for antatt prisantydning + 25% slik at denne tar høyde for eventuelt salg over prisantydning. Sikringen er et viktig element i alle eiendomstransaksjoner og i meglers sikkerhetsrutiner, slik at boligen ikke selges eller pantsettes under salgsprossen uten at megler blir informert.

Videre er det noen ting jeg trenger fra deg og noen spørsmål jeg ønsker svar på:

Dokumentasjon på oppussing
Dersom du har fått utført arbeider av betydning i boligen ber vi deg finne frem dokumentasjon som viser hva som ble utført. Takstmannen kommer til å gå gjennom denne dokumentasjonen. Dokumentene vil ikke bli lagt ved salgsoppgaven, men vil kunne bli oversendt potensielle kjøpere ved forespørsel.

Energiattest:
I henhold til forskrifter skal det utarbeides energiattest, som enkelt gjøres på https://www.enova.no/energimerking/ Her logger man seg på med for eksempel Min-ID, BankID eller pinkoder som følger med selvangivelsen. Etter fullført registrering mottar du et PDF dokument som oversendes meg.

Dokumenter - Kan potensielt spare ca. kr. 1 800,-
- Husordensregler
- Vedtekter
- Innkalling til de to siste årsmøter og eventuelle ekstra årsmøter
- Protokoll fra de to siste årsmøter og eventuelle ekstra årsmøter
- Energiattest

Hva skal medfølge, og hva skal IKKE medfølge handelen:
Det er viktig at du skriftlig spesifiserer hva som skal medfølge og hva som ikke skal medfølge ved salg av boligen. Det er hva vi spesifiserer i salgsoppgaven som vil gjelde for deg som selger, og ny kjøper med mindre annet er avtalt når aksept av bud foreligger. *Eksempelvis hvitevarer, vaskemaskin, speil, lamper, lysekroner og evt. andre fastmonterte objekter dere ønsker å ta med videre eller la stå. NEF løsørelisten er normgivende dersom man ikke nevner noe eksplisitt i sa*

Noen andre spørsmål jeg ønsker du sender meg svar på:
- Ønsket dato for overtagelse. Hva er den mest optimale datoen og hva er akseptabelt intervall?
- Kort om naboer, nabolag, naboforhold, familier osv.
- Tv/internettleverandør
- Årlig strømforbruk og strøm- og fyringskostnader (evt. andre oppvarmingskilder). Spør deres leverandør om tall fra 2024.
- Hva står på ringeklokken?
- Hvor er det best å parkere for visningsdeltakere?

Flyttehjelp - Visningsvask - Utvask - Majoren Flyttebyrå Oslo AS
Vi opplever at det er mange useriøse aktører i dette markedet. Majoren Flyttebyrå er et selskap som jeg har brukt selv og som alltid har levert god service til mine kunder. Det er et selskap vi virkelig kan gå gode for.
Få et pristilbud ved å følge linken over eller ved å sende e-post til post@majorenflytt.no.

Husk å nevne at du/dere er kunde av Eirik Sandberg eventuelt Fjord & Partners!

Banksamarbeid – Ruben Skumlien i Tjenestetorget Finans
Ruben har jobbet i bank- og finansbransjen siden 2009, og har utdannelse fra Handelshøyskolen BI og NITH. Han har lang og bred erfaring, og har solid kompetanse innen alle ulike lånesegmenter. Ruben Skumlien er Leder for bolig- og omstartslån, seniorrådgiver og partner hos Tjenestetorget Finans. Med mange års erfaring fra både eiendomsmeglerbransjen, samt Bank- og Finansbransjen, bistår han alle sine kunder med optimal låneløsning innenfor alle ulike lånesegmenter. Ruben finner den banken og den løsningen som passer best for deg, helt kostnadsfritt.
Tlf: 92806310
E-post: ruben@tfinans.no

Gi meg beskjed hvis noe fremkommer uklart.

Ser frem til å høre fra dere igjen.

Vennlig hilsen

& HOUELAND PARTNERS

Eirik Kjølstad Sandberg
Eiendomsmegler / Siviløkonom
+47 955 26 400
eks@partners.no
Indekshuset
partners.no/ansatt/eirik-kjolstad-sandberg

enova

Energiattest



Adresse **Eugenies gate 21, 0168 OSLO**	
Dato for energimerking **27.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324279**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80530013**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **120**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0205**



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 **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **31,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **234,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **234,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 272 kWh**

Eugenies gate 21, 0168 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Eugenies gate 21, 0168 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Eugenies gate 21 - Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Colletts gate Linje 37	3 min 0.3 km
Stensgata Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	19 min 1.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

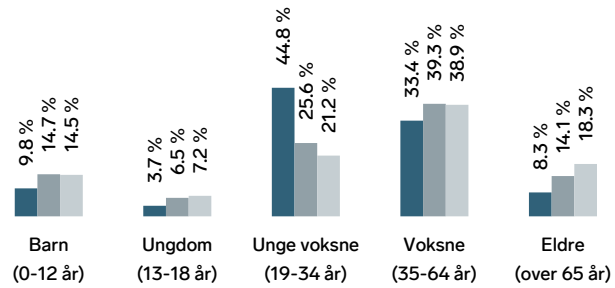
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bolteløkka	2 067	1 292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehage (1-5 å... 65 barn	9 min 0.7 km
Melkeveien barnehage (1-6 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Gladengveien barnehage	9 min

Dagligvare

Kiwi Bislett	5 min
Coop Extra Theresesgate	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

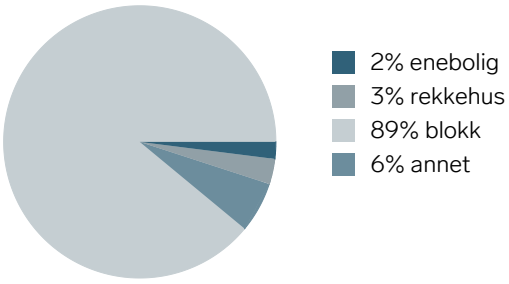
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Ullevålsvn. spesialskole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
The Work Out	5 min
EVO Adamstuen	6 min

Boligmasse



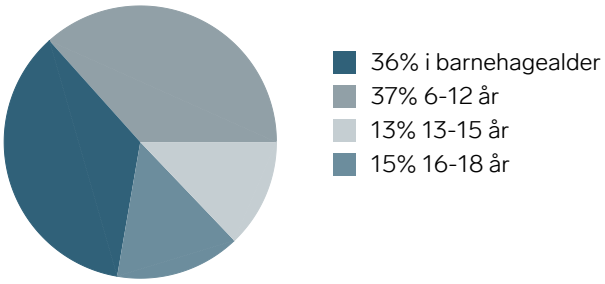
«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

Sitat fra en lokalkjent

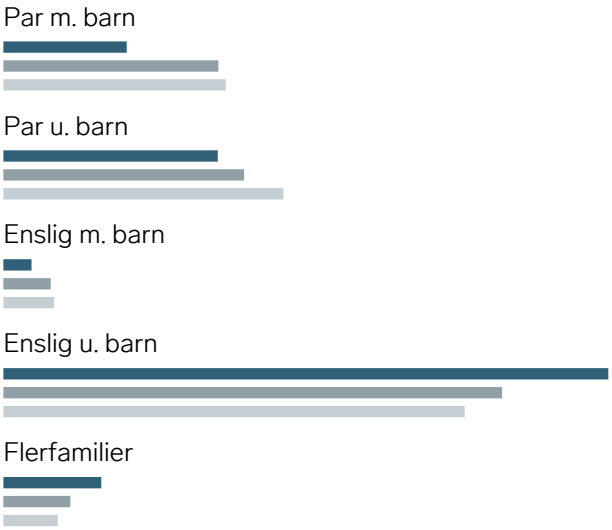
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	12 min
Boots apotek Bislett	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

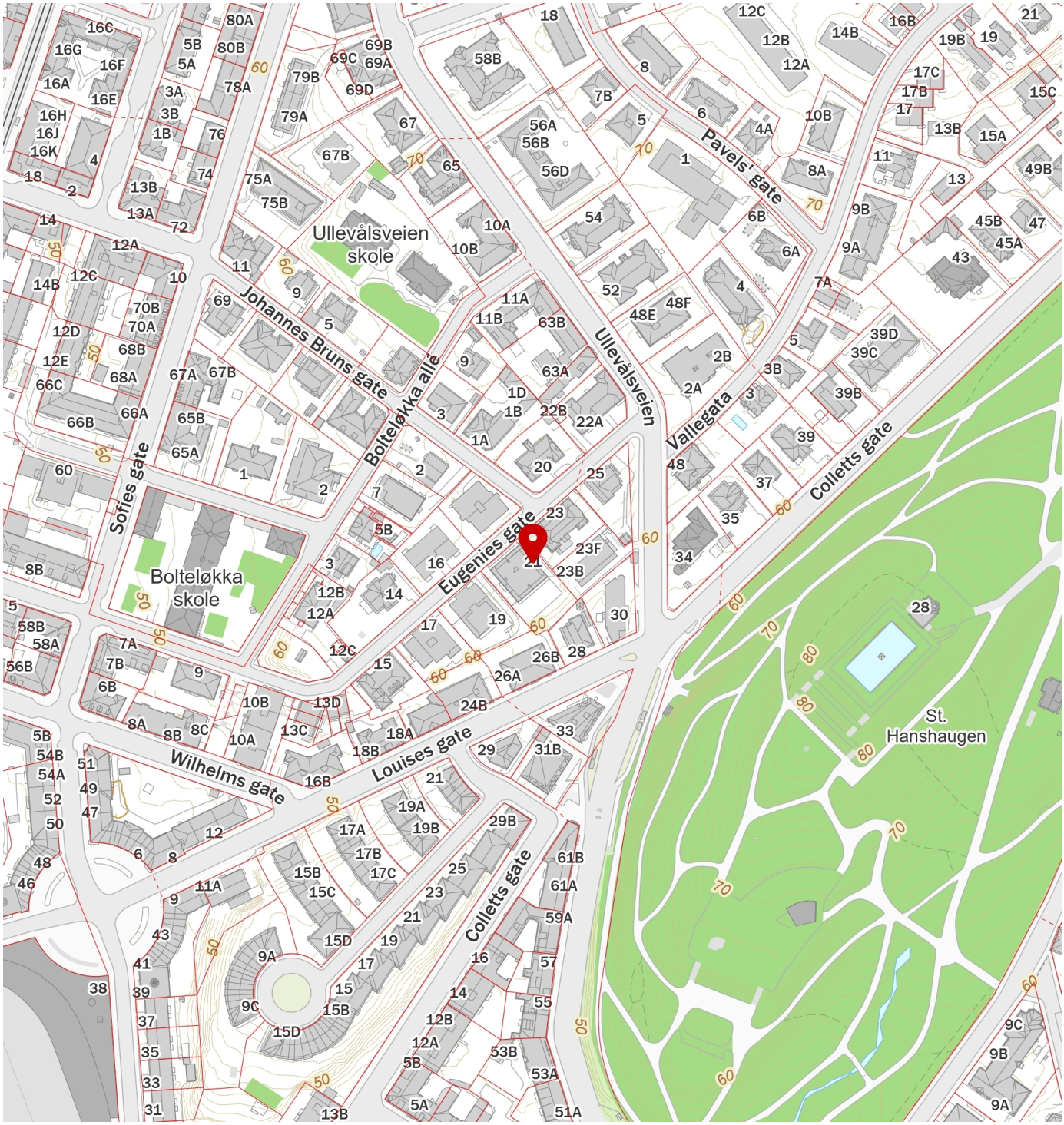


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026