EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260544
Addresse	Eugenies gate 4		
Postnr.	0168	Sted	OSLO
Selgers navn	Nora Damlien		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Leilighet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornyelse. Strømping av rør høsten 2026 for hele blokka.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Styret har dokumenter på utbedring. Jobben blir gjort av Vestfold Rørfornying AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornyingen høsten 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret har dokumentasjon.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer i bygget skiftet 2019.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret i sameie har dokumentasjon på utskiftede vinduer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport som medfølgte leiligheten 2025.

Er forholdet utbedret?

Kun skiftet gulv i stue og sovealkove, samt helsparklet vegger (ikke våtrom).

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rørfornyingen vil øke felleskostnadene med omtrent 14,28 prosent. Uvisst når dette vil være gjeldende fra.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

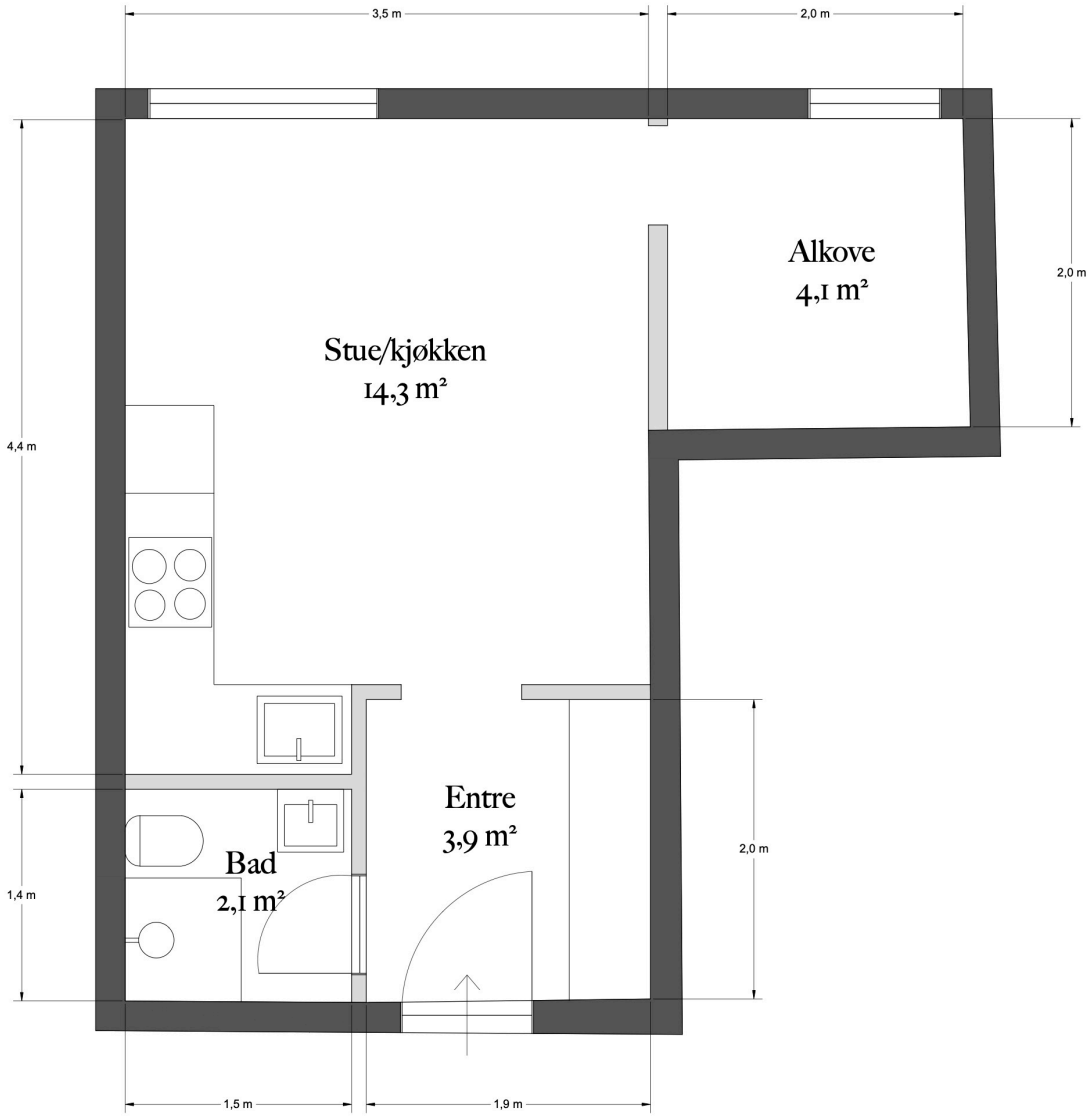
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.10.2026

Signert av *Nora Damlien*

Initialer selger:
N D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Eugenius gate 4	6.etg	PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON. EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME. EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR	P - ROM

Tilstandsrapport

HARALDSEN TAKSERING

Eugenies gate 4, 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 104, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2317 **Eiendomsverdi ref nr:** HX8114

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis. Bygg fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med trepanel, plater og teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med nyere herdet tregulv samt fliser.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.
Stue/alkove: 10-15 mm avvik.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskillere er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Bad med hovedkonstruksjon fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon fra utførende foretak på oppgradering av avløp i år 2026.
Fall til sluk er cirka 15 mm.
Skjevhet i fliser observeres ved dusjsone.
Skader på innredning.

Flislagt baderom med stråleovn på vegg. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ettgreps blandebatteri, speilskap på vegg, elektrisk avtrekk og belysning.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum i stål og komfyrvakt. Det er normal slitasje på innredningen, alder tatt i betraktning. Enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Selger har nylig utbedret avskalling på front samt utført fuging av sprekker mot himling.

Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk, da dette er et krav på kjøkken i dag.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Funksjonen på rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige og vurdere, da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990 og er relinet med epoxy og strømpe 2026. Det settes TG1 med bakgrunn i dette.

Funksjonen på rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Skap er plassert i felles gang.
Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Felles varmtvann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

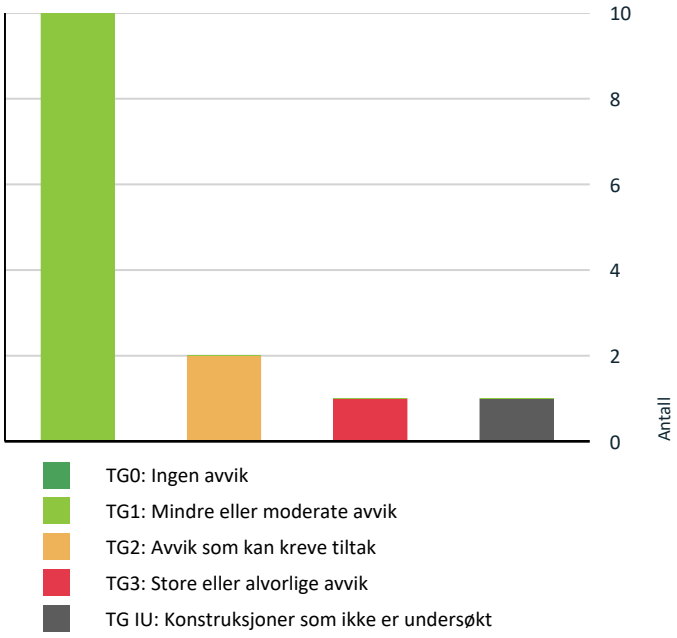
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Lettvegg i stue er satt opp.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Leilighet 6. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kjøkken > Leilighet 6. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass, produsert i 2019.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med nyere herdet tregulv samt fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong. Stue/alkove: 10-15 mm avvik.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskillere er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Bad med hovedkonstruksjon fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon fra utførende foretak på oppgradering av avløp i år 2026.
Fall til sluk er cirka 15 mm.
Skjevhet i fliser observeres ved dusjsone.
Skader på innredning.
Eldre sluk.

Flislagt baderom med stråleovn på vegg. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ettgreps blandebatteri, speilskap på vegg, elektrisk avtrekk og belysning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Estimatet gjelder komplett nytt baderom. Dagens løsning kan skiftes ut med dusjkabinett som er en fornuftig løsning ved å hindre vannsøl direkte på vegger for videre bruk av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LEILIGHET 6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHET 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum i stål og komfyrvakt. Det er normal slitasje på innredningen, alder tatt i betraktning. Enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Selger har nylig utbedret avskalling på front samt utført fuging av sprekker mot himling.

Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk, da dette er et krav på kjøkken i dag.

LEILIGHET 6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ikke ventil for omluft i foring.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftkvalitet. Oppfyller ikke dagens krav.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Funksjonen på rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige og vurdere, da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990 og er relinet med epoxy og strømpe 2026. Det settes TG1 med bakgrunn i dette.

Funksjonen på rør og koblinger er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Skap er plassert i felles gang.

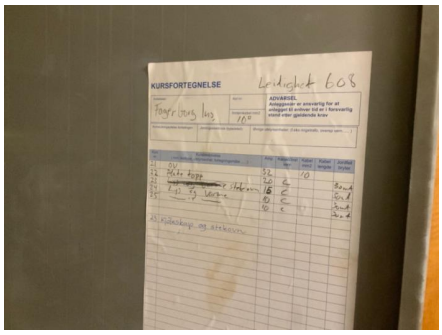
Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring gir avvik etter dagens krav rapport etter NS 3600. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da dette ikke er verifisert.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.

Vurdering av avvik:

• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

• Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil naturlig nok sikkerheten for rømning fravike fra dagens krav.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Felles varmtvann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring gir avvik etter dagens krav rapport etter NS 3600. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da dette ikke er verifisert.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

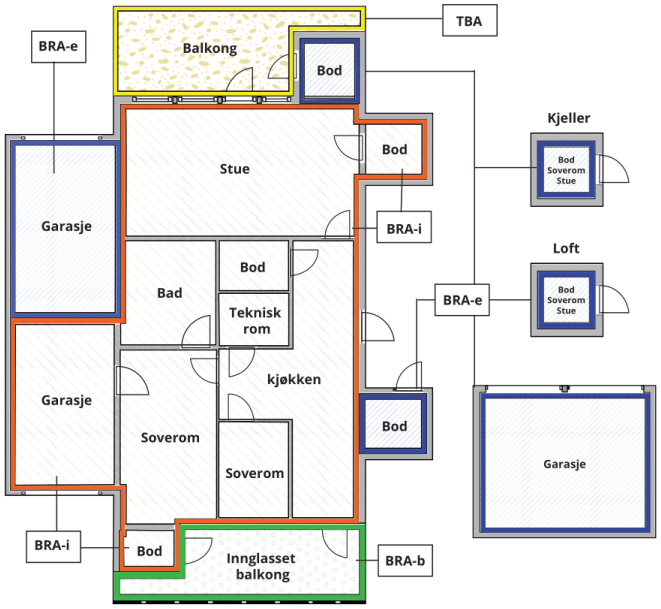
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 6. Etasje	25			25	
Kjeller		2		2	
SUM	**25**	**2**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leilighet 6. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, alkove		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Boder i kjeller ca 1,6 og 0,5 m2
Felles vaskeri.
Takhøyde i stuen cirka 2,37 M

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Lettvegg i stue er satt opp.

Nyere håndverkstjenester

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Nora Damlien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	104		58		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eugenies gate 4

Hjemmelshaver
Damlien Nora

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring utover: " Rørfornying vil øke felleskostnadene med omtrent 14,28 prosent. Uvisst når dette vil være gjeldende fra".
Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Forutsetninger

om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Beskrivelser uten TG grad 1,2,3 eller IU er ikke vurdert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift uavhengig om andre elementer er kommentert.

Energiattest



Adresse **Eugenies gate 4, 0168 OSLO**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360654**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80689675**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **104**
Seksjonsnummer **58**	Bruksenhetsnummer **H0611**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **268,10**

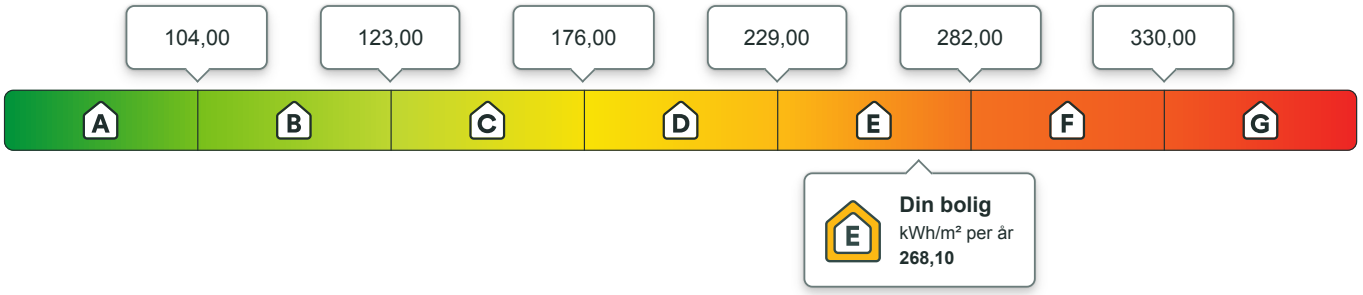
Eugenies gate 4, 0168 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
6 702,61	**268,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eugenies gate 4, 0168 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Eugenies gate 4, 0168 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET EUGENIESGATE 4 0168 OSLO

Revidert utgave 15.08.2022

Det forutsettes at alle beboerne tar hensyn til at man bor i et sameie og at alle overholder husordensreglene, da vil gården være et trivelig sted å bo.

LEILIGHETENE

Leilighetene er ikke regulert for næringsvirksomhet og skal kun benyttes til beboelse. Bodene følger leilighetene. Skade eller innbrudd dekkes ikke av sameiets forsikringsselskap.

FELLESOMRÅDENE

Alle områder i sameiet som ikke er definert som leilighet/bod er fellesområder, også fortau utenfor gården er å anse som fellesområde.
I henhold til enhver tid gjeldende brannforskrifter er det ikke tillatt å benytte gårdens fellesområder som lagringsplass for gjenstander av noen som helst art. Røyking er ikke tillatt innendørs i gårdens fellesområder.

Dørmatter skal ikke plasseres utenfor dørene til leilighetene, grunnet renhold av korridorene.

Sykler plasseres i sykkelstativ i bakgården.

Parkeringsplasser i bakgården skal kun benyttes av leier iflg.gjeldende parkeringsplasskontrakt.

Søppel må bare kastes i bestemte merkede avfallskontainere.

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Kjæledyr skal ikke hensettes uten tilsyn eller luftes i gårdens fellesområder, hverken innendørs eller utendørs.

DØRER

Dører i inngangsparti og kjeller må aldri etterlates ulåst. Det anbefales at bodene holdes forsvarlig låst sameier/leier og merkes med leilighetsnummer.
Beboere av seksjonene anbefales å merke dørene med leilighetsnummer.

POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Sameier/leier må snarest etter innflytting merke postkasse og ringeklokke med navn.

NATTERO

I tiden mellom kl. 07.00 og kl. 23.00 alle dager skal det være nattero. I disse tidsrommene må det ikke foregå støyede aktivitet/arbeider som sjenerer en eller flere av de øvrige sameierne. Støyende aktivitet/arbeider er ikke tillatt på søndager, høytidsdager og helligdager.
Fellesvaskeriet skal ikke benyttes i tidsrommet mellom kl. 07.00 ti kl. l 23.00.

Det skal henges opp nabovarsel på oppslagstavle i inngangspartiet i god tid før aktivitet/arbeider skal finne sted.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Klage på brudd av husordensreglene kan varsles til gårdens styre. Styret vil fremme skriftlig klage på vegne av sameier/leier. Sameier velger selv om klagen skal fremmes anonymt. Ved gjentatte overtredelser av husordensreglene, kan styret i henhold til enhver tid gjeldende lovverk, fremme forslag om fraflytting fra sameiets leiligheter.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET EUGENIESGATE 4

Vedtatt på konstituerende årsmøte
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Oppdatert på årsmøtet 28.04.2008
Oppdatert på årsmøtet 21.04.2015
Oppdatert på årsmøtet 22.03.2018
Oppdatert på årsmøtet 20.06.2023

§ 1
NAVN OG FORMÅL.

Sameiets navn er Eugeniesgt. 4, OSLO.

Sameiet består av 61 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 12.9.1983.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 217 bnr. 0104 i OSLO kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESKOSTNADER.

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Fellesutgiftene for hele eiendommen fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:

Seksjon nr. 1 (garasje)	7,5 %
Seksjon nr. 2-4, 7-11, 13, 15-22, 24, 26-33, 35, 37-44, 46, 48-55, 57, 59-61	1,5 %
Seksjon nr. 5, 12, 14, 23, 25, 34, 36, 45, 47, 56, 58	1,7 %
Seksjon nr. 6	2,3 %

Utgifter som er tilknyttet boligdelen særskilt fordeles etter seksjonens forholdsmessige del av denne, mens eier av garasjeseksjonen bærer de utgifter som er særskilt knyttet til denne.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvar for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameierbrøken.

§ 4
VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonslovens § 32. En seksjonseier som ikke overholder sin vedlikeholdsplikt iht. eierseksjonslovens § 32, blir erstatningsansvarlig overfor sameiet, jmf. eierseksjonslovens § 34.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, Nærmere innhold av sameiets vedlikeholdsplikter følger av eierseksjonsloven § 34. Ved brudd på sameiets vedlikeholdsplikt, se eierseksjonsloven § 35.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND.

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnader.

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE.

Erverver og leier av seksjonen må meldes til forretningsfører for registrering innen 14 dager etter overtakelse.

§ 7
STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet i og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret fungerer som valgkomité.

§ 9
OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
ÅRSMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angit i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) Behnadle styrets årsberetning
b) Behandle og evt. godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) Velge styremedlemmer.

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

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING.

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av da avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 13
OM ÅRSMØTET.

I sameiet har hver seksjon en stemme. Eier av flere enn to seksjoner har kun to stemmer.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av registrert regnskapsfører.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38..
Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,

kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Næringsseksjoner på gateplan må følge utarbeidet skiltplan, samt tilpasse farge på markiser etter fargeplan for bygget. Vinduer på gateplan kan ikke blendes.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende eller dennes nærstående, har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

§ 22
UTLEIE

Dersom et medlem leier ut sin seksjon, skal hun/ han påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge seksjonssameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3010
SAMEIET EUGENIES GATE 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET EUGENIES GATE 4

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 18:00, Bolteløkka skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Dører
8. Betalingstjeneste for fellesvaskeri
9. Finansiering av rørfornying
10. Kameraovervåkning
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET EUGENIES GATE 4

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.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3010 Revisjon.pdf
2. 3010 Regnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Styrets innstilling

Styret har de siste årene lagt ned et betydelig arbeid i sameiet, og flere viktige saker og prosjekter er fulgt opp. Samtidig har styrehonoraret ligget uendret i over fem år.

Sameiet har også hatt utfordringer med å rekruttere medlemmer til styret. Styret mener derfor at et honorar som vurderes og justeres jevnlig, kan bidra til å gjøre styrearbeidet mer attraktivt for nye styremedlemmer.

Dersom honoraret på **kr 120 000 fra 2021** prisjusteres til dagens nivå, tilsvarer dette ca. **kr 145 000** ifølge SSB. Forslaget om å sette styregodtgjørelsen til **kr 145 000** innebærer derfor i hovedsak en prisjustering av tidligere honorarnivå, og ikke en reell økning utover dette.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 145 000

Sak 7

Dører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Styret har vurdert behovet for utskiftning av inngangsdører til leilighetene i sameiet. Dørene har betydning både for den enkelte seksjon, for brannsikkerhet, lydisolasjon og for det helhetlige uttrykket i fellesarealene.

Styret mener det er hensiktsmessig at den enkelte seksjonseier selv får ansvar for å skifte dør til sin seksjon, innenfor rammer fastsatt av sameiet.

Bakgrunnen for dette er blant annet at det etter styrets vurdering ikke er vesentlige økonomiske besparelser ved at sameiet gjennomfører en samlet utskiftning. Det var det i tidligere år når Oslo Kommune hadde litt andre støtteordninger, men etter styrets vurdering er ikke dette lenger like gunstig. En individuell løsning gir også større fleksibilitet for den enkelte seksjonseier med hensyn til tidspunkt for bestilling, montering og eventuell koordinering med annet arbeid i seksjonen.

For å sikre et ensartet uttrykk i bygget foreslår styret at sameiet fastsetter krav til type dør, farge og tekniske minimumskrav.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar en felles standard for nye inngangsdører. Dette vil sikre at utskiftningen skjer på en kontrollert måte, samtidig som sameiet unngår å påta seg et større felles prosjekt med tilhørende administrasjon og finansiering.

Styret foreslår at alle dører skal være skiftet innen to år fra årsmøtets vedtak. Dette gir seksjonseierne rimelig tid til å planlegge og gjennomføre utskiftningen.

Seksjonseierne må selv bekoste og gjennomføre utskiftningen, men døren skal være i samsvar med sameiets valgte standard:

Foreslått standard:

- Dørtype/modell: **EI 30 (eller høyere krav)**
- Farge utside mot fellesareal: **NCS S-0500-N**

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets innstilling

Sak 8

Betalingstjeneste for fellesvaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag et fellesvaskeri som kan benyttes av seksjonseierne uten direkte betaling per bruk. Kostnadene knyttet til vaskeriet dekkes dermed i dag av fellesskapet gjennom felleskostnadene, uavhengig av hvor mye den enkelte bruker vaskeriet.

Drift av vaskeriet medfører imidlertid betydelige kostnader til strøm, vann, vedlikehold, reparasjoner og slitasje på maskinene. Styret mener derfor det er rimelig at de som bruker vaskeriet også dekker en større del av de løpende kostnadene.

Dagens bookingsystem med penn og papir er i tillegg lite praktisk og utdatert. Styret ønsker derfor å innføre **Airwallet**, en digital betalings- og bookingløsning for fellesvaskeriet. Løsningen gjør det mulig å reservere og betale for bruk via app. For å ivareta beboere som ikke ønsker eller kan bruke app, foreslår styret også at det installeres en fysisk betalingsenhet i vaskeriet.

Styret foreslår at prisen settes til **kr 5 per bruk av maskin**. Betalingen skal bidra til å dekke deler av sameiets kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av vaskerimaskiner.

Midlene innhentet av fellesvaskeriet med en slik løsning vil settes over i vedlikeholdsfondet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å innføre Airwallet som digital booking- og betalingsløsning for fellesvaskeriet, med en pris på kr 5 per bruk av maskin.

Styret mener dette vil gi en mer rettferdig kostnadsfordeling, redusere unødvendig bruk og slitasje, samt gi sameiet et mer moderne og oversiktlig system for booking og betaling.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar styrets innstilling

Sak 9

Finansiering av rørfornying

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og forklaring
Sameiet står foran et nødvendig prosjekt med rørfornying. Dette er et større vedlikeholdsprosjekt som må gjennomføres for å ivareta bygningsmassen, redusere risiko for skader og sikre forsvarlig drift av sameiets felles tekniske anlegg.

Styret har innhentet tilbud, signert kontrakt med leverandør og vurdert prosjektets forventede kostnader. Tilbudet i kontrakten gir et grunnlag for beregningen, men det er samtidig vanlig at slike prosjekter kan få enkelte tilleggskostnader underveis. Etter dialog med leverandør er styrets vurdering at tillegg på 5–10 % gir

et mer realistisk bilde av sluttkostnaden. For å unngå at sameiet legger frem en for lav kostnadsramme, har styret valgt å ta høyde for et tillegg på 10 % av kostnaden foreslått av leverandør i tilbudet.

Den estimerte kostnadsrammen som legges til grunn for saken er derfor:

Kr 3 575 000 inkl. mva.

Dette er en estimert ramme, og endelig kostnad kan bli både lavere og høyere avhengig av prosjektets faktiske gjennomføring.

Forslagene bruker sameiets vedtektsfestede fordelingsnøkkel:

Her er fordelingsnøkkelen (hentet fra vedtektene):
Seksjon nr. 1 (garasje): **7,5 %**
Seksjon nr. 2-4, 7-11, 13, 15-22, 24, 26-33, 35, 37-44, 46, 48-55, 57, 59-61: **1,5 %**
Seksjon nr. 5, 12, 14, 23, 25, 34, 36, 45, 47, 56, 58: **1,7 %**
Seksjon nr. 6: **2,3 %**

Dersom en seksjonseier er usikker på sitt seksjonsnummer, finnes dette på Vibbo under **«Min bolig»**.

I denne saken brukes disse betegnelsene for å gjøre fremstillingen enklere:
Garasje (7,5 %)
Leiligheter A (1,5 %)
Leiligheter B (1,7 %)
Vaktmesterbolig (2,3%)

Prosjektet finansieres i sin helhet gjennom det alternativet årsmøtet vedtar. Kostnader som gjelder forhold som ikke faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar under eierseksjonsloven, vil kreves inn av sameiet til den seksjonen det gjelder.

Eventuelle nødvendige kostnader knyttet til tilrettelegging for seksjonseiere eller beboere med nedsatt funksjonsevne dekkes av sameiet.

Litt om begrepet *kapitalinnkalling.* Kapitalinnkalling innebærer at seksjonseiere i sameiet bidrar med ekstra midler utenom vanlige felleskostnader for å dekke kostnader i sameiet.

Finansieringsalternativer:

Alternativ 1:
Full kapitalinnkalling

Hele kostnadsrammen kreves inn som kapitalinnkalling etter vedtektenes fordelingsnøkkel. Dette alternativet innebærer at sameiet ikke tar opp lån og ikke bruker midler fra vedlikeholdsfondet, men at seksjonseierne må dekke hele beløpet direkte. En slik løsning har følgende kostnader for seksjonene:

Garasje: 268 125 kr
Leiligheter A: 53 625 kr
Leiligheter B: 60 775 kr
Vaktmesterbolig: 82 225 kr

Alternativ 2:
Kapitalinnkalling kombinert med bruk av vedlikeholdsfond

Sameiet bruker kr 400 000 fra vedlikeholdsfondet, og resterende beløp kreves inn som ekstraordinær kapitalinnkalling etter vedtektenes fordelingsnøkkel.

Garasje: 238 125 kr
Leiligheter A: 47 625 kr
Leiligheter B: 53 975 kr
Vaktmesterbolig: 73 025 kr

Alternativ 3:
Kapitalinnkalling, bruk av vedlikeholdsfond og lån

Sameiet bruker 400 000 kr fra vedlikeholdsfondet, tar opp 1 000 000 kr i lån, og krever inn resten som ekstraordinær kapitalinnkalling etter vedtektenes fordelingsnøkkel.

Lånet er beregnet med en nedbetalingstid på 30 år og en rente på 7,5 %. Dette er en foreløpig beregning basert på sameiets eksisterende lån, endelige vilkår vil avhenge av tilbud fra bank.

Dette alternativet er estimert å gi en økning i månedlige felleskostnader på ca. 4 % per seksjon. Fordeling på hver seksjon ser da slik ut:

Garasje: 163 125 kr
Leiligheter A: 32 625 kr
Leiligheter B: 36 975 kr
Vaktmesterbolig: 50 025 kr

Alternativ 4:
Full lånefinansiering
Sameiet finansierer hele kostnadsrammen på 3 575 000 kr gjennom låneopptak.

Lånet er beregnet med en omtrentlig nedbetalingstid på **30 år** og en rente på **7,5 %**. Dette er en foreløpig beregning, og endelige vilkår vil avhenge av tilbud fra bank og sameiets lånebetingelser på tidspunktet lånet tas opp.

Basert på foreløpige beregninger vil full lånefinansiering gi en økning i månedlige felleskostnader på ca. **14,28 % per seksjon**.

Denne løsningen forutsetter at sameiet faktisk får innvilget lån på det aktuelle beløpet og på vilkår som styret vurderer som økonomisk forsvarlige.

Dersom årsmøtet vedtar full lånefinansiering, men sameiet ikke får innvilget nødvendig lån, eller lånevilkårene etter styrets vurdering ikke er økonomisk forsvarlige, gis styret fullmakt til å velge blant de øvrige finansieringsalternativene som er lagt frem for årsmøtet, for å sikre gjennomføring av rørfornyingen.

Styrets innstilling
Styret har lagt frem de finansieringsalternativene styret vurderer som økonomisk forsvarlige for sameiet.

Dersom det fremmes forslag om en løsning som kombinerer **betydelig lånefinansiering med bruk av vedlikeholdsfondet, uten kapitalinnkalling**, vil styret ikke anbefale dette.

Bakgrunnen er at styret mener vedlikeholdsfondet bør brukes med varsomhet, særlig dersom sameiet samtidig skal ta opp et større lån. Midlene på vedlikeholdsfondet gir sameiet renteinntekter og fungerer som en økonomisk buffer for fremtidig vedlikehold og uforutsette kostnader.

Styret anbefaler derfor ikke en løsning som både innebærer høyt låneopptak og bruk av vedlikeholdsfondet uten kapitalinnkalling.

Forslag til vedtak 1
Årsmøtet vedtar Alternativ 1

Forslag til vedtak 2
Årsmøtet vedtar Alernativ 2

Forslag til vedtak 3
Årsmøtet vedtar Alternativ 3

Forslag til vedtak 4
Årsmøtet vedtar Alternativ 4

Sak 10

Kameraovervåkning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har over tid opplevd flere uheldige hendelser knyttet til uvedkommende i bygget, herunder personer som sniker seg inn gjennom fellesdører, tukling med låser og tyveri fra fellesarealer og kjeller.

Styret har allerede forsøkt flere tiltak for å bedre sikkerheten, blant annet nye elektroniske låser, bedre kontroll med nøkler/adgangsbrikker og øvrige adgangsbegrensende tiltak. Dette har hatt positiv effekt, men har etter styrets vurdering ikke løst problemet fullt ut.

Styret ønsker derfor å undersøke muligheten for å etablere kameraovervåkning ved utvalgte fellesdører i første etasje og i kjeller. Formålet vil være å forebygge og oppklare uønskede hendelser, bedre tryggheten for beboerne og beskytte sameiets og seksjonseiernes eiendom.

Styret legger til grunn at kameraovervåkning bare skal vurderes og eventuelt etableres dersom det kan gjøres på en lovlig, forholdsmessig og personvernmessig forsvarlig måte. Kameraene skal ikke brukes til generell kontroll av beboere, men begrenses til relevante adkomstpunkter og utsatte fellesarealer.

Selv om styret etter sin alminnelige forvaltningsmyndighet normalt kan beslutte nødvendige sikkerhetstiltak for fellesarealene, ønsker styret å legge saken frem for årsmøtet for å sikre åpenhet og forankring blant seksjonseierne.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet gir sin tilslutning til at styret undersøker og, dersom vilkårene er oppfylt, etablerer kameraovervåkning ved utvalgte fellesdører i første etasje og i kjeller.

Styret mener at kameraovervåkning kan være et nødvendig og egnet tilleggstiltak for å forebygge og oppklare innbrudd, tyveri og uvedkommende adgang til bygget. Samtidig understreker styret at tiltaket skal

gjennomføres på en begrenset og forholdsmessig måte, og i samsvar med gjeldende personvernregler og Datatilsynets anbefalinger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets innstilling

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt fem styremøter. Arbeidsoppgavene har vært fordelt mellom styremedlemmene basert på erfaring, kapasitet og interesseområder.

Styret ønsker å understreke viktigheten av at flere seksjonseiere melder interesse for styrearbeid. Et velfungerende styre er avgjørende for god drift, forsvarlig forvaltning og videre utvikling av sameiet. Når flere bidrar, blir arbeidsmengden bedre fordelt, og sameiet står sterkere i møte med både løpende drift og større prosjekter.

Styret har kommunisert med beboere og seksjonseiere gjennom Vibbo, samt gjennom fellesmøter i forbindelse med større prosjekter.

Det største vedlikeholdsarbeidet i perioden har vært knyttet til rørfornying. Dette prosjektet har krevd mye tid og oppfølging fra styret.

I tillegg er det gjennomført flere andre tiltak. Det er montert ny port og karusellport i bakgården. Per dags dato avventer sameiet at Oslo kommune installerer egne låser for renovasjon, før porten kan lukkes permanent.

Fellesvaskeriet er pusset opp med reparasjon av vegger før maling av vegger og tak ble gjort. Det vurderes å legge nytt epoxylag på gulvet i vaskeriet samt male gangen ved bodene i forkant av vaskeriet. Det er også kjøpt inn ny tørketrommel til fellesvaskeriet.

Videre er det gjennomført ordinært vedlikehold og oppfølging av blant annet heis, utskiftning av rør i vaskeriet og feilretting på callinganlegget.

Styret har i perioden hatt økt fokus på HMS. Blant annet er det gjennomført arbeid med utskiftning av røykvarslere. Samtidig er det fortsatt flere forhold som gjenstår innen HMS-arbeidet, blant annet som følge av mangelfull oppfølging tidligere år. Dette vil være et område styret fortsatt må prioritere fremover.

Styret har inngått nye avtaler knyttet til heis, elektriker og lås- og nøkkelleverandør. Dette er en del av styrets løpende arbeid med å sikre gode og hensiktsmessige avtaler for sameiet.

Styret har i perioden brukt betydelig tid på å rydde opp i og strukturere arbeid som har hatt etterslep fra tidligere år. Dette har blant annet omfattet organisering av dokumentasjon, rutiner og arbeidsprosesser.

Målet er å gjøre styrearbeidet mer oversiktlig og lettere å videreføre for fremtidige styrer. Dette er viktig for å sikre kontinuitet og redusere personavhengighet i styrets arbeid.

Styret har også arbeidet med en juridisk prosess knyttet til klager på en beboer. Av hensyn til personvern og de involverte partene ønsker styret ikke å kommentere saken nærmere.

Økonomi

Sameiet har per dags dato en sunn økonomi. Samtidig vil den videre økonomiske situasjonen påvirkes av hvordan rørfornyingen finansieres.

Det vil alltid kunne oppstå avvik mellom budsjetterte vedlikeholdskostnader og faktiske kostnader, særlig fordi mange vedlikeholdsbehov oppstår uforutsett og derfor er vanskelige å planlegge fullt ut på forhånd.

Sameiet har likevel hatt et positivt økonomisk resultat, og vedlikeholdskontoen har gitt gode renteinntekter i perioden.

Når det gjelder økonomien fremover, vil denne i stor grad være preget av finansieringen av rørfornyingen. Så lenge det ikke oppstår nye, uforutsette vedlikeholdsbehov med betydelige kostnader, er styrets vurdering at sameiet fortsatt vil ha en sunn økonomi.

Fremtidsplaner

Rørfornyingen er det største prosjektet sameiet har gjennomført på flere år, og dette vil også prege store deler av den kommende perioden.

Samtidig ønsker styret å fortsette arbeidet med å forbedre drift, vedlikehold, HMS og rutiner i sameiet. Styrets mål er at hver periode skal bidra positivt til sameiets utvikling, til fordel for både beboere og seksjonseiere.

Kommentar

Styret har i perioden opplevd en betydelig arbeidsmengde knyttet til både daglig drift, vedlikehold, HMS, økonomi og større prosjekter.

Styret vil derfor igjen oppfordre seksjonseiere til å melde interesse for styrearbeid. Flere aktive styremedlemmer vil gjøre det lettere å fordele oppgavene, redusere belastningen på enkeltpersoner og bidra til at styret kan få gjennomført mer på kortere tid.

Et aktivt og engasjert styre er viktig for å sikre god forvaltning av sameiet, både på kort og lang sikt.

Til årsmøtet i Sameiet Eugenies Gate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eugenies Gate 4 som viser et overskudd på NOK 178 264. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.04.2026

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 for MKE, 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.

Lillestrøm, 22. april 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.04.2026

SAMEIET EUGENIES GATE 4
ORG.NR. 976802608, KLIENTNR. 3010

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 145 192	2 149 616	2 108 000	2 156 000
Andre inntekter		0	2 336	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 145 192**	**2 151 953**	**2 108 000**	**2 156 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	0	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-120 000	0	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-13 594	-5 500	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-107 410	-129 805	-110 000	-114 950
Konsulenthonorar		-9 038	-84 240	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-567 353	-516 523	-180 000	-231 800
Forsikringer		-142 199	-138 478	-165 000	-184 800
Kommunale avgifter	7	-311 566	-287 551	-322 000	-338 537
Energi/fyring	8	-167 319	-163 864	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-237 559	-232 081	-232 000	-238 960
Andre driftskostnader	9	-237 417	-161 049	-142 000	-155 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 930 376**	**-1 719 091**	**-1 449 000**	**-1 563 128**
DRIFTSRESULTAT		**214 816**	**432 861**	**659 000**	**592 872**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 981	26 081	0	0
Finanskostnader	11	-59 534	-70 980	-61 000	-46 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-36 553**	**-44 899**	**-61 000**	**-46 000**
ÅRSRESULTAT		**178 264**	**387 962**	**598 000**	**546 872**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	337 574		
Til opptjent egenkapital:		178 264	50 388		

BESKYTTET
Dokument-ID 092221155575754755548

SAMEIET EUGENIES GATE 4
ORG.NR. 976802608, KLIENTNR. 3010

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 275	24 998
Forskuddsbetalte kostnader		76 293	85 580
Driftskonto OBOS-banken		490 727	621 842
Sparekonto OBOS-banken		569 623	550 424
SUM OMLØPSMIDLER		**1 157 917**	**1 282 843**
SUM EIENDELER		**1 157 917**	**1 282 843**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		228 652	50 388
SUM EGENKAPITAL		**228 652**	**50 388**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	687 016	0
Annen langsiktig gjeld		0	831 739
SUM LANGSIKTIG GJELD		**687 016**	**831 739**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 769	65 947
Leverandørgjeld		164 113	133 347
Påløpte renter		2 368	3 013
Annen kortsiktig gjeld		0	198 409
SUM KORTSIKTIG GJELD		**242 250**	**400 716**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 157 917**	**1 282 843**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2026
Styret i Sameiet Eugenies Gate 4

Mateus Porto Hopland | Lars Morten Rossby Berg | Isabella Daniela Simonsen M

BESKYTTET
Dokument-ID 092221155575754755548

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 901 556
Garasje	-2 160
Renter	65 508
Avdrag	146 688
Parkering	33 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 145 192**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**

NOTE 5

BESKYTTET
Dokument-ID 092221155575754755548

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-13 594
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 594**

NOTE 6	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-140 000
Drift/vedlikehold VVS	-123 148
Drift/vedlikehold elektro	-40 148
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 369
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-61 179
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-160 626
Kostnader dugnader	-3 883
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-567 353**

NOTE 7	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-174 549
Renovasjonsgebyr	-137 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-311 566**

NOTE 8	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-167 319
SUM ENERGI / FYRING	**-167 319**

NOTE 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-900
Håndverktøy	-7 275
Diverse utstyr	-8 509
Vaktmestertjenester	-64 985
Vakthold	-17 614
Renhold ved firmaer	-54 533
Snørydding	-61 228
Andre driftskostnader	-13 737
Trykksaker	-216
Andre kontorkostnader	-2 182
Porto	-125
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 913
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-237 417**

NOTE 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 760
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 199
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	877
Andre renteinntekter	1 145

BESKYTTET
Dokument-ID 092221155575754755548

SUM FINANSINNTEKTER		**22 981**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter		-59 509
Renter på leverandørgjeld		-25
SUM FINANSKOSTNADER		**-59 534**

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,40 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	668 261	
Nedbetalt i år	144 723	
		-687 016
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-687 016**

BESKYTTET
Dokument-ID 092221155575754755548

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 3010 **Selskapsnavn:** SAMEIET EUGENIES GATE 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET EUGENIES GATE 4

Organisasjonsnummer: 976802608
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Bolteløkka skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Sætre Pettersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Thon Ringvold er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
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.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Styrets innstilling
Styret har de siste årene lagt ned et betydelig arbeid i sameiet, og flere viktige saker og prosjekter er fulgt opp. Samtidig har styrehonoraret ligget uendret i over fem år.

Sameiet har også hatt utfordringer med å rekruttere medlemmer til styret. Styret mener derfor at et honorar som vurderes og justeres jevnlig, kan bidra til å gjøre styrearbeidet mer attraktivt for nye styremedlemmer.

Dersom honoraret på **kr 120 000 fra 2021** prisjusteres til dagens nivå, tilsvarer dette ca. **kr 145 000** ifølge SSB. Forslaget om å sette styregodtgjørelsen til **kr 145 000** innebærer derfor i hovedsak en prisjustering av tidligere honorarnivå, og ikke en reell økning utover dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 145 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Dører

Bakgrunn
Styret har vurdert behovet for utskiftning av inngangsdører til leilighetene i sameiet. Dørene har betydning både for den enkelte seksjon, for brannsikkerhet, lydisolasjon og for det helhetlige uttrykket i fellesarealene.

Styret mener det er hensiktsmessig at den enkelte seksjonseier selv får ansvar for å skifte dør til sin seksjon, innenfor rammer fastsatt av sameiet.

Bakgrunnen for dette er blant annet at det etter styrets vurdering ikke er vesentlige økonomiske besparelser ved at sameiet gjennomfører en samlet utskiftning. Det var det i tidligere år når Oslo Kommune hadde litt andre støtteordninger, men etter styrets vurdering er ikke dette lenger like gunstig. En individuell løsning gir også større fleksibilitet for den enkelte seksjonseier med hensyn til tidspunkt for bestilling, montering og eventuell koordinering med annet arbeid i seksjonen.

For å sikre et ensartet uttrykk i bygget foreslår styret at sameiet fastsetter krav til type dør, farge og tekniske minimumskrav.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar en felles standard for nye inngangsdører. Dette vil sikre at utskiftningen skjer på en kontrollert måte, samtidig som sameiet unngår å påta seg et større felles prosjekt med tilhørende administrasjon og finansiering.

Styret foreslår at alle dører skal være skiftet innen to år fra årsmøtets vedtak. Dette gir seksjonseierne rimelig tid til å planlegge og gjennomføre utskiftningen.

Seksjonseierne må selv bekoste og gjennomføre utskiftningen, men døren skal være i samsvar med sameiets valgte standard:

Foreslått standard:

- Dørtype/modell: **EI 30 (eller høyere krav)**
- Farge utside mot fellesareal: **NCS S-0500-N**

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar styrets innstilling
> ✓ **Vedtatt. 18 stente for, 4 stemte imot.**

8. Betalingstjeneste for fellesvaskeri

Sameiet har i dag et fellesvaskeri som kan benyttes av seksjonseierne uten direkte betaling per bruk. Kostnadene knyttet til vaskeriet dekkes dermed i dag av fellesskapet gjennom felleskostnadene, uavhengig av hvor mye den enkelte bruker vaskeriet.

Drift av vaskeriet medfører imidlertid betydelige kostnader til strøm, vann, vedlikehold, reparasjoner og slitasje på maskinene. Styret mener derfor det er rimelig at de som bruker vaskeriet også dekker en større del av de løpende kostnadene.

Dagens bookingsystem med penn og papir er i tillegg lite praktisk og utdatert. Styret ønsker derfor å innføre **Airwallet**, en digital betalings- og bookingløsning for fellesvaskeriet. Løsningen gjør det mulig å reservere og betale for bruk via app. For å ivareta beboere som ikke ønsker eller kan bruke app, foreslår styret også at det installeres en fysisk betalingsenhet i vaskeriet.

Styret foreslår at prisen settes til **kr 5 per bruk av maskin**. Betalingen skal bidra til å dekke deler av sameiets kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av vaskerimaskiner.

Midlene innhentet av fellesvaskeriet med en slik løsning vil settes over i vedlikeholdsfondet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å innføre Airwallet som digital booking- og betalingsløsning for fellesvaskeriet, med en pris på kr 5 per bruk av maskin.

Styret mener dette vil gi en mer rettferdig kostnadsfordeling, redusere unødvendig bruk og slitasje, samt gi sameiet et mer moderne og oversiktlig system for booking og betaling.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar styrets innstilling
> ✓ **Vedtatt. 18 stemte for 4 stemte imot.**

9. Finansiering av rørfornying

Bakgrunn og forklaring

Sameiet står foran et nødvendig prosjekt med rørfornying. Dette er et større vedlikeholdsprosjekt som må gjennomføres for å ivareta bygningsmassen, redusere risiko for skader og sikre forsvarlig drift av sameiets felles tekniske anlegg.

Styret har innhentet tilbud, signert kontrakt med leverandør og vurdert prosjektets forventede kostnader. Tilbudet i kontrakten gir et grunnlag for beregningen, men det er samtidig vanlig at slike prosjekter kan få enkelte tilleggskostnader underveis. Etter dialog med leverandør er styrets vurdering at tillegg på 5–10 % gir et mer realistisk bilde av sluttkostnaden. For å unngå at sameiet legger frem en for lav kostnadsramme, har styret valgt å ta høyde for et tillegg på 10 % av kostnaden foreslått av leverandør i tilbudet.

Den estimerte kostnadsrammen som legges til grunn for saken er derfor:

Kr 3 575 000 inkl. mva.

Dette er en estimert ramme, og endelig kostnad kan bli både lavere og høyere avhengig av prosjektets faktiske gjennomføring.

Forslagene bruker sameiets vedtektsfestede fordelingsnøkkel:

Her er fordelingsnøkkelen (hentet fra vedtektene):
Seksjon nr. 1 (garasje): **7,5 %**
Seksjon nr. 2-4, 7-11, 13, 15-22, 24, 26-33, 35, 37-44, 46, 48-55, 57, 59-61: **1,5 %**
Seksjon nr. 5, 12, 14, 23, 25, 34, 36, 45, 47, 56, 58: **1,7 %**
Seksjon nr. 6: **2,3 %**

Dersom en seksjonseier er usikker på sitt seksjonsnummer, finnes dette på Vibbo under «**Min bolig**».

I denne saken brukes disse betegnelsene for å gjøre fremstillingen enklere:
Garasje (7,5 %)
Leiligheter A (1,5 %)
Leiligheter B (1,7 %)
Vaktmesterbolig (2,3%)

Prosjektet finansieres i sin helhet gjennom det alternativet årsmøtet vedtar. Kostnader som gjelder forhold som ikke faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar under eierseksjonsloven, vil kreves inn av sameiet til den seksjonen det gjelder.

Eventuelle nødvendige kostnader knyttet til tilrettelegging for seksjonseiere eller beboere med nedsatt funksjonsevne dekkes av sameiet.

Litt om begrepet *kapitalinnkalling*. Kapitalinnkalling innebærer at seksjonseiere i sameiet bidrar med ekstra midler utenom vanlige felleskostnader for å dekke kostnader i sameiet.

Finansieringsalternativer:

Alternativ 1:
Full kapitalinnkalling

Hele kostnadsrammen kreves inn som kapitalinnkalling etter vedtektenes fordelingsnøkkel. Dette alternativet innebærer at sameiet ikke tar opp lån og ikke bruker midler fra vedlikeholdsfondet, men at seksjonseierne må dekke hele beløpet direkte. En slik løsning har følgende kostnader for seksjonene:

Garasje: 268 125 kr
Leiligheter A: 53 625 kr
Leiligheter B: 60 775 kr
Vaktmesterbolig: 82 225 kr

Alternativ 2:
Kapitalinnkalling kombinert med bruk av vedlikeholdsfond

Sameiet bruker kr 400 000 fra vedlikeholdsfondet, og resterende beløp kreves inn som ekstraordinær kapitalinnkalling etter vedtektenes fordelingsnøkkel.

Garasje: 238 125 kr
Leiligheter A: 47 625 kr
Leiligheter B: 53 975 kr
Vaktmesterbolig: 73 025 kr

Alternativ 3:
Kapitalinnkalling, bruk av vedlikeholdsfond og lån

Sameiet bruker 400 000 kr fra vedlikeholdsfondet, tar opp 1 000 000 kr i lån, og krever inn resten som ekstraordinær kapitalinnkalling etter vedtektenes fordelingsnøkkel.

Lånet er beregnet med en nedbetalingstid på 30 år og en rente på 7,5 %. Dette er en foreløpig beregning basert på sameiets eksisterende lån, endelige vilkår vil avhenge av tilbud fra bank.

Dette alternativet er estimert å gi en økning i månedlige felleskostnader på ca. 4 % per seksjon. Fordeling på hver seksjon ser da slik ut:

Garasje: 163 125 kr
Leiligheter A: 32 625 kr
Leiligheter B: 36 975 kr
Vaktmesterbolig: 50 025 kr

Alternativ 4:
Full lånefinansiering
Sameiet finansierer hele kostnadsrammen på 3 575 000 kr gjennom låneopptak.

Lånet er beregnet med en omtrentlig nedbetalingstid på **30 år** og en rente på **7,5 %**. Dette er en foreløpig beregning, og endelige vilkår vil avhenge av tilbud fra bank og sameiets lånebetingelser på tidspunktet lånet tas opp.

Basert på foreløpige beregninger vil full lånefinansiering gi en økning i månedlige felleskostnader på ca. **14,28 % per seksjon**.

Denne løsningen forutsetter at sameiet faktisk får innvilget lån på det aktuelle beløpet og på vilkår som styret vurderer som økonomisk forsvarlige.

Dersom årsmøtet vedtar full lånefinansiering, men sameiet ikke får innvilget nødvendig lån, eller lånevilkårene etter styrets vurdering ikke er økonomisk forsvarlige, gis styret fullmakt til å velge blant de øvrige finansieringsalternativene som er lagt frem for årsmøtet, for å sikre gjennomføring av rørfornyingen.

Styrets innstilling
Styret har lagt frem de finansieringsalternativene styret vurderer som økonomisk forsvarlige for sameiet.

Dersom det fremmes forslag om en løsning som kombinerer **betydelig lånefinansiering med bruk av vedlikeholdsfondet, uten kapitalinnkalling**, vil styret ikke anbefale dette.

Bakgrunnen er at styret mener vedlikeholdsfondet bør brukes med varsomhet, særlig dersom sameiet samtidig skal ta opp et større lån. Midlene på vedlikeholdsfondet gir sameiet renteinntekter og fungerer som en økonomisk buffer for fremtidig vedlikehold og uforutsette kostnader.

Styret anbefaler derfor ikke en løsning som både innebærer høyt låneopptak og bruk av vedlikeholdsfondet uten kapitalinnkalling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar Alternativ 1

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet vedtar Alernativ 2

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Årsmøtet vedtar Alternativ 3

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Årsmøtet vedtar Alternativ 4

✓ **Vedtatt. 13 stemte for dette forslaget**

10. Kameraovervåkning

Sameiet har over tid opplevd flere uheldige hendelser knyttet til uvedkommende i bygget, herunder personer som sniker seg inn gjennom fellesdører, tukling med låser og tyveri fra fellesarealer og kjeller.

Styret har allerede forsøkt flere tiltak for å bedre sikkerheten, blant annet nye elektroniske låser, bedre kontroll med nøkler/adgangsbrikker og øvrige adgangsbegrensende tiltak. Dette har hatt positiv effekt, men har etter styrets vurdering ikke løst problemet fullt ut.

Styret ønsker derfor å undersøke muligheten for å etablere kameraovervåkning ved utvalgte fellesdører i første etasje og i kjeller. Formålet vil være å forebygge og oppklare uønskede hendelser, bedre tryggheten for beboerne og beskytte sameiets og seksjonseiernes eiendom.

Styret legger til grunn at kameraovervåkning bare skal vurderes og eventuelt etableres dersom det kan gjøres på en lovlig, forholdsmessig og personvernmessig forsvarlig måte. Kameraene skal ikke brukes til generell kontroll av beboere, men begrenses til relevante adkomstpunkter og utsatte fellesarealer.

Selv om styret etter sin alminnelige forvaltningsmyndighet normalt kan beslutte nødvendige sikkerhetstiltak for fellesarealene, ønsker styret å legge saken frem for årsmøtet for å sikre åpenhet og forankring blant seksjonseierne.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet gir sin tilslutning til at styret undersøker og, dersom vilkårene er oppfylt, etablerer kameraovervåkning ved utvalgte fellesdører i første etasje og i kjeller.

Styret mener at kameraovervåkning kan være et nødvendig og egnet tilleggstiltak for å forebygge og oppklare innbrudd, tyveri og uvedkommende adgang til bygget. Samtidig understreker styret at tiltaket skal gjennomføres på en begrenset og forholdsmessig måte, og i samsvar med gjeldende personvernregler og Datatilsynets anbefalinger.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar styrets innstilling
>
> ✓ **Vedtatt. 19 stemte for 3 stemte imot**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Mateus Porto Hopland

Følgende stilte til valg:
Mateus Porto Hopland

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Ali Al-Saatie
Lars Morten Rossby Berg

Følgende stilte til valg:
Ali Al-Saatie
Lars Morten Rossby Berg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sunniva Refsdahl

Følgende stilte til valg:
Sunniva Refsdahl

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Nabolagsprofil

Eugenies gate 4 - Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Bislett i Thereses gate Linje 19N	3 min 0.3 km
Stensgata Linje 17, 18	3 min 0.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	15 min 1.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	1 min 0.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

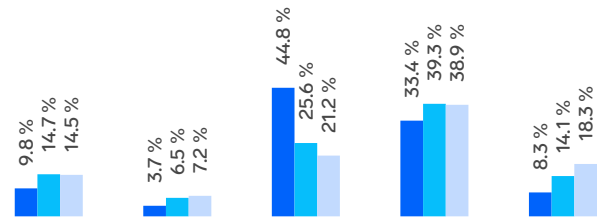
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 31 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Theresesgate	2 min
Kiwi Bislett	2 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

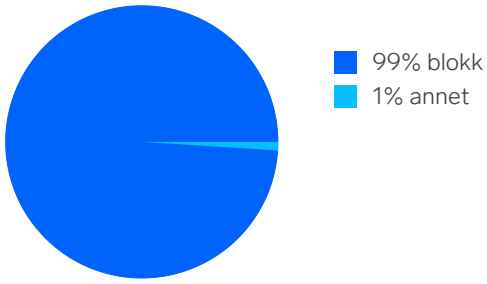
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal Aktivitetshall	2 min 0.1 km
Ullevålsvn. spesialskole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
The Work Out	1 min
SATS Fagerborg	4 min

Boligmasse



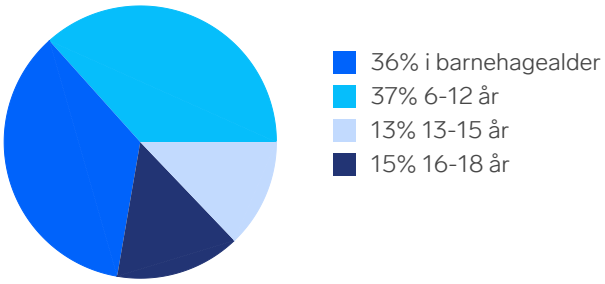
«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

Sitat fra en lokalkjent

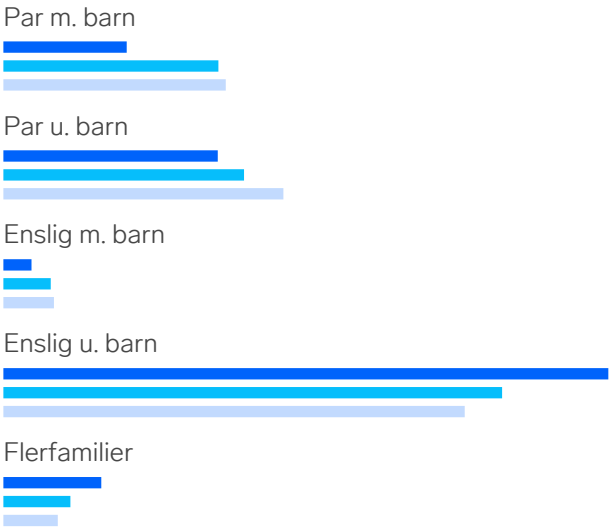
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	15 min
Boots apotek Bislett	0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

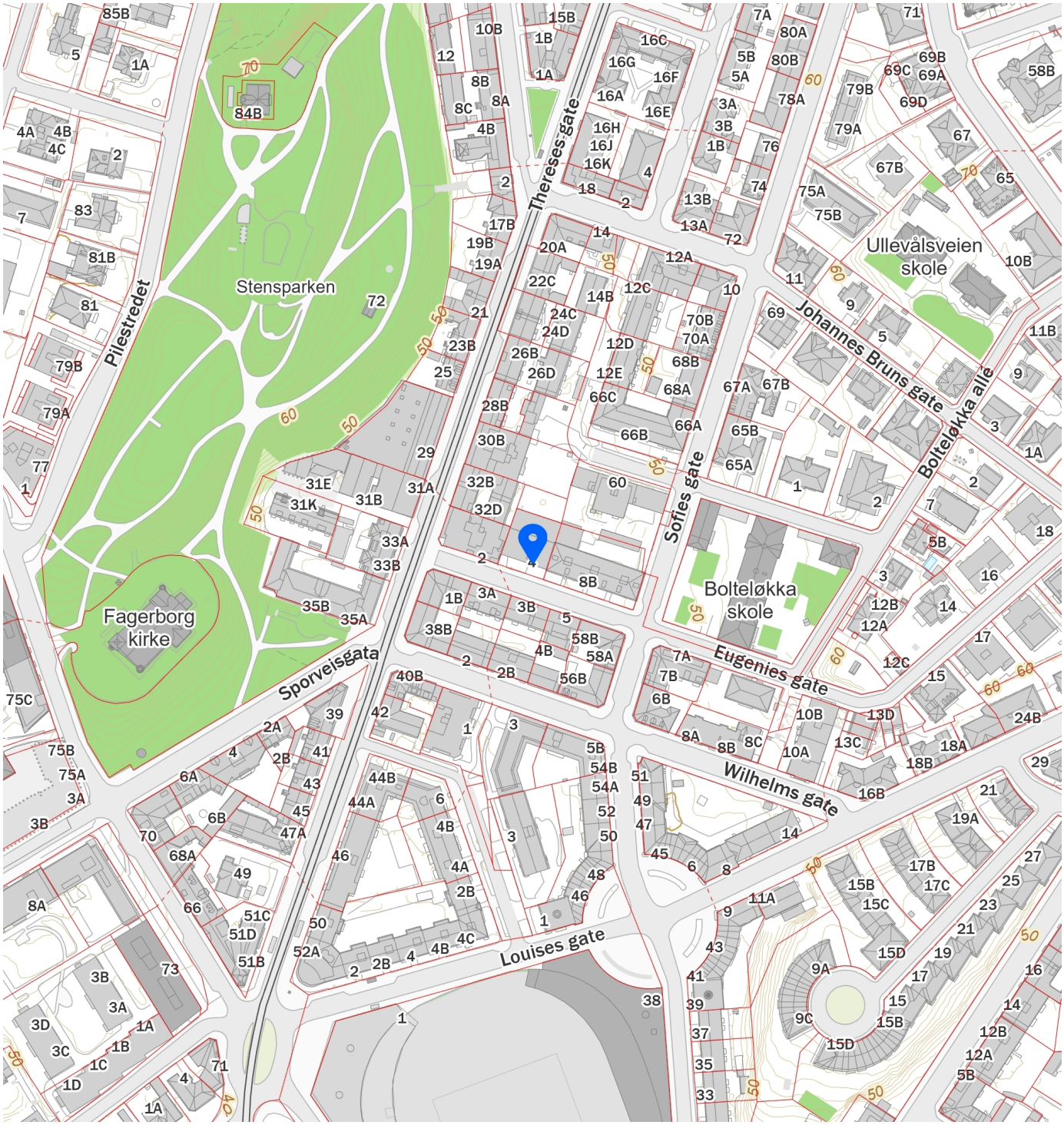


Sivilstand

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

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





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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
   1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
   2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

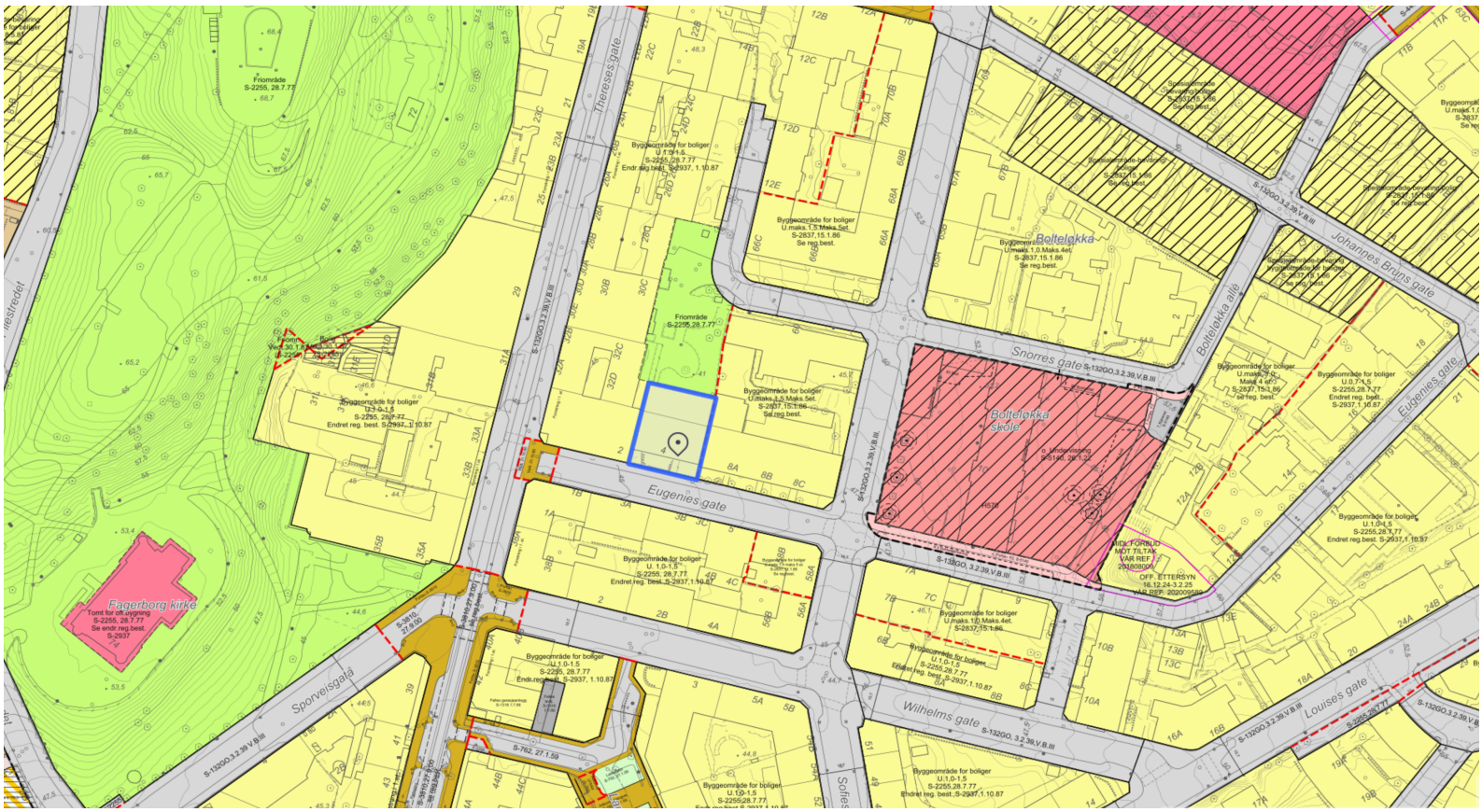
8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.


Theresesgate
Johannes Bruns gate
Snorres gate
Bolteløkka alle
Eugenies gate
Wilhelms gate
Louises gate
Sofies gate
Sporveisgata
Bolteløkka
Bolteløkka skole
Fagerborg kirke
Tomt for off.-øygning
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937
Friområde
S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger
U.maks.1,5 Maks.5et
S-2837,15.1.86
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.maks.1,0 Maks.4et
S-2837,15.1.86
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.maks.1,0 Maks.4et
S-2837,15.1.86
Byggeområde for boliger
U.0,7-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.
S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1 10.87
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.