

aktiv.

Eugenies gate 21



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

Karl S. Kjos

Mobil 414 09 949

E-post karl.kjos@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 20 787,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 4 524 980,-
Felleskostn.: Kr 2 517,-
Selger: Øystein Bø Sollie

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 29/31 kvm
Tomtstr.: 1148.9 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 120
Oppdragsnr.: 1002250386

Velkommen til et av byens mest idylliske nabolag!

Byens mest idylliske nabolag? Velkommen til Eugenie's gate 21!

Denne historiske funkisgården fra 1962 bærer sjarmerende preg fra en eldre arkitektur med en pen fasade, tidløst utseende og store vindusflater. Boligen har en svært god, arealeffektiv planløsning, nydelig utsikt mot Oslofjorden og en lys og luftig atmosfære. Området er svært idyllisk og ettertraktet, her bor man rolig og allikevel sentralt.

- Stilren og praktisk leilighet med ca. 6 kvm balkong
- Nydelig og frodig utsikt og ingen innsyn
- Nyere gulv
- Nytt kjøkken i 2024
- Vinduer og yttervegg fra 2024
- Parkeringsleie i kjeller mulig
- Arealeffektiv og god planløsning
- Godt med oppbevaringsplass
- To kjellerboder
- Svært sentralt og populært boområde
- Kort vei til all kollektiv trafikk, butikker o.l
- Ingen dokumentavgift



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	56
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 29 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 31 m²

TBA: 6 m²

Underetasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 29 m² Entre, bad/wc, kjøkken, stue med utgang til balkong

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer to kjellerboder på hhv. 1,9 kvm og 0,5 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1148.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flott felles hage på baksiden av bygget til glede for beboerne.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og usjenert boligområde på Bolteløkka. Området er sentralt med særpreget bebyggelse i teglstein samt ærverdige villaer. God offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud finnes like i nærheten.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Extra, Kiwi, Bunnpris, Coop Mega, Java og Gutta på Haugen. Det er kort vei til Bislett og Thereses gate og Bogstadveien. Sistnevnte har fått et estetisk løft og fremstår som en attraktiv og moderne handlegate, universelt utformet. Det er kort vei til koselige fortauskafeer og med Åpent bakeri, Geita, Adamstuen Sushi, Jubel og Ansjosen i nabolaget skulle det være noe for enhver smak. Det er gangavstand til barnehager og skoler i alle trinn. Nærmeste treningssentre SatsFagerborg og Bislett.

Det er videre nærhet til idylliske, grønne lunger. Nærområdets parker er Idioten, Stensparken og ikke minst St. Hanshaugen park med flotte grøntområder, turstier, festplass og damanlegg. Parken er svært populær om sommeren med mulighet for grilling og solbading med fantastisk utsikt. I området finner du også fotballbane, skøytebane, idrettshall, tennisanlegg med mer. Det er også nærhet til Voldsløkka, som blant annet byr på kunstis og skatepark.

Området gir mulighet for god offentlig kommunikasjon via buss og trikk. Nærmeste bussholdeplasser er Colletts gate og Bislett - og buss 21 og 37 har kontinuerlige avganger til hele byen. Nærmeste trikkestop er Stensgata eller Bislett som ligger ca. 4 min gange fra boligen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Det er ikke nøyaktig kjennskap til byggegrunnen, men det er antatt at den er fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Grunnmuren og de bærende veggene består av betong- og murkonstruksjoner. Ytterveggene er forblendet med teglstein. Takkonstruksjonen er tilnærmet flat og tekket med membran eller takpapp. Etasjeskillerne er utført i betong. Boligen har vinduer med 3-lags glass fra 2023 og en balkongdør med 2-lags glass fra 2021. Inngangsdøren er en lyd- og brannklassifisert entredør. Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong med oppforet tregulv. Balkongen har et betongdekke med ukjent tettesjikt og et rekkverk av stål og glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Avløpsrør

Avvik: TG 2 pga: Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

- Vannledninger

Avvik: TG 2 pga: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

- Elektrisk

Avvik: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utført av tidligere eiere.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av anlegget.

- Våtrom: Bad/wc - Overflate

Avvik: Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er hakk i gulvflisene noen steder.

- Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er bruk av membran.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Avløpsrør til klosett mangler tetting i overgang rør / gulv.

- Våtrom: Bad/wc - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større

temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Gjensidige og Probygg, 2018

Beskrivelse: Det har vært utbedring i tak etter lekkasje fra naboen over og etablert isolert rørkasse etter tidligere lekkasje. Det var ikke fukt i konstruksjonen befaringdagen og skaden anses å være utbedret. Lekkasje fra nabo i etasjen over, utbedret i regi av forsikringsselskap 2018. Malt tak på bad 2018.

4. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Elektrikeren Majorstua, 2017

Beskrivelse: Byttet ut sikringsskapet til automatsikringer oktober 2017.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, antatt 2022

Beskrivelse: Observert ett enkelt sølvkre på bad. Tiltak gjennomført og ikke sett siden.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Flander elektro, 2024; Elsjekk, 2020; Oslo elektro as, 2020

Beskrivelse: Trukket ledninger og lagt stikkontakter i ny yttervegg. Sjekk av det elektriske anlegget. Trukket jord ledning til stikkontakter i stua. Levert og montert jordet stikkontakter. Festet ledning og bryter til lys på kjøkkenet. Montert 2 pol bryter for lys i badet. Levert og montert stikkontakt i gangen. Levert og montert dimmer i stua.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskehum.

Kjøkkeninnredningen er ny fra 2024. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Bad med fliser på vegger og gulv. Badet er overflateoppusset og er utstyrt med stålservant, toalett og dusjkabinett med glassvegger/dører. Det er naturlig ventilasjon på badet og tilluft ved døren. Sluket er et originalt støpejernsluk. Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Enstavs parkett i stue/kjøkken. Fliser i entre og bad.

Vegger: Malte slette veggoverflater. Veggene er pusset opp og malt i nyere tid.

Himling: Malte takoverflater. Takene er malt i nyere tid. Takhøyden er 240 cm.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er rør i rør og krom kobberør. Deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Åpen rørfordeling. Stoppekran er felles for flere boenheter, det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.
- Avløpsrør: Det er plast og støpejern avløpsrør. Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 45 liter fra 2023 er plassert i en kasse på kjøkkenet. Berederen er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og har automatsikringer. Sikringsskapet ble byttet til automatsikringer i oktober 2017. Det ble utført sjekk av anlegget og lagt ny kurs til taklampe og bryter til baderomslampe i 2020. I 2024 ble det lagt nye kurser til stikkontakt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Bygget en sengeanordning med plass til oppbevaring.
- Ny yttervegg og nye vinduer 2024.
- Ny kjøkkeninnredning i 2024 som er godt vedlikeholdt.
- Elektriker 2024 - nye kurser til stikkontakt.

2023:

- Vinduer med 3-lags glass produsert i 2023.

2021:

- Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2021.

2020:

- Elektriker - Sjekk av elektrisk anlegg + ny kurs til taklampe og bryter til baderomslampe i 2020.

2017:

- Byttet ut sikringsskapet til automatsikringer oktober 2017.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Aksjelaget 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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

77897007

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk fyring og varmekabler på bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 490 000

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 2 517 kr pr. md.
- Trappevask: 76 kr pr. md.
- Felleskostnader: 2 441 kr pr. md.
- Planlagt økning felleskostnader info: Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.
- Andre relevante opplysninger: Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Styret opplyser at felleskostnadene mest sannsynlig vil øke med 5-10% i 2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 517

Andel Fellesgjeld

Kr 20 787

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.12.2025

Andel fellesformue

Kr 5 733

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

AS Eugenesg 21

Organisasjonsnummer

930393193

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 90417219748, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10-12-2025: 6.20% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 10-12-2025: kr 809321.44

Andel av saldo: kr 20786.75

(siste termin 28-03-2028)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (129 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (189 635,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det blir en liten økning/endring av priser på OBOS' tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 120 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.01.1967.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.01.1967.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-2255, som er en endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med en utnyttelsesgrad på mellom 0,7 og 1,5.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til Indre by (utviklingsområder).

Det er registrert et midlertidig forbud mot tiltak på en naboeiendom, noe som kan indikere pågående planarbeid i nærområdet.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

20 786 (Andel av fellesgjeld)

4 510 787 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 524 980 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 532 880 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 535 680 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 14 193

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

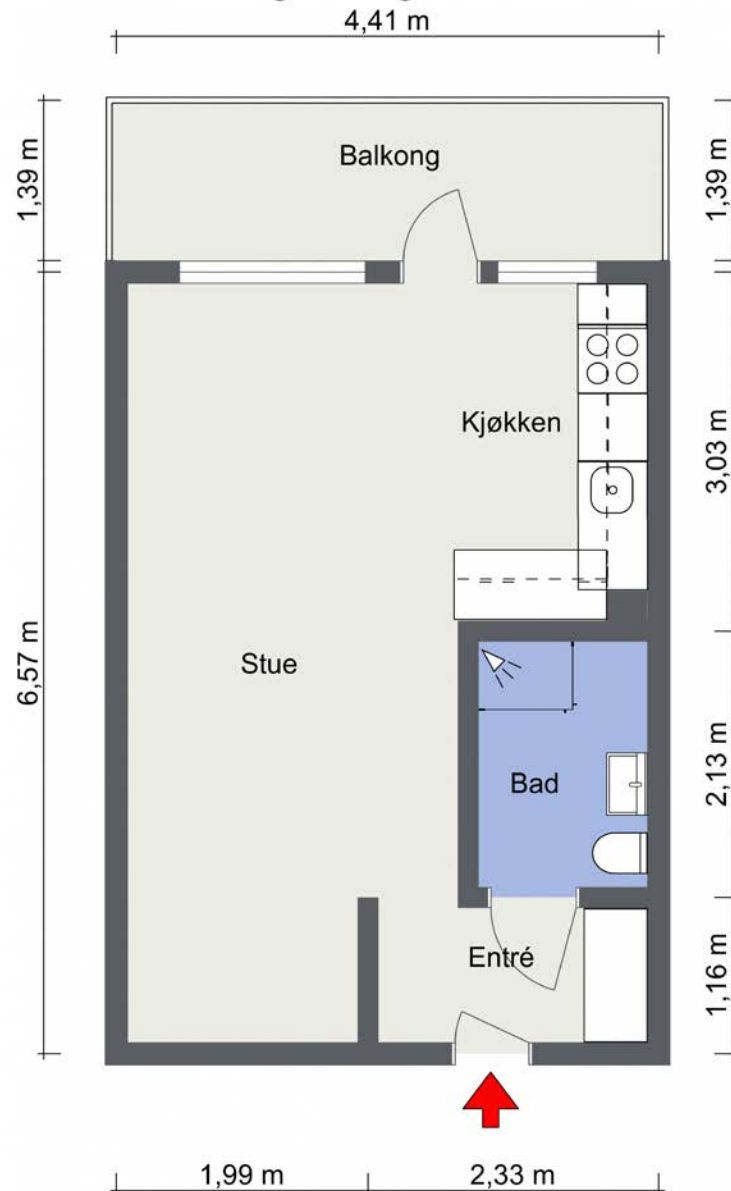
Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

02.01.2026

Eugenies gate 21

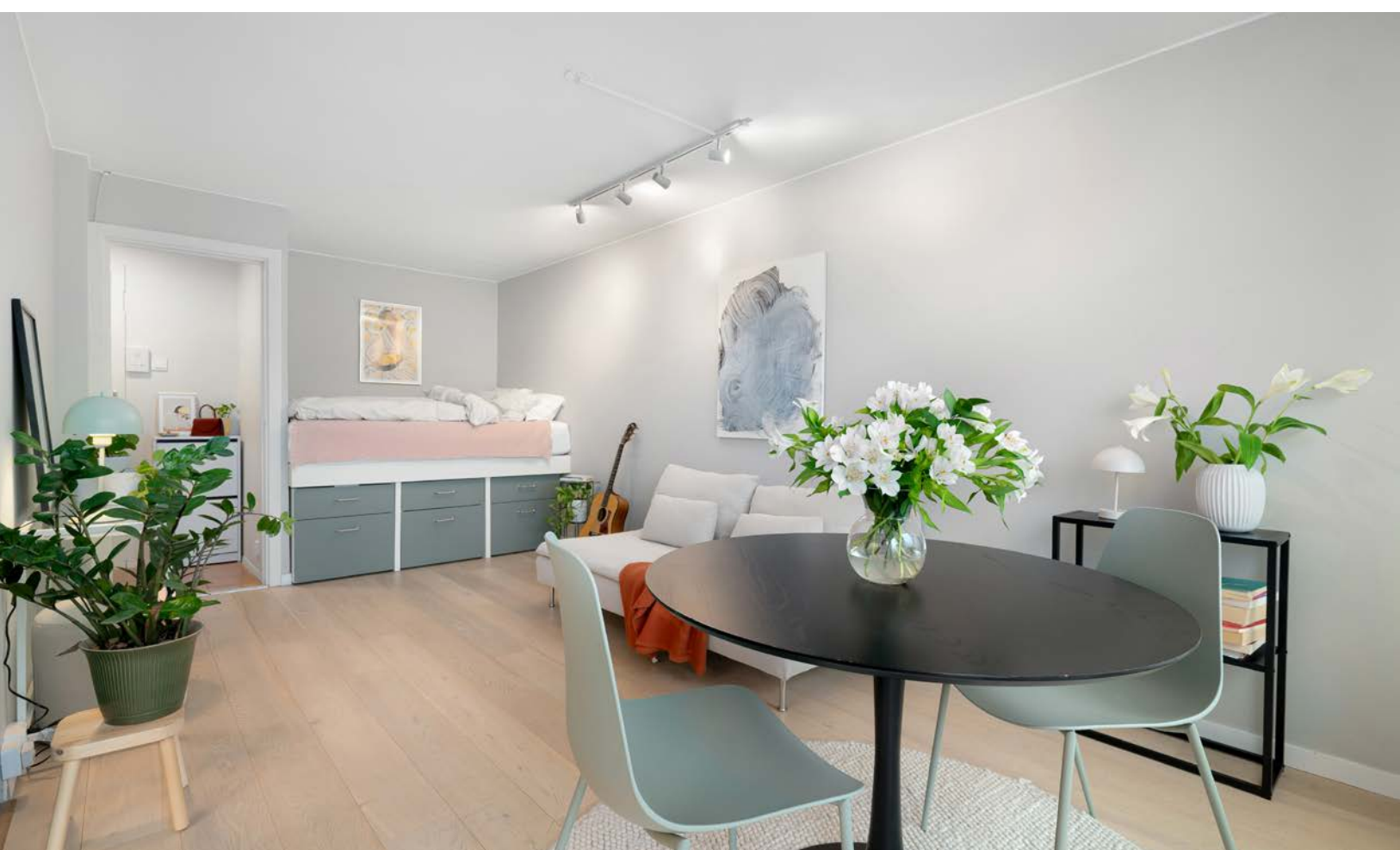


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





























Vedlegg

Eugenies gate 21 0168 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1962

BRA: 31 m²

BRA-i: 29 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38298>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom: Bad/wc:
 - Ventilasjon
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Øvrig: Innerdører

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.12.2025

Rapportdato
28.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Øystein Bø Sollie

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen

Telefon: 90844088

Firma: Vannmannen AS

Epost: pmp@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Eugenes gate 21, 0168 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 217

Bruksnr: 120

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr: 308

Byggeår: 1962

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i et populært boligområde på Bolteløkka. Leiligheten ligger i 3. etasje. Det er flere flotte parker i område som St. Hanshaugparken, Slottsparken og Stensparken.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Ny yttervegg og nye vinduer 2024. Bygget en sengeanordning med plass til oppbevaring. 2024.

Boligen varmes opp via elektrisk fyring. Varmekabler på bad.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Mulighet for leie av biloppstillingsplass etter venteliste.

Det er lagt nye varmekabler i takrennene, utbedret sykkelparkering, pusset og malt deler av grunnmur inngangsparti, oppusset inngangsparti, nytt søppelskur, og sjekket alle avløpsrør.

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn.

Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.

Yttervegger forblendet med teglstein.

Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	31	29	2	0	6
Totalt m²	31	29	2	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	29	29	0	Entre, bad/wc, kjøkken, stue med utgang til balkong.	
Totalt m²	29	29	0		

Kommentar til arealberegning

Boligen to kjellerboder på hhv. 1,9 kvm og 0,5 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Fra stuen er det adkomst til en østvendt balkong med oppforet tregulv på ca. 6 kvm. Det er markise på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye balkongrekkverk i 2005 samt at betonggulvet ble rehabilitert.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er rekkverk i stål og glass. Høyden på rekkverket er ca. 95 cm. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass produsert i 2023. Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2021. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.	
Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.	
Ny kjøkkeninnredning i 2024 som er godt vedlikeholdt. Det er montert komfyrvakt.	
Det er montert lekkasjestopper.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er antagelig ikke forandret på romløsninger, men originale tegninger er utydelige.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 4./1-1967.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Originalt sluk.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG 2 pga: Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Det er rør i rør og krom kobberør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Ja

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

TG 2 pga: Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres tilgang til stoppekran.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektriker 2024 - nye kurser til stikkontakt. Elektriker - Sjekk av elektrisk anlegg + ny kurs til taklampe og bryter til baderomslampe i 2020. Byttet ut sikringsskapet til automatsikringer oktober 2017.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utført av tidligere eiere.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Berederen er plassert i en kasse på kjøkkenet.

Fundament

Plassert på en plate i en kasse på kjøkkenet.

Årstall

2023

Størrelse

Ca. 45 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.11 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er overflateoppusset, usikkert når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er hakk i gulvflisene noen steder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Det er originalt støpejernsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er bruk av membran.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Avløpsrør til klosett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det stålservant, toalett, dusjkabinett med en glassvegger/dører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft ved døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Gulv

Beskrivelse

Det er enstavs parkett i stue/kjøkken. Fliser i entre og bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

6.13 Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.14 Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 240 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.15 Innerdører

Beskrivelse

Malte dører-

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er noe bruksslitasje på dører og karmen.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Øystein Bø Sollie

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eugenies Gate 21

0168 Oslo

0301-217/120/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Gjensidige og Probygg

Beskrivelse av arbeidet: (Det har vært utbedring i tak etter lekkasje fra naboen over og etablert isolert rørkasse etter tidligere lekkasje. Det var ikke fukt i konstruksjonen befaringdagen og skaden anses å være utbedret.) tilstandsrapport før salg. 21.08 2020 Lekkasje fra nabo i etasjen over, utbedret i regi av forsikringsselskap 2018 - Malt tak på bad 2018. - (egenerklæring forrige selger 2020)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

AS Eugeniesgate 21 var oppdragsgiver, har ikke info om firmanavnet på de som gjorde jobben - (Egenerklæring forrige selger.)

Jeg kjenner ikke selv til hva som ble gjort.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Elektrikeren Majorstua

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut sikringsskapet til automatsikringer oktober 2017

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Observert ett enkelt sølvkre på bad. Tiltak gjennomført og ikke sett siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke år. antatt 2022 Renset sluk og satt inn varmeovn i 24 timer.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Flander elektro

Beskrivelse av arbeidet: trukket ledninger og lagt Stikkontakter i ny yttervegg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elsjekk

Beskrivelse av arbeidet: Sjekket av det elektriske anlegget.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Oslo elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Trukket jord ledning til stikkontakter i stua Levert og montert jordet stikkontakter
Festet ledning og bryter til lys på kjøkkenet Montert 2 pol bryter for lys i badet Levert og montert stikkontakt i gangen Levert og montert dimmer i stua

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

1. Noen av skapdørene i gangen er litt trange og kan være litt harde å få igjen.
 2. Badedøren tar borti karmen på innsiden av badet, men døren kan lukkes helt igjen.
 3. Låsen til ytterdøren har litt slark. (det har likevel aldri vært problematisk å låse opp eller igjen)
 4. Terrassebordene på balkongen er ikke behandlet. Burde etterhvert beises eller oljes.
 5. Dosete og Dolokk sitter litt løst i ett av festene.
-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

Nabolagsprofil

Eugenies gate 21 - Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 173 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 Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	9 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

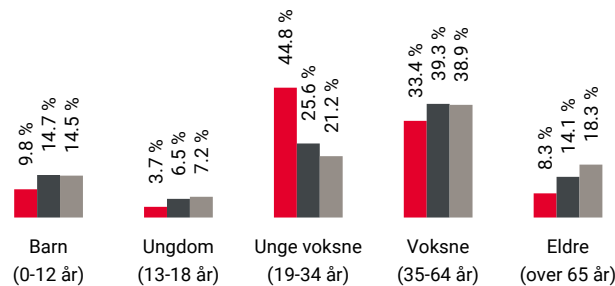
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 61/100

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 år) 64 barn	9 min 0.7 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 0.7 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.8 km

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 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



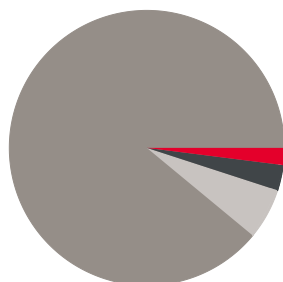
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Bolteløkka - flerkativitetssal	2 min	🚶
Aktivitetshall	0.2 km	
⚽ Ullevålsvn. spesialscole	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
🏃 The Work Out	5 min	🚶
🏃 EVO Adamstuen	6 min	🚶

Boligmasse



- 2% enebolig
- 3% rekkehus
- 89% blokk
- 6% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



St.Hanshaugen Senter

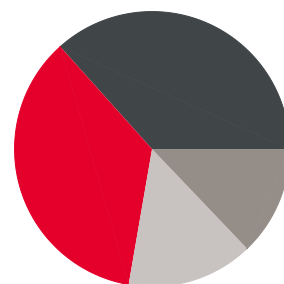
12 min 🚶



Boots apotek Bislett

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



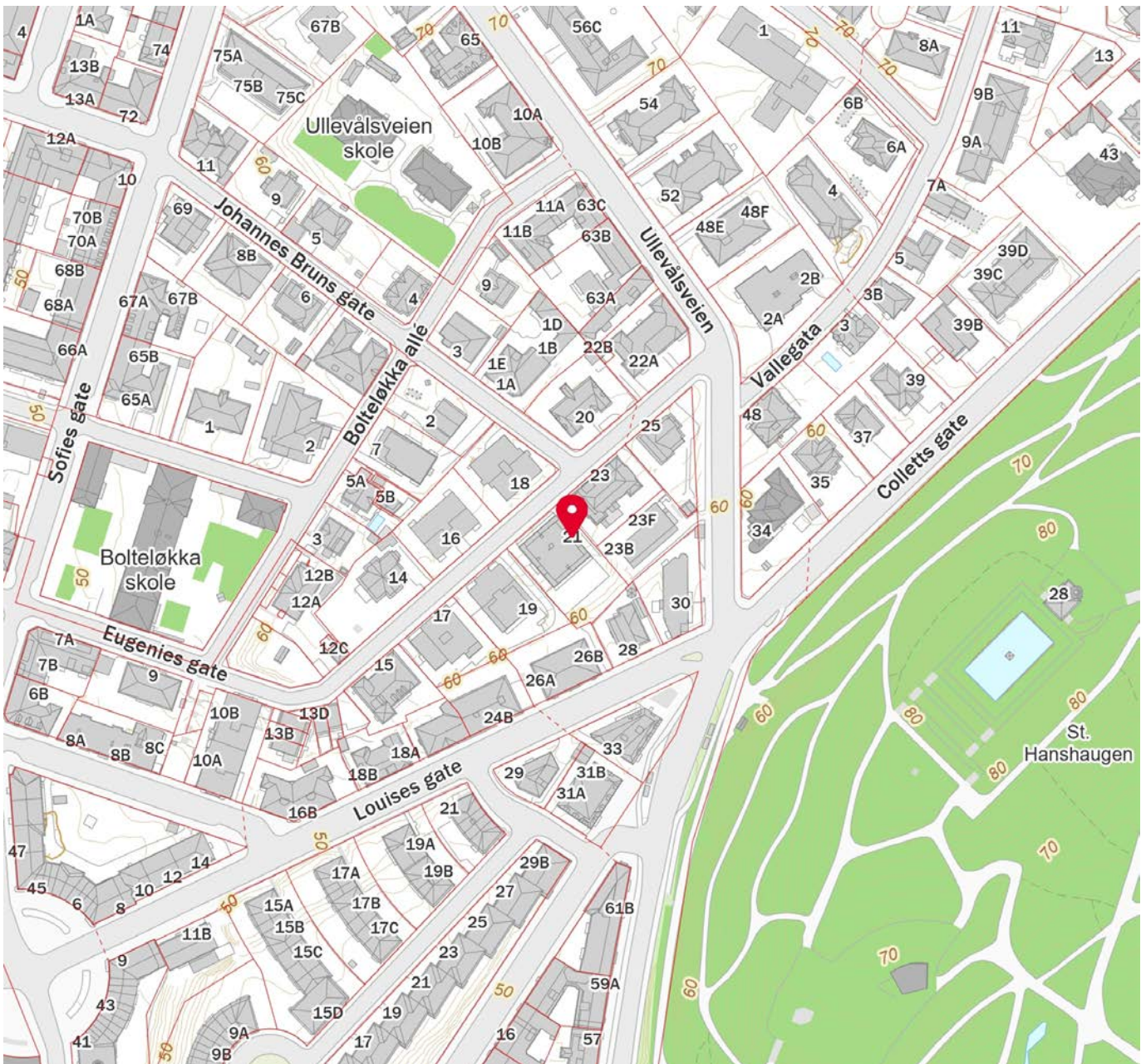
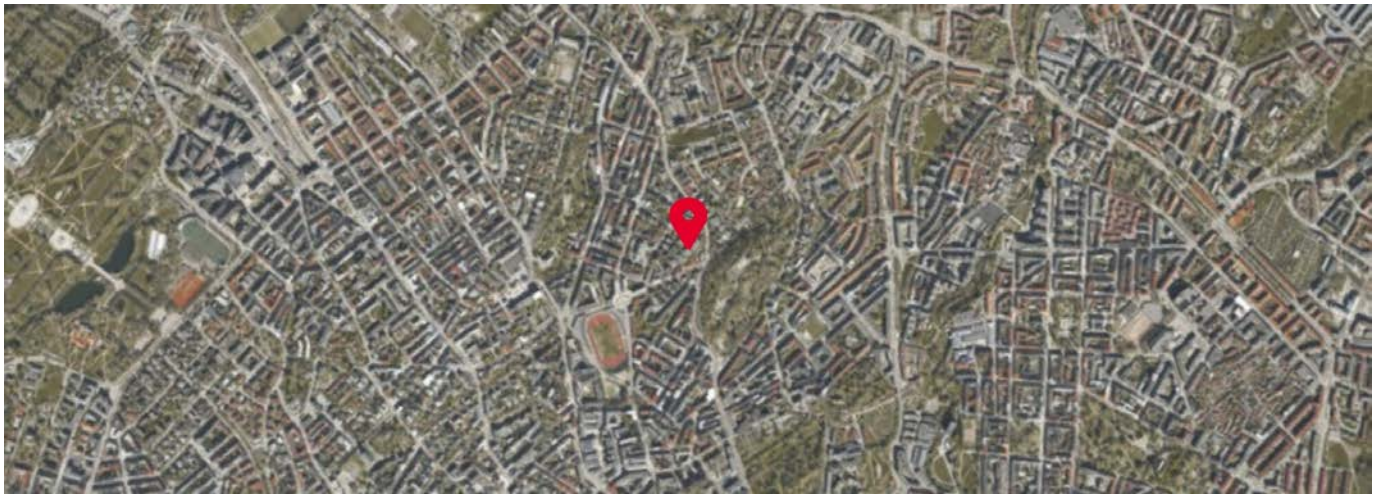
0%

57%

- Bolteløkka
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Karl Sigurd Kjos
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: karl.kjos@aktiv.no

Deres ref.: 1002250386 . Vår ref.: 7618-1-308

Dato: 10.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: As Eugeniegate 21
Organisasjonsnr: 930393193
Aksjonær: Sollie, Øystein Bø
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 308
Aksjeboenhetsnummer: 00028
Adresse: Eugenie Gate 21, 0168 OSLO
Aksjenummer: 28
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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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 eugeniegate21@styrerrommet.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:	6,20%
Restsaldo:	809 321,44
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: 2 517,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	76,00	
Felleskostnader	2 441,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	511,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 279,-
Annen formue:	5 733,-
Gjeld:	29 062,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	90417219748
Restsaldo:	20 786,75
Kapitalkostnader:	2 494,33
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 786,75,-, 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@styrerrommet.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.

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 10 043,-
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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7618
AS Eugeniesg 21

Velkommen til årsmøte i AS Eugenesg 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 Eugenesg 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 budsjettetert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS EUGENIESG 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS EUGENIESG 21.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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

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



Penneo Dokumentnøkkel: SOEY7-0FJ7C-31V47-CZAB0-AKN7G-ZGBMK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

Vedlegg 1

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.

8 av 18

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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 Eugenie sg 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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	22
Nøkler	932
SUM ANDRE INNETEKTER	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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**FINANSINNT EKTER**

Renter bank	5 111
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	97
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 703
SUM FINANSINNT EKTER	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 GJELDSBREV LÅN**

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 GJELDSBREV LÅN	-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 Eugenesg 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.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eugenies gate 21
0168 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl S. Kjos**Telefon:** 414 09 949
E-post: karl.kjos@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre