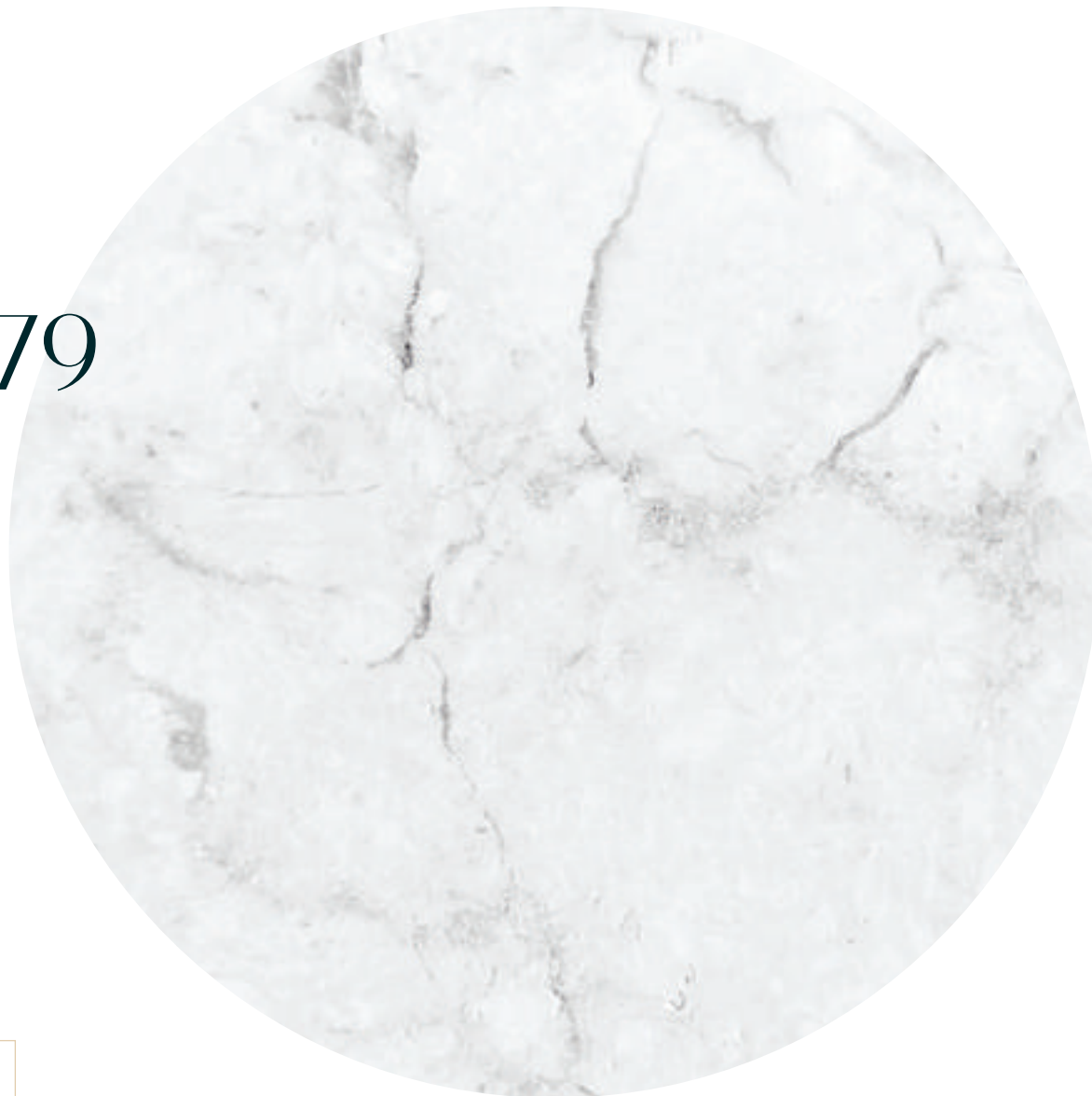




Parkveien 79

— Velkommen til

Parkveien 79





Moderne og stilren 2(3)R toppleil. med sydvestvendt terrasse og utsikt
-Kjøkken, overflater og vinduer fra 2018/19 -Heis

Prisantydning	6 350 000,-
Omkostninger	160 100,-
Totalpris	6 510 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 966,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1939
Megler	Haakon Telle Bøe
Telefon	992 31 757
E-post	h.boe@nordvikbolig.no





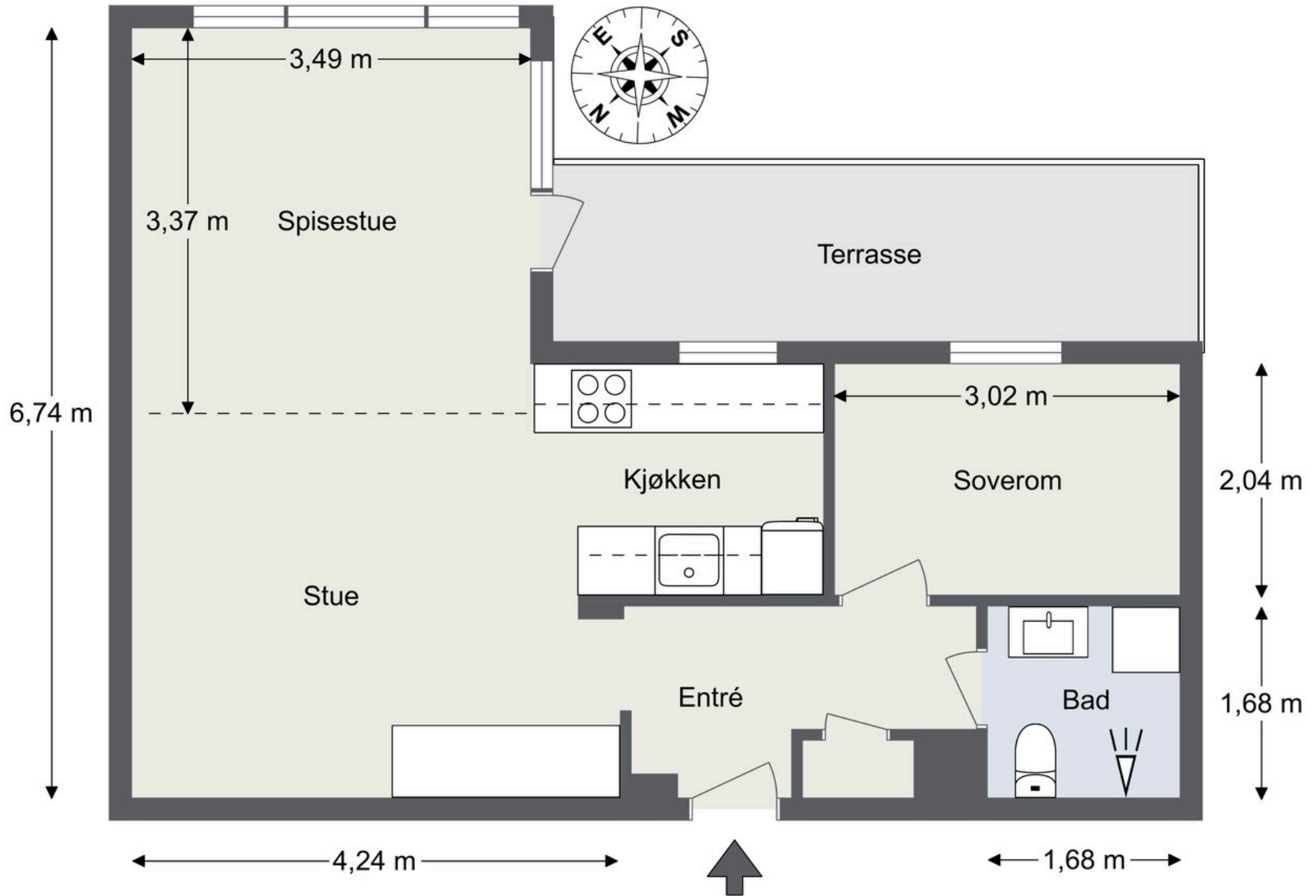


Kort fortalt

- Stilren, moderne og gjennomført 2R toppleilighet med solrik terrasse og herlig utsikt. Leiligheten ligger usjenert til på toppen vendt mot rolig gate. Parkveien har en sentral og populær beliggenhet i Vika - perfekt for deg som ønsker et bredt utvalg av kollektivmuligheter, matbutikker og shopping i umiddelbar nærhet!
- Planløsningen er svært god, og består av entré, skjermet kjøkken, innbydende stue, lunt soverom og flislagt bad.
- Solrik terrasse på 9,4 kvm med utsikt
- Kjøkken og overflater pusset opp i 2018
- Bad fra 2016
- God takhøyde, store vindusflater og godt lysinnslipp
- Oppgradert el-anlegg i 2018
- Vinduer fra 2019
- Heis
- Fellesområder med hage, sittegrupper og grill
- Sykkelbod og fellesvaskeri
- Mulighet for leie av p-plass
- Nærhet til Aker brygge

Arealer og innhold

BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	51 kvm
TBA:	9 kvm























Informasjon

Parkveien 79

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

5-0316/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Parkveien 79, 0254 OSLO

Gnr 211, bnr 218, snr 42 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Louise Benthien Høie

Kjøpesum og omkostninger

6 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

158 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

160 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

172 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 510 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 522 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1939

Etasje

6

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 45 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 51 kvm

TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:

BRA-i: 45 kvm.

Total BRA: 45 kvm.

TBA: 9 kvm.

1. etasje:

BRA-e: 6 kvm.

Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på 6,2 kvm.

Standard

Entré:

Velkommen inn! Entréen gir et meget godt førsteinntrykk av leiligheten, her har du en stilren 2-roms som fremstår velholdt og gjennomført og ble i stor grad pusset opp i perioden 2016-19. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy i tillegg til ekstra lagringsplass i innebygd garderobeskap. Gangens sentrale plassering sikrer god flyt. Det er tidsriktige og stilige fliser i gangen med behagelig varme.

Kjøkken:

Nyere, moderne kjøkken med skjermet plassering i rommet. Stilsikker innredning fra 2018 med lyse, glatte fronter og benkeplate i stein. Det er integrerte stikkontakter i benkeplaten. Hvitevarene er integrerte, og består av mikro, kjøleskap, oppvaskmaskin og koketopp/ovn med kullfiltervifte. På kjøkkenet er det godt med lagringsplass i både skap og skuffer samt god plass til matlaging. Kjøkkenet er godt utnyttet, med plass til det man trenger.

Stue:

Lys, romslig og hyggelig stue med store vindusflater og utgang til balkong. I stuen er det god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. De store vindusflatene, med optimale lysforhold sikrer godt innslipp av naturlig lys. Her får du en luftig og svært god romfølelse med fritt og åpent utsyn. Stuen har i tillegg god takhøyde på 2,46 meter i spisestuen og 2.62 meter i stuen. Leiligheten ble omfattende oppusset i 2018 med blant annet nymalte overflater, downlights i kasse og en-stavs eikeparkett. Planløsningen i rommet gjør innredningsjobben enkel, med flere gode alternativer for møblering.

Fra stuen er det utgang til en usjenert, sydvestvendt terrasse på 9,4 kvm. Her er det plass til sittegruppe og beplantning. Fra terrassen er det åpen og fin utsikt.

Soverom:

Leiligheten har et lunt og innbydende soverom. På soverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap/kommode. Stort vindu sikrer godt med lys og luft.

Bad:

Flott, flislagt bad pusset opp i 2016 i regi av Oslo og Akershus Bygg AS. Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Innredning og garnityr på badet består av veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og baderomsinnredning med skuffer, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: En-stavs parkett lagt i 2018 og flislagt gulv med varme på badet.

Vegger: Glatte, malte flater i alle rom og fliser på badet.

Himling: Malt himling. Downlights med dimmer i kasse på stue. Takhøyden er

oppmålt til 2,62 meter i stuen og 2,46 meter i spisestuen.

Parkering

Sameiet har 7 parkeringsplasser til utleie. Pt. koster plassene kr. 1 500,- per måned og det faktureres for 6 måneder av gangen.

I tillegg er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2016. Oslo og Akershus Bygg AS: sluskifte, montering /legging av våtromsplater og fliser, innfelling av avløpsrør og hjelpesluk, påstøp oppå varmekabler. Rør og kjøkken AS: Avløpsrør til vask, vaskemaskin og hjelpesluk, nytt hovedsluk. Opplegg til

vaskemaskin. ØB Tak AS: Membran Elektrokompetanse AS: Varmekabler med regulator/bryterpanel, kurs til vaskemaskin, stikk, downlights.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se kommentert over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Foreligger dokumentasjon på arbeidet, se over for kommentert arbeid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet gjennomførte et fasadeprosjekt i 2018 med rehabilitering av betongpiper, maling av pusset fasade, maling av vinduer og utskiftning av balkongveggene. Entreprenør var Front og sameiet har mottatt ferdigattest på arbeidene fra kommunen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring? Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Fra tidligere eier: Infratek Elsikkerhet AS - på vegne av DLE (Det lokale eltilsyn) i Hafslund Nett AS. November 2014 - nytt sikringskap m.m

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Sølvkre er observert fra tid til annen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger en vannskaderapport fra 2024. Hull i yttervegg er tettet og verken eier eller nabo, som også ble berørt, har opplevd problemer i ettertid.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2018.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget:

- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Hovedkonstruksjon av skallekursvegger med utvendig pusset fasade og teglstein.

- Saltak i trekonstruksjon, antatt teknet med takstein.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Det er heis i blokken.

Leiligheten:

- Vinduer med tremmer med 3-lags energiglass fra 2019.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Utgang til terrasse fra stue, terrassen er på 9,4 kvm.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Terrasse:

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er en liten råteskade på terrassebord.

- Overflater innvendig:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe merker i parketten ved tv-bord.

- Overflater vegger og himling bad:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Overflater badromsgulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall i nedsenken.

- Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Overflater og innredning kjøkken:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Avtrekk:

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

- Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Vannbåren varme:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør til radiatorer.

- Elektrisk anlegg:

Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om overdragelsen og om utleie.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer.
- Elektrisk gulvvarme på badet og i gangen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 966,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader 2 767,-
Internett 199,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 480 761,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 923 043,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Parkveien 79/81, orgnr. 976794311

Om sameiet

Sameiet består av 71 seksjoner.

Sameiet Parkveien 79/81 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976794311, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Styret foreslår ingen vedlikeholdstiltak på årsmøtet, men i et bygg fra 1939 vil det alltid være risiko for at kostbare vedlikeholdsbehov oppstår.

Fremtidig vedlikehold

Styret ser at særlig heiser i kombinasjon med glasstak i trappeoppganger, rørfornyning av bunnledning og elektriske stigeledninger, kan bli fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Den nærmere prioriteringen vil bero på når driftskostnadene blir uforholdsmessig høye, sameiets økonomi, arbeidsbelastningen i styret og andre vedlikeholdsbehov som kan dukke opp i et

så vidt gammelt bygg som fra 1939.

Oversikt over vedlikeholdstiltak som er utført i sameiet opp gjennom årene:

2023: Rensing av ventilasjonsanlegg

2022: Etablering av fiber

2022: Avtale om leie med jevnlig utskiftning av matte i hver av inngangspartiene.

2022: Sliping og impregnering av gulv i hovedinngang og trapper.

2021: Underjordisk søppelanlegg.

2019/20: Fasaderehabilitering, maling og utskiftning av vinduer og balkongdører.

Etablering av parkeringsplasser for utleie.

2017: Montering av selvlysende nødutgangskilt og etasjenummer

2016: Nye hovedinngangsdører, postkasser, porttelefoner og callingtablå

2015: Fjerning av brannfarlige tørkeskap og oppussing av tørkerommene i fellesvaskeriene

2015: Utskiftning av alle lamper i fellesområdene (inkl. bevegelsessensorer)

2012/13: Rehabilitering av takterrasser

2010: Utskiftning av tak

2009/10: Utskiftning av kaldt- og varmvannsrør i kjelleren

2009/10: Etablering av fjernvarme

2007: Maling av oppgangene

2004: Utskiftning av felles soilrør samt kaldt- og varmvannsrør til bad og kjøkken

2003: Utskiftning av gulvbelegg i korridorene

1986/87: Utskiftning av vinduer og fasaderehabilitering, maling av oppgang.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre og forretningsfører

skal underrettes om overdragelsen og om utleie.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Fellesformue

Kr 22 603,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 419 764,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 249 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Enhver sameier har plikt til å være representert på den årlige dugnaden, i motsatt fall vil et gebyr på kr 500 bli avkrevet. Alle må også ta sin del av utvendig vedlikehold, vanning av blomster etc.

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje under kontroll. Hundeeskrementer og hundehår må fjernes fra fellesarealer.

Sameiets forsikring

Protector AS

Polisenr. 1455794

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 511 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Parkveien 79 ligger i et attraktivt og sentralt område i Vika med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Sentrum, Solli Plass og Frogner. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av en sentral beliggenhet, og et sjarmerende og attraktivt bomiljø!

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Fra leiligheten er det få minutters gange til populære Tjuvholmen med Astrup Fearnley Museet, flere populære restauranter og kaféer/barer, samt Aker Brygge hvor sistnevnte har en rekke butikker og kafeer. Her kan en også benytte Tjuvholmen sjøbad som er et fantastisk sted på fine sommerdager med fin strand og gressplen. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten.

Det er gangavstand til treningssentre, postkontor, matbutikker, offentlig kommunikasjon, klesbutikker, kaféer, Vinmonopolet, parker, restauranter og severdigheter. Solli plass ligger et par minutters gange fra leiligheten og har flere populære spisesteder som blant annet Alex Sushi, Kverneriet, Villa Paradiso

m.flere. Solli plass er kjent for sitt yrende og pulserende uteliv med utesteder som BA3, Albertine, IVY, Bar Bardot, F6 og Skaugum for å nevne noen. Sommerro som er Oslos kanskje flotteste hotell på Solli plass. Hotellet huser Frogners første takterrasse med svømmebasseng og sauna, 2 barer, 4 restauranter, spa og kino.

På Vika har det blitt etablert ett nytt kvartal kalt VIA rett i nærheten av det nye Nasjonalmuseet, Aker Brygge, Solli plass og Nationaltheatret stasjon. VIA knytter sammen bydelen gjennom fire åpne passasjer som leder deg inn til ett hyggelig torg. I VIA finner du et hverdagslig tilbud av butikker og servicetjenester samt et spennende utvalg av restauranter og en foodcourt. VIA er kun noen få minutters gange fra leiligheten. Andre tilbud i området for de som er kulturelle av seg er det en kort gåtur unna fasiliteter som Nobels fredssenter, Operaen, Oslo konserthus, samt Klingenberg.

Gåavstand til hyggelige restauranter, kaféer og butikker i Frognerveien og Niels Juels gate. Majorstuen ligger også i nærheten med flere forretninger, restauranter og fantastiske shoppingmuligheter. I tillegg ligger Bygdøy allé i kort gangavstand fra boligen og har et rikt og spennende utvalg av motebutikker, interiørbutikker og spesialbutikker. For de sportsinteresserte er SATS Solli Plass, EVO Vika en kort joggetur unna. Området har flere dagligvarebutikker i nærheten, heriblant Rema 1000, Kiwi avd. Solli Plass, samt søndagsåpne Joker og Bunnpris.

Her bor du med kort gangavstand til stort sett alt hva byen har å by på. Frognerkilen ligger like i nærheten med kort vei ut til Bygdøy med unike tur- og rekreasjonsmuligheter, samt badeplasser langs sjøen. Turområdene på Bygdøy er en velkjent destinasjon som gir flotte turmuligheter sommer som vinter. I nærområdet finner man flere grønne lunger, som Slottparken med skulpturpark, Hydroparken. Skarpsnoparken og Frognerparken ligger også innenfor gangavstand med sine store grøntområder, tennisbaner og badeanlegg. Spaserer

du ca 8 minutter får du tilgang til ruters fergeforbindelser fra Aker Brygge som åpner opp den vakre oslofjorden, herunder Nesodden og Hovedøya.

Nationalteatret ligger i umiddelbar nærhet. Nationalteatret er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene og flere sporvogn- og busslinjer går derfra. Herfra går også flytoget og det tar deg under 30 min fra du går ut døra til du står på Gardermoen. Solli plass er bare en kort spasertur unna med ytterligere kollektiv som trikk og busslinjer som tar deg rundt i Oslos mange hjørner. 21 bussen har holdeplass rett utenfor døren og tar deg til Majorstuen, Grünerløkka, Sagene, Carl Berners Plass m.flere. Ellers er det gode bussforbindelser på Vika og trikkeholdeplass i umiddelbar nærhet.

Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1945. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker

Parkveien 80 - Bruksendring fra tanntekniker til vinbar - Seksjon 1. Saksnummer 201417473

Observatoriegata 1 - Tilbygg - Studentenes Småbarnstue barnehage. Saksnummer 202556107

Observatorie terrasse 4 C-D - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202552992

Observatoriegata 7 E - Bruksendring av rom i underetasje til bolig. Saksnummer 202550919

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/211/218/42:

20.09.1938 - Dokumentnr: 304460 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1938 - Dokumentnr: 305746 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1938 - Dokumentnr: 306610 - Erklæring/avtale

PANTSETTELSESEKLÆRING

INNTIL NOK 5000

TIL PARKV. 79/81

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1974 - Dokumentnr: 511630 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 122/5785

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 44 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette

gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på

meglere klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue/ kjøkkenløsning.

Bygningstegningene er utdelte, og vanskelige å lese. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktisering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmebling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsopp-gaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp

med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 450,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar (2 for prisen av 1) kr. 2 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 348,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2025

Megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99231757

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemeglern. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Parkveien 79

Parkveien 79

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 🚶 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 🚶 2.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 🚶 0.5 km

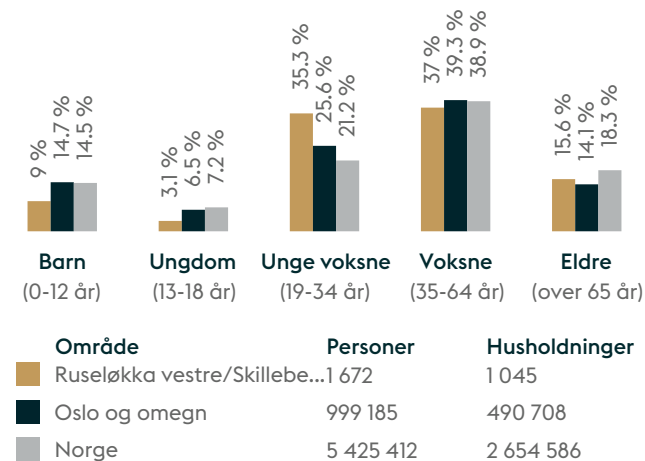
Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	1 min 🚶 0.1 km
Solli Linje 12, 13	5 min 🚶 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 🚶 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 🚶 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶 4.2 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 🚶 0.2 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 🚶 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...) 122 barn	4 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

⊕ Reichweins plass balløkke	2 min	♿
⊕ Trafotaket streebasketanlegg	2 min	♿
♣ SATS Solli plass	5 min	♿
♣ Studio Jobbsprek	7 min	♿

«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

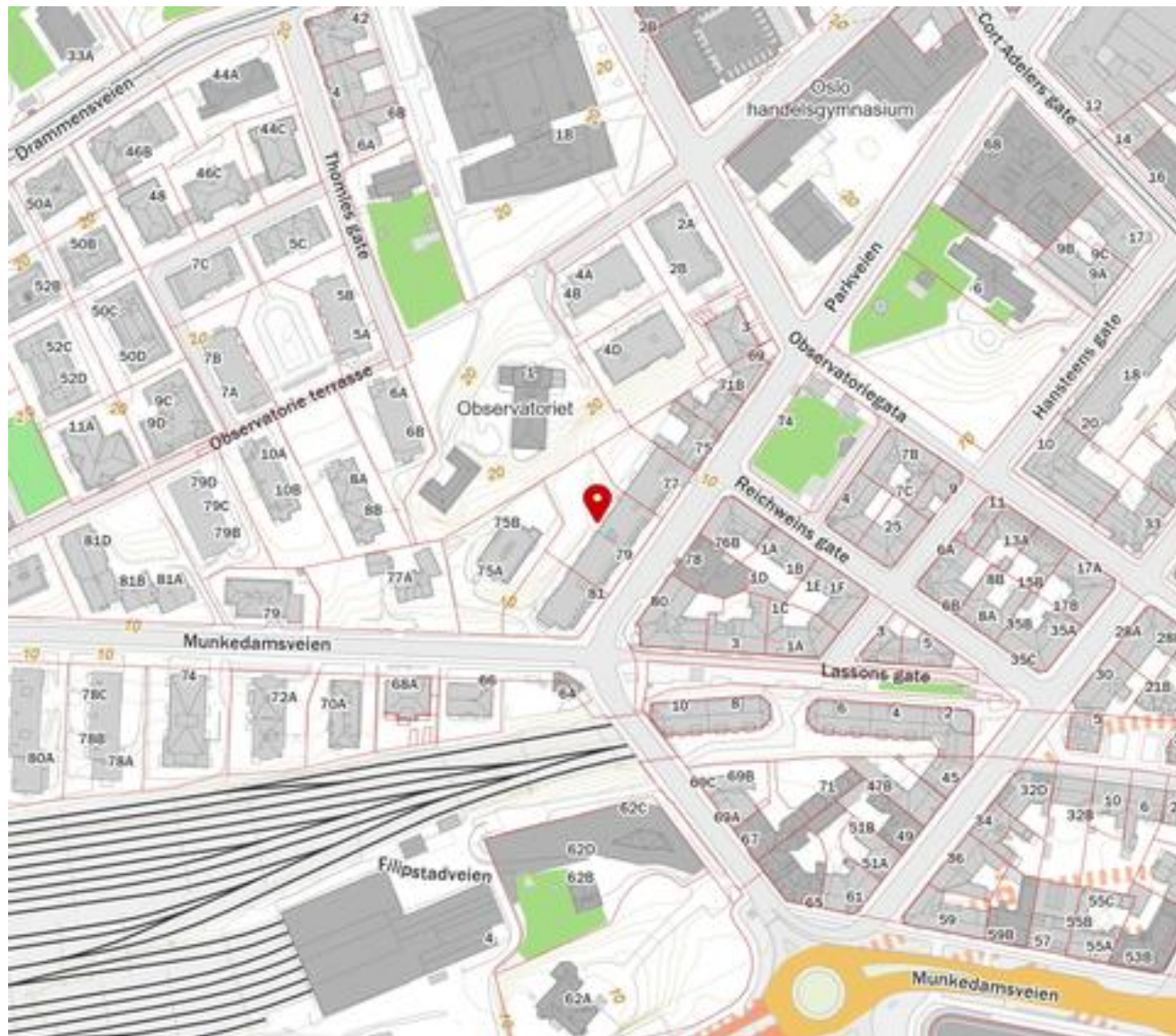
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



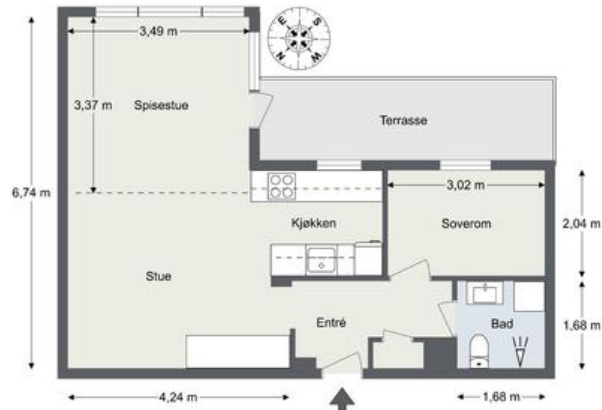
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

 Parkveien 79, 0254 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 211, bnr. 218, snr. 42



Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 31.07.2025 Rapportdato: 09.08.2025 Oppdragsnr.: 18476-25267 Referansenummer: SP5009

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Haakon Telle Bøe



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Parkveien 79, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 218
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr. 42 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsfagkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsfagkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

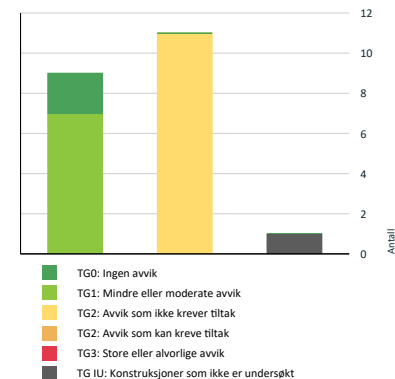
Parkveien 79, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 218
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



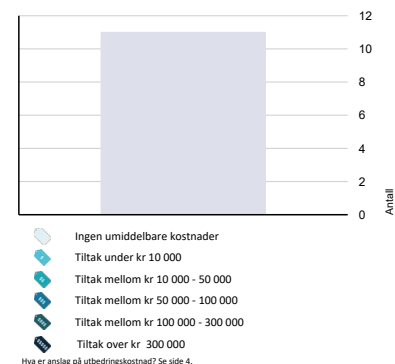
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvisitent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

1 TO 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > E tsasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

1 TO 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledning [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Parkveien 79, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 218
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

1	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
1	Våtrom > E tasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > E tasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
1	Våtrom > E tasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
1	Kjøkken > E tasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
1	Kjøkken > E tasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Parkveien 79, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 218
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1941

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Pusset opp hele leiligheten foruten badet (Egen regi). Oppussingen inkluderte nye vinduer, nytt gulv, tak og vegger, flytte kjøkken og nytt elektrisk.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:

Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:

Hovedkonstruksjon av skallemsvegger med utvendig pusset fasade og teglstein.

Takkonstruksjon:

Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Ikke vurdert, sameiet ansvarsområde, se årsberetning om utført vedlikehold.

Trapper:

Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:

Det er heis i blokken.

10.1 Vinduer

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2019. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Normal funksjon på døren.

Parkveien 79, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 218
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport



101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue, terrassen er på 9,4 m².
Terrassebord på terrassen.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er uøyaktig og derfor utelatt.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er avvik:

Det er en liten råteskade på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte terrassebord.

Det er viktig at underliggende konstruksjon kontrolleres jevnlig grunnet fare for lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

101 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.

Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.

Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.

Downlights med dimmer i kasse på stue.

Takhøyde i stue på 2,62 m.

Takhøyde i spisestue på 2,46 m.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkveien 79, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 218
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Tilstandsrapport

Det er noe merker i parketten ved TV bord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



101 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm i entré gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er høydeforskjell på gulvet i stue/spisestue. Ifølge eier er det ikke noe under dette gulvet og det kan derfor eventuelt fjernes.

100 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

101 Garderobeskap

Garderobeskap i stue og plassbygget skap i entré.

Normal funksjon på garderobeskap.

VÅTROM

E TASJE > BAD

Generell

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdiggjøringen er betinget i disse forhold. Ferdiggjøringen gjelder for tiltak slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdiggjøring er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produksertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdiggjøring til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivarettatt.

Oslo og Akershus Bygg AS:

Slukskifte, montering/legging av våtromsplater og fliser, innfelling av avløpsrør og hjelpepluk, påstøp oppå varmekabler.

Rør og kjøkken AS:

Avløpsrør til vask, vaskemaskin og hjelpepluk, nytt hovedsluk. Opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ØB Tak AS:
Membran.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

E TASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.

Malte flater i tak på bad.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

I helt små baderom (under 4 m²) er hele rommet klassifisert som såkalt våtzone. Grunnen er at fuktpåvirkningen er stor i hele rommet. En vanlig dør i et slikt bad vil på kort tid bli ødelagt av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Passe på at vannspøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

E TASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser

1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall i nedsenken.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



E TASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med Jordingskabel til slukrist. Hjelpesluk.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Det foreligger også kontrollskjema fra utførende på membran.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



E TASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servent med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

E TASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpully. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Tilstandsrapport

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generell grunnlag tilstandsgrad 2. Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

E TASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som yttervegg eller felles oppgang. Det er ikke boret utenfor våtsone til dusj da resultatet her kan virke villedende.

KJØKKEN

E TASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, laminert benkeplate, kum med ettrepps blandedbatter, integrert mikro, integrert kjøleskap og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuksøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Krav i nye boliger:

Det er krav om å installere komfyrvakt i alle nye boliger og ved ny tilførsel til komfyren.

Krav ved oppussing: Dersom det legges opp ny kurs til komfyren ved oppussing, er det også krav til komfyrvakt.

FG-godkjenning: Komfyrvaktene skal være FG-godkjente.

Norm NEK EN 50615: Komfyrvakter skal oppfylle normen NEK EN 50615.

Fast installasjon: Komfyrvakt skal være fastmontert i det elektriske anlegget.

Installasjon av elektriker: Komfyrvakt skal installeres av en autorisert elektriker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

E TASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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. Uvisst om tiltak lar seg utføre.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hovednettet av kobberør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:

PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:

Forkrommede vannrør på vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Eldre og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Hovedstoppekran til oppgangen i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å montere egen stoppekran oppe i leiligheten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue/kjøkkenløsning.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:

Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig innneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

• Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorene og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør til radiatorene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

• 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap plassert i oppgang. Sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018: Nytt elektrisk anlegg ifølge eier. Dette gjelder ikke bad.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Nei

Siden 1999 har det vært krav til samsvarerklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarerklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarerklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarerklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarerklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarerklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarerklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Da dette ikke er takstmans kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarerklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerking for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

10.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varsel-signalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarslere og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at bebodde i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Ett pulverapparat fremvist på beforing.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Pulverapparat fra 2020.

3. Er det mangler ved røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet på beforing.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal er 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 optas av yttervegger.



Interne bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksterne bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er sikret med boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan sikret med 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 kalkloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 helse, 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 bruktendret, 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

Parkveien 79, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 218
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
E tasje	45			45	9
Kjeller		6		6	
SUM	45	6			9
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
E tasje	Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærom er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/glassbygde skap er skjønsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eterskap til bod/boder. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6,2 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og sløkkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slukkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivarettatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Parkveien 79, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 218
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Trond Bratvold Louise Benthien Høie	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
301 OSLO	211	218		42	1512 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse							
Parkveien 79							
Hjemmelshaver							
Høie Louise Benthien							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Sameiet Parkveien 79/81		122 / 5785		Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99		976794311	

Parkveien 79, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 218
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er attraktivt og sentralt beliggende i etablert boligområde på Skillebekk/Vika med pulserende byliv i umiddelbar nærhet, samtidig som boligen ligger tilbaketrukket og rolig til i grønne omgivelser. Området er barnevennlig og stille, uten gjennomgående trafikk i gaten utenfor. Eiendommen er omgitt av grøntarealer, hyggelige lokale kaféer og restauranter, matbutikker og lekeområder for barn mm.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor oppgangen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 6. etasje bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue/spisestue.

Utgang til terrasse fra stue/spisestue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

Siste hjemmelovergang

År	Kommentar
2018	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 18476-25267

Befaringsdato: 31.07.2025

Side: 21 av 24

Parkveien 79, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 218
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18476-25267

Befaringsdato: 31.07.2025

Side: 22 av 24

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakemeldt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, T0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, T1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, T2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsummandrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, T3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSE

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdig rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdig rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SP5009>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Høie, Louise Benthien	9578-5999-4-2563588	2025-07-30 19:05:50
-----------------------	---------------------	---------------------

Selgers egenerklæring

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

Utstyrt dato
30. jul. 2025
Oppdragsnummer
5-0316/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Parkveien 79, 0254 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Louise Benthien Høie	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. februar 2018	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 51885023 Forsikret i: Protector AS	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2016. Oslo og Akershus Bygg AS: slukskifte, montering /legging av våtromsplater og fliser, innfelling av avløpsrør og hjelpesluk, påstøp oppå varmekabler. Rør og kjøkken AS: Avløpsrør til vask, vaskemaskin og hjelpesluk, nytt hovedsluk. Opplegg til vaskemaskin. ØB Tak AS: Membran Elektrokompentanse AS: Varmekabler med regulator/bryterpanel, kurs til vaskemaskin, stikk, downlights.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se kommentert over.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Foreligger dokumentasjon på arbeidet, se over for kommentert arbeid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet gjennomførte et fasadeprosjekt i 2018 med rehabilitering av betongpiper, maling av pusset fasade, maling av vinduer og utskiftning av balkongveggene. Entreprenør var Front og sameiet har mottatt ferdigattest på arbeidene fra kommunen.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Fra tidligere eier: Infratek Elsikkerhet AS - på vegne av DLE (Det lokale eltilsyn) i Hafslund Nett AS. November 2014 - nytt sikringssskap m.m

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Sølvkre er observert fra tid til annen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger en vannskaderapport fra 2024. Hull i yttervegg er tettet og verken eier eller nabo, som også ble berørt, har opplevd problemer i ettertid.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2018.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Far du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 5-0316/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn Dato
Høie, Louise Benthien **2025-07-30**

Identifikasjon

 **bankID** Høie, Louise Benthien

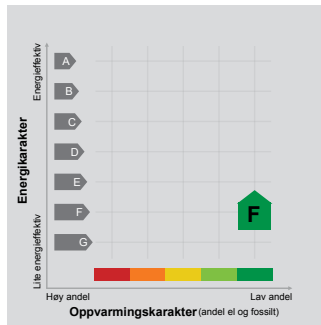


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Parkveien 79
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	42
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-153377
Dato	11.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Parken Eiendomsmegling AS
 Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
 Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
 E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0316/25 . Vår ref.: 7434-1-7942

Dato: 01.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Parkveien 79/81
 Organisasjonsnr: 976794311
 Seksjonseier: Høie, Louise Benthien
 Medier:
 Leilighetsnummer: 7942
 Adresse: Parkveien 79, 0254 OSLO
 Seksjonsnummer: 7942
 Gnr. 211
 Bnr. 218

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector As (67471)- polisennummer 1455794.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkveien 79 har gnr. 211, bnr. 218, i Oslo kommune. Parkveien 81 har gnr. 211, bnr. 219 i Oslo kommune. I hht Husordensreglene punkt 3 skal alle seksjonseiere oppgi mobilnummer/e-post. Vi ber om at dette blir oppgitt i eierskiftemeldingen fra megler. Gateparkering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 966,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 767,00	
Internett	199,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	513,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-
Annem formue:	22 603,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annem informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/, e-post: parkveien79og81@styrerrommet.no. Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7434

SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 15:00 og lukker 7. juni kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7434>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. To saker ang. felleshage
5. Låsbar sykkelbod
6. Korreksjon feilnummererte leiligheter
7. Årsrapport og årsregnskap
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
 Styret i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Dag Ingolv Toven er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

To saker ang. felleshage

Forslag fremmet av:
Øystein Vogt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 1: Utredning av påstand om at Sameiet i Munkedamsveien kanskje, muligens har bruksrett av vår felleshage.

Forslag: Hvis en tinglysning eller liknende som beviser entydig denne påstanden ikke kan oppdrives eller fremvises, så skal beboere fra Munkedamsveien som benytter vår felleshage til å oppholde seg, bortvises. Vår felleshage er vår felles eide private eiendom og skal ikke forveksles med offentlig eller "fri for alles" eiendom.

Oppsetting av gjerde bør vurderes med tanke på praktisk håndhevelse og atskillelse i denne sammenheng.

Sak 2:
Bruk av felleshage nært opptil og til sjenanse for beboere.

Det er svært sjenerende med beboere som unødig plasserer utearrangementer nær opptil leilighet (formodentlig leiligheter i flertall) med vindu og eksponering mot felleshagen.

Forslag: Beboere som benytter felleshagen skal holde god avstand til leiligheter med vindu mot felleshagen med mindre det er en veldig god grunn til noe annet. Det skal tas hensyn og utvises skjønn med hensyn til nevnte beboere. Til gjengjeld skal nevnte beboere også utvise skjønn der det åpenbart er en god grunn til at man unntaksvis trekker mot leilighetene, såfremt dette skjer nettopp unntaksvis.

Styrets innstilling

Det har vært ytterst få klager de siste årene mht. bruken av hagen/bakgården. Det er uklart om nabosameiet Munkedamsveien 75 kan benytte hagen.

Fellesarealene skal iht. eierseksjonsloven og husordensreglene benyttes slik at ingen blir unødvendig og urimelig forstyrret. Styret henstiller alle til å særlig hensynta beboerne i de nederste etasjene ved å bruke den borteste delen av hagen.

Forslaget har ikke noe forslag til vedtak å stemme over. Det er heller ikke innhentet noe tilbud mht. oppsetting av gjerde.

Styret foreslår, selv om saken ikke lar seg stemme over, at styret sjekker grunnboken og tar en dialog med nabosameiet i Munkedamsveien 75.

Forslag til vedtak

Styret sjekker ut grunnboken og tar dialog med nabosameiet i Munkedamsveien 75.

Sak 5

Låsbar sykkelbod

Forslag fremmet av:
Hallvard Vonen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret skal undersøke muligheten til å sette opp en låsbar sykkelbod. Det eksisterende rommet for sykkeloppbevaring er svært utilgjengelig for regelmessig bruk, og det har oppstått flere tyverier av sykler fra sykkelstativene utenfor inngangen. Avklaringen involverer undersøkelse av behov, kostnader, skalering og beliggenhet. Styret bes legge det frem resultatene på årsmøtet 2026.

Styrets innstilling

Når det gjelder sykkelparkering, så har styret sett på ulike løsninger og diskutert disse uformelt på tidligere årsmøter. Med unntak av 1-2 personer, har det vært liten interesse for sykkelparkering. I tillegg ble følgende vurdert:

Innlåste bokser foran inngangspartiet, enten i regi av styret eller en kommersiell aktør – gav plass til få sykler, var relativt kostbart, og særlig løsningen fra den kommersielle aktøren bar preg av reklame. Leilighetseiere i 1. etg. har uttrykt at de ikke ønsker sjenerende installasjoner utenfor vinduet.

Etablere sykkelhotell på to de to parkeringsplassene ved oppkjørselen til Munkedamsveien 75 – Styret har erfaring med at folk hensatte søppel ved skuret som stod her tidligere. Det var utrivelig, krevde mye oppfølging og sameiet fikk merkostnader til søppeltaxi. Siden stedet ligger mer skjernet, antas også økt risiko for innbrudd og kostnader til reparasjoner av låsen.

Selv om sykkelparkering har vært diskutert flere ganger tidligere, tar styret gjerne imot et konkrete forslag til sykkelparkering som ivaretar ovennevnte forhold, med et tilhørende tilbud på etablering slik at kostnaden er kjent. I så fall vil det være en sak som kan stemmes over på årsmøtet 2026.

Forslag til vedtak

Vi ønsker at styret skal undersøke muligheten til å sette opp en låsbar sykkelbod.

Sak 6

Korreksjon feilnummererte leiligheter

Forslag fremmet av:
Hallvard Vonen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret skal planlegge og gjennomføre korreksjon av feilnummererte leiligheter. Dette vil behøve korreksjon av nummer på postkasser, folkeregistrerte adresser, ringeklokke og lignende. Hvis beboerne i borettslaget skulle endre på dette individuelt, vil det føre til problemer med post ol.

Styrets innstilling

Fra årsrapporten:

Det har krevd mye detektivarbeid å finne frem til riktige leilighetsnummere knyttet opp mot eiere, men vi er ikke helt i havn. Få eiere har kontaktet oss ang. dette etter forrige årsmøte. Det har også vært vanskelig å få OBOS til å registrere og korrigere bruksenhetsnummere (H-nummere) i Vibbo. I nr 81 er det kurant. Her skal alle bruksenhetsnummere (H-nummere) stemme.

I nr 79 er dette mer uoversiktlig. Vi anbefaler alle i nr 79 å sjekke i Vibbo at de er registrert med riktig bruksenhetsnummer (H-nummer). På Vibbo – Temaer - leilighetsnummere finnes plantegning hvor Plan og bygningsetaten har påført riktig H-nummer i rødt.

Hvis H-nummeret ikke stemmer med disse tegningene, ber vi deg sende en melding i Vibbo slik at styret kan få OBOS til å korrigere.

Leilighetsnummere det vises til ovenfor kan man finne på Vibbo – Temaer – leilighetsnummere.

I grunnboken har alle leilighetene gnr: 211 bnr: 218 (Parkv. 79) eller bnr: 219 (Parkv. 81) Hver leiligheten har deretter et eget unikt snr. (seksjonsnummer).

Folkeregisteret har bruksenhetsnummere, H-nummere. Disse fastsettes ved å ta utgangspunkt i etasjen og deretter første leilighet til venstre i hver etasje. I nr 81 er dette kurant å finne. F.eks. er H401 leiligheten i fjerde etasje (4) og den første til venstre (01).

I nr 79 er det to korridorer. Da telles først leilighetene i korridoren mot fjorden feks. 2.etg: H201, H202 (mot Parkveien) og H203 og H204 (mot bakhagen). Deretter telles leilighetene i korridoren opp den lille trappen, mot slottet: H205 og H206 (mot bakhagen) og H207 og H208 (mot Parkveien), se plantegningene fra byggeåret 1939, vedlagt nedenfor hvor Plan-og bygningsetaten har påtegnet Hnummere med rødt.

De opprinnelige plantegningene fra byggeåret 1939 har egne nummere (håndskrevne nummere på plantegningene fra 1939). Det samme nummeret er skrevet med store tall på innsiden av sikringsskapene og samsvarer med bodnummerene.

Obos har også egne nummere i sine lister.

Forslag til vedtak

Vi ønsker at styret skal planlegge og gjennomføre korreksjon av feilnummererte leiligheter.

Sak 7

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 7434 Sameiet Parkveien 79-81.pdf
3. Årsrapport.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Siri Anne Martinsen

Valg av 2 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Hans-Ottar Riiser
- Henrik Greve

Valg av 2 styremedlem for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Dag Ingolv Toven
- Elizabeth Ann Hartmann

SAMEIET PARKVEIEN 79/81
ORG.NR. 976 794 311, KUNDENR. 7434

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 778 432	2 737 300	2 729 000	2 729 000
Andre inntekter	3	184 883	151 140	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 963 315	2 888 440	2 879 000	2 879 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	0	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-200 000	0	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 958	-12 331	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-132 685	-126 180	-125 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-6 693	-3 745	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-230 436	-214 422	-291 000	-295 000
Forsikringer		-151 396	-142 669	-145 000	-174 000
Kommunale avgifter	9	-562 637	-479 805	-587 000	-675 000
Energif/tyring	10	-739 113	-772 079	-660 000	-660 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 548	-169 747	-170 000	-177 000
Andre driftskostnader	11	-350 800	-442 400	-354 200	-367 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 582 467	-2 363 378	-2 483 200	-2 630 000

DRIFTSRESULTAT		380 849	525 063	395 800	249 000
-----------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 576	28 840	0	0
Finanskostnader	13	-661	-15 276	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		38 915	13 564	-2 000	0

ÅRSRESULTAT		419 764	538 627	393 800	249 000
--------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital

419 764 538 627

**SAMEIET PARKVEIEN 79/81
ORG.NR. 976 794 311, KUNDENR. 7434**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		55 308	5 848
Forskuddsbetalte kostnader		11 990	12 483
Driftskonto OBOS-banken		836 468	592 367
Sparekonto OBOS-banken		1 026 363	990 562
SUM OMLØPSMIDLER		1 930 129	1 601 260
SUM EIENDELER			
		1 930 129	1 601 260
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 742 253	1 322 490
SUM EGENKAPITAL		1 742 253	1 322 490
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	29 175
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	29 175
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 558	33 780
Leverandørgjeld		168 318	156 388
Påløpte renter		0	1 046
Påløpte avdrag		0	58 382
SUM KORTSIKTIG GJELD		187 876	249 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		1 930 129	1 601 260
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 14.05.2025 Styret i Sameiet Parkveien 79/81			
Siri A. M. Martinsen	Elizabeth Ann Hartmann	Hans-Ottar Riiser	
Henrik Andreas Greve	Dag Ingolv Toven		

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 559 384
Internett	169 548
Parkering	49 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 778 432

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Grunnleie	33 383
Parkering 2023	85 500
Parkering 2024	66 000
SUM ANDRE INNTEKTER	184 883

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 803, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 958.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 693
SUM KONSULENTHONORAR	-6 693

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 487
Drift/vedlikehold VVS	-10 950
Drift/vedlikehold elektro	-53 492
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 187
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 672
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 481
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 167
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-230 436

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-386 907
Feieavgift	-1 632
Renovasjonsavgift	-174 099
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-562 637

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-75 258
Fjernvarme	-663 856
SUM ENERGI / FYRING	-739 113

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Container	-1 991
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 530
Vaktmestertjenester	-308 696
Renhold ved firmaer	-10 282
Andre fremmede tjenester	-1 617
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 803
Kontingenter	-2 950
Bank- og kortgebyr	-3 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-350 800

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	39 392
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	183
SUM FINANSINTEKTER	39 576

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-626
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	-661

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

DNB	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 13 år.	
Opprinnelig 2010	-4 700 000
Nedbetalt tidligere	4 670 825
Nedbetalt i år	29 175
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	0



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKVEIEN 79/81.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av samsietes finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

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

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

Aarvold, Sven Mozart Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-20 12:28:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K5SLP-ZFKDH-1GNGC-ST75U-C38FC-4688

Penneo Dokumentnøkkel: K5SLP-ZFKDH-1GNGC-ST75U-C38FC-4688

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillistjenester, se <https://eul.penneo.com>.

Vedlegg 2

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

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

Styrets arbeid

Styret har løst alle saker per e-post denne styreperioden, med unntak av ett oppstartsmøte.

Siden vi hadde fysisk årsmøte i fjor og styret ikke har fremmet noen større saker til årsmøtet i år, har vi besluttet å gjennomføre digitalt årsmøte.

Har du innspill eller spørsmål så oss send gjerne en melding i Vibbo.

Vibbo

Vibbo er styrets digitale kommunikasjonsplattform.

Hvis du ikke følger med på varsler i appen, bør du registrere deg for å motta varsler per sms og e-post. Særlig i forbindelse med brann og lekkasjer, er det nyttig å kunne oppnå rask kontakt.

Vibbo har mulighet for å invitere leietakere.

På Vibbo, Temaer finnes nyttig informasjon om stoppekraner, bestilling av nøkler, mv. Jo flere spørsmål styret får, dess bedre kan styret utvikle informasjonen.

Henvendelser på Vibbo gir styret god oversikt og vi kan svare raskere enn på e-post. Anslagsvis kommer det årlig ca 100 henvendelser til styret.

HMS

Styret har brukt OBOS sin digitale HMS-funksjon for kontinuerlig forbedring av helse, miljø og sikkerhet i sameiet. Det ble ikke avdekket noen alvorlige avvik på de to halvårige HMS-rundene.

Styret minner om at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for det elektriske, rørene og brannsikringen i egen leilighet. I tillegg er det viktig med rengjøring og rensing av sluk på balkonger og takterrasser.

Brannvarslere

Brannvarslere i korridorene og brannslukningsapparatene i vaskeriene var nye i 2022. Styret har en avtale om årlig kontroll av disse. Vi minner om at eierne er ansvarlige for å ha fungerende brannvarsling og brannslukningsapparater i egen leilighet.

Dugnad

I år ble det arrangert en høstdugnad og kastet ting fra fellesarealene.

Styret vil også i år arrangere dugnad. Tradisjon tro bli det påfølgende pølser og sosialt samvær i bakhagen.

Styret minner om at det ikke er tillatt å oppbevare ting i fellesarealer. Ting som befinner seg på fellesarealene ifb. med dugnaden, vil bli kastet.

Parkeringsplasser

Sameiet har 6 parkeringsplasser til utleie. Styret sender ut melding på Vibbo hver gang det blir ledige plasser. Det er for tiden ingen ledige parkeringsplasser.

Søppelbrønner

Styret inngikk i sin tid avtale med sameiet tvers over veien om bidrag til deler av etableringskostnadene av søppelsjaktene. De betaler en årlig leie til oss i Parkveien 79/81.

Kapasiteten er beregnet etter antall boenheter i vårt og nabosameiet. Styret ber om beskjed hvis utenforstående bruker anlegget.

Global Connect

Global Connect forsøkte i fjor å øke prisen utover konsumprisindeks, på den enkeltes sameiers avtale om på økt internetthastighet og tv. Styret har påpekt dette og fått Global Connect til å snu. Styret har imidlertid ikke tilgang til den enkeltes faktura, slik at dette må hver enkelt seksjonseier eller leietaker og evt. be om korrigerings. Se mer informasjon på Vibbo, Nyheter.

Heis

Rett før jul fikk vi heisstans i nr 79. KONE oppgav at heisgrinda ikke lot seg reparere og at vi ble nødt til å skifte ut hele heisen. Det var en fortvilende situasjon rett før to ukers juleferie. To heisleverandører ble umiddelbart kontaktet for tilbudsbehandling.

Etter en ringerunde kom styret i kontakt med et mindre heisfirma. De rykket ut på ettermiddagen lille julaften, justerte heisgrinda og fikk heisen i gang igjen. De forklarte at når grinda ikke lar seg justere lengre, så kan de også omrokkere på hjulene inne på verksted.

Denne planen gjør at vi antagelig kan beholde heisen i noen ytterligere år, før vi må ta den betydelige kostnaden og ulempene med utskifting.

Lekkasjer fra takterrasser

Det har vært lekkasjer fra to takterrasser. Det har vært krevende å finne årsaken til fuktinntregningen. Forsikringsselskapet hadde flere befaringer. Etter hvert så styret seg nødt til å leie inn en erfaren takentreprenør.

Etter flere befaringer og utbedringer fikk takentreprenøren lekkasjene under kontroll. Det har vært mye korrespondanse med forsikringsselskap, eiere/leietakere og tidligere entreprenør. Dette har vært krevende for styret, eierne av leilighetene som har hatt gjentatte befaringer på sine takterrasser og ikke minst de tre leilighetene som har fått skader.

Det gjenstår kontroll og evt. utbedring på tre ytterligere takterrasser, hvor det ikke har vært lekkasjer.

Nå som takterrassene er utbedret, vil det være helt påkrevd for å unngå fremtidige lekkasjer at eierne med takterrasser:

- Ikke uten nødvendig tilsyn oppbevarer planter, jord og andre ting på terrassene som kan tette nedløpene.
- renser foran de to nedløpene hver måned
- løfter de store tretremmene som terrassegulvene består av, og rengjør under årlig

Dette må påses av eier av leiligheten, uavhengig av om leiligheten er utleid eller ikke.

Ytterligere vedlikehold

Lampene i oppgangene og kjeller har ikke pærer som kan skiftes. I vinter skiftet vi ut noen av lampene som var defekte. Ta kontakt med styret hvis lamper slutter å fungere, så samler vi opp for utskiftning. Elektriker har også utbedret varmekabel i nedløpsrør fra en takterrasse.

De *fleksible varmtvannsrørene i kjellerne* viser seg å ikke tåle belastningen som oppstår med konstant høy temperatur og høyt vanntrykk. Styret er i dialog med rørlegger om å få disse skiftet ut og har innhentet tilbud fra to rørleggerfirmaer for arbeidet. Rørleggerfirmaet som la rørene i sin tid, er avvirket.

Styret har innhentet tilbud på maling av *inngangspartiene* og ser frem til å gjøre disse triveligere.

Ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsjaktene ble renset i regi av sameiet i 2022. Anlegget er basert på naturlig oppdrift med vifter i 6. etg.

Styret minner om at det skal være kjøkkenvifter med kullfilter og at det ikke må tilkoblet **monteres** baderomsvifter til felles luftekanal. Sistnevnte har ingen funksjon (utover lyden de lager). Kjøkken og baderomsvifter som er koblet til luftekanalene, skaper overtrykk og risiko for å sende matlukt videre til naboene.

Bruksenhetsnummere hos Folkeregisteret (H-nummere)

Det har krevd mye detektivarbeid å finne frem til riktige leilighetsnummere knyttet opp mot eiere, men vi er ikke helt i havn. Få eiere har kontaktet oss ang. dette etter forrige årsmøte. Det har også vært vanskelig å få OBOS til å registrere og korrigere bruksenhetsnummere (H-nummere) i Vibbo.

I nr 81 er det kurant. Her skal alle bruksenhetsnummere (H-nummere) stemme.

I nr 79 er dette mer uoversiktlig. Vi anbefaler alle i nr 79 å sjekke i Vibbo at de er registrert med riktig bruksenhetsnummer (H-nummer). På Vibbo – Temaer - leilighetsnummere finnes plantegning hvor Plan og bygningsetaten har påført riktig H-nummer i rødt.

Hvis H-nummeret ikke stemmer med disse tegningene, ber vi deg sende en melding i Vibbo slik at styret kan få OBOS til å korrigere.

Styret

Samtlige styremedlemmer ønsker å fortsette, men en går fra å være fullverdig medlem til å bli vara.

Ønsker du å bidra i styret, ta gjerne kontakt! Vi i styret har et godt samarbeid og forsøker å få til en årlig styremiddag sammen.

Fremtidig vedlikehold

Styret ser at særlig heiser, glasstak i trappeoppganger, rørfornyng av bunnledning og elektriske stigeledninger, kan bli fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Den nærmere prioriteringen vil bero på når driftskostnadene blir uforholdsmessig høye, sameiets økonomi, arbeidsbelastningen i styret og andre vedlikeholdsbehov som kan dukke opp i et så vidt gammelt bygg som fra 1939.

Oversikt over vedlikeholdstiltak som er utført:

2023 Rensing av ventilasjonsanlegg

2022 Etablering av fiber

2022 Avtale om leie med jevnlig utskiftning av matte i hver av inngangspartiene.

2022 Stiping om impregnering av gulv i hovedinngang og trapper.

2021 Underjordisk søppelanlegg

2019 Fasade - og balkongrehabilitering, maling og noe utskiftning av vinduer og balkongdører.

2019 Etablering av p-plasser for utleie

2017 Montering av selvlysende nødutgangsskilt og etasjenummer

2016 Nye hovedinngangsdører, postkasse, porttelefoner og callingtablå

2015 Fjerning av brannfarlige tørkeskap og oppussing av tørkerommene i fellesvaskeriene 2015 Utskiftning av alle lamper til lamper med bevegelsessensorer i fellesarealer

2012 Rehabilitering av takterrasser

2010 Utskiftning av tak

2010 Utskiftning av kaldt og varmtvannsrør i kjellerne inkl. hovedstoppekran

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Organisasjonsnummer: 976794311

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. juni kl. 15:00 til 7. juni kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sondre K. Steigen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Dag Ingolv Toven er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

4. To saker ang. fellelhage

Fremmet av: Øystein Vogt

Sak 1: Utredning av påstand om at Sameiet i Munkedamsveien kanskje, muligens har bruksrett av vår fellelhage.

Forslag: Hvis en tinglysning eller liknende som beviser entydig denne påstanden ikke kan oppdrives eller fremvises, så skal beboere fra Munkedamsveien som benytter vår fellelhage til å oppholde seg, bortvises. Vår fellelhage er vår felles eide private eiendom og skal ikke forveksles med offentlig eller "fri for alles" eiendom.

Oppsetting av gjerde bør vurderes med tanke på praktisk håndhevelse og atskillelse i denne sammenheng.

Sak 2:

Bruk av fellelhage nært opptil og til sjenanse for beboere.

Det er svært sjenerende med beboere som unødig plasserer utearrangementer nær opptil leilighet (formodentlig leiligheter i flertall) med vindu og eksponering mot fellelhagen.

Forslag: Beboere som benytter fellelhagen skal holde god avstand til leiligheter med vindu mot fellelhagen med mindre det er en veldig god grunn til noe annet. Det skal tas hensyn og utvises skjønn med hensyn til nevnte beboere. Til gjengjeld skal nevnte beboere også utvise skjønn der det åpenbart er en god grunn til at man unntaksvis trekker mot leilighetene, såfremt dette skjer nettopp unntaksvis.

Styrets innstilling

Det har vært ytterst få klager de siste årene mht. bruken av hagen/bakgården. Det er uklart om nabosameiet Munkedamsveien 75 kan benytte hagen.

Fellesarealene skal iht. eierseksjonsloven og husordensreglene benyttes slik at ingen blir unødvendig og urimelig forstyrret. Styret henstiller alle til å særlig hensynta beboerne i de nederste etasjene ved å bruke den borteste delen av hagen.

Forslaget har ikke noe forslag til vedtak å stemme over. Det er heller ikke innhentet noe tilbud mht. oppsetting av gjerde.

Styret foreslår, selv om saken ikke lar seg stemme over, at styret sjekker grunnboken og tar en dialog med nabosameiet i Munkedamsveien 75.

Forslag til vedtak:

Styret sjekker ut grunnboken og tar dialog med nabosameiet i Munkedamsveien 75.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Låsbar sykkelbod

Fremmet av: Hallvard Vonon

Vi ønsker at styret skal undersøke muligheten til å sette opp en låsbar sykkelbod. Det eksisterende rommet for sykkeloppbevaring er svært utilgjengelig for regelmessig bruk, og det har oppstått flere tyverier av sykler fra sykkelstativene utenfor inngangen. Avklaringen involverer undersøkelse av behov, kostnader, skalering og beliggenhet. Styret bes legge det frem resultatene på årsmøtet 2026.

Styrets innstilling



Når det gjelder sykkelparkering, så har styret sett på ulike løsninger og diskutert disse uformelt på tidligere årsmøter. Med unntak av 1-2 personer, har det vært liten interesse for sykkelparkering. I tillegg ble følgende vurdert:

Innlåste bokser foran inngangspartiet, enten i regi av styret eller en kommersiell aktør – gav plass til få sykler, var relativt kostbart, og særlig løsningen fra den kommersielle aktøren bar preg av reklame. Leilighetseiere i 1. etg. har uttrykt at de ikke ønsker sjenerende installasjoner utenfor vinduet.

Etablere sykkelhotell på to de to parkeringsplassene ved oppkjørselen til Munkedamsveien 75 – Styret har erfaring med at folk hensatte søppel ved skuret som stod her tidligere. Det var utrivelig, krevde mye oppfølging og sameiet fikk merkostnader til søppeltaxi. Siden stedet ligger mer skjermet, antas også økt risiko for innbrudd og kostnader til reparasjoner av låsen.

Selv om sykkelparkering har vært diskutert flere ganger tidligere, tar styret gjerne imot et konkrete forslag til sykkelparkering som ivaretar ovennevnte forhold, med et tilhørende tilbud på etablering slik at kostnaden er kjent. I så fall vil det være en sak som kan stemmes over på årsmøtet 2026.

Forslag til vedtak:

Vi ønsker at styret skal undersøke muligheten til å sette opp en låsbar sykkelbod.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

6. Korreksjon feilnummererte leiligheter

Fremmet av: Hallvard Vonen

Vi ønsker at styret skal planlegge og gjennomføre korreksjon av feilnummererte leiligheter. Dette vil behøve korreksjon av nummer på postkasser, folkeregistrerte adresser, ringeklokke og lignende. Hvis beboerne i borettslaget skulle endre på dette individuelt, vil det føre til problemer med post ol.

Styrets innstilling

Fra årsrapporten:

Det har krevd mye detektivarbeid å finne frem til riktige leilighetsnummere knyttet opp mot eiere, men vi er ikke helt i havn. Få eiere har kontaktet oss ang. dette etter forrige årsmøte. Det har også vært vanskelig å få OBOS til å registrere og korrigere bruksenhetsnummere (H-nummere) i Vibbo. I nr 81 er det kurant. Her skal alle bruksenhetsnummere (H-nummere) stemme.

I nr 79 er dette mer uoversiktlig. Vi anbefaler alle i nr 79 å sjekke i Vibbo at de er registrert med riktig bruksenhetsnummer (H-nummer). På Vibbo – Temaer - leilighetsnummere finnes plantegning hvor Plan og bygningsetaten har påført riktig H-nummer i rødt.

Hvis H-nummeret ikke stemmer med disse tegningene, ber vi deg sende en melding i Vibbo slik at styret kan få OBOS til å korrigere.

Leilighetsnummere det vises til ovenfor kan man finne på Vibbo – Temaer – leilighetsnummere.

I grunnboken har alle leilighetene gnr: 211 bnr: 218 (Parkv. 79) eller bnr: 219 (Parkv. 81) Hver leiligheten har deretter et eget unikt snr: (seksjonsnummer).

Folkeregisteret har bruksenhetsnummere, H-nummere. Disse fastsettes ved å ta utgangspunkt i etasjen og deretter første leilighet til venstre i hver etasje. I nr 81 er dette kurant å finne. F.eks. er H401 leiligheten i fjerde etasje (4) og den første til venstre (01).

I nr 79 er det to korridorer. Da telles først leilighetene i korridoren mot fjorden feks. 2.etg: H201, H202 (mot Parkveien) og H203 og H204 (mot bakhagen). Deretter telles leilighetene i korridoren opp den lille trappen, mot slottet: H205 og H206 (mot bakhagen) og H207 og H208 (mot Parkveien), se plantegningene fra byggeåret 1939, vedlagt nedenfor hvor Plan-og bygningsetaten har påtegnet Hnummere med rødt.

De opprinnelige plantegningene fra byggeåret 1939 har egne nummere (håndskrevne nummere på plantegningene fra 1939). Det samme nummeret er skrevet med store tall på innsiden av sikringsskapene og samsvarer med bodnummerene.

Obos har også egne nummere i sine lister.

Forslag til vedtak:

Vi ønsker at styret skal planlegge og gjennomføre korreksjon av feilnummererte leiligheter.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7



Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Siri Anne Martinsen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Siri Anne Martinsen

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Henrik Greve (18 stemmer)

Hans-Ottar Riiser (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Henrik Greve

Hans-Ottar Riiser

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Elizabeth Ann Hartmann (18 stemmer)

Dag Ingolv Toven (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elizabeth Ann Hartmann

Dag Ingolv Toven





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7434
Sameiet Parkveien 79/81

Velkommen til årsmøte i Sameiet Parkveien 79/81

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

Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 17:00, Guldsmeden Hotel.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Parkveien 79/81

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Siri Anne Martinsen	Breidablikkveien 24
Nestleder	Elizabeth Ann Hartmann	Guldbergs Vei 13
Styremedlem	Hans-Ottar Riiser	Lybekkveien 44 A
Styremedlem	Dag Toven	Parkveien 81

Generelle opplysninger om Sameiet Parkveien 79/81

Sameiet består av 71 seksjoner.
Sameiet Parkveien 79/81 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976794311, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
211 218 219

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har løst alle saker per e-post denne styreperioden. Men ønsker i kommende styreperiode å ha faste, regelmessige styremøter.

Styret ønsker å avholde fysisk årsmøte i år for å sikre dialog med sameierne. Har du ikke mulighet til å delta, men har innspill eller spørsmål så oss send gjerne en melding i Vibbo.

Vibbo

Vibbo er styrets digitale kommunikasjonsplattform. De fleste i sameiet har til nå registrert seg på vibbo.no, slik at de får varsel om nyheter og beskjeder, på sms/e-post. Vibbo har også en mulighet for å invitere leietakere.

På Vibbo, Temaer finnes nyttig informasjon om bestilling av nøkler, søppel, fjernvarme mv. Jo flere spørsmål styret får, dess bedre kan vi utvikle informasjonen.

Meldingstjenesten i Vibbo brukes til å kontakte styret. Da får vi best mulig oversikt. Anslagsvis har det innkommet ca 100 henvendelser på vibbo, e-post og sms det siste året.

HMS

Styret har brukt OBOS sin digitale HMS-funksjon for kontinuerlig forbedring av helse, miljø og sikkerhet i sameiet. Det ble ikke avdekket noen alvorlige avvik. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for det elektriske, rørene og brannsikringen i egen leilighet.

Brannvarslere

Brannvarslere i korridorene og brannslukningsapparatene i vaskeriene var nye i 2022. Styret har en avtale om årlig kontroll av disse. Vi minner om at eierne er ansvarlige for å ha fungerende brannvarsling og brannslukningsapparater i egen leilighet.

Dugnad

Styret vil arrangere dugnad også våren 2024, og oppfordrer eiere og beboere til å delta. Tradisjon tro bli det påfølgende pølser og sosialt samvær i bakhagen hvis været tillater det.

NB! Alle sykler må før dugnaden merkes med navn og telefonnummer. Hvis ikke vil de bli kastet.

Styret minner om at det ikke er tillatt å oppbevare ting i fellesarealer. Ting som befinner seg på fellesarealene ifb. med dugnaden, vil bli kastet.

Rengjøring

Vi rakk ikke gjøre alt på listen under forrige dugnad. Derfor engasjerte styret et firma til å støvsuge kjellerne.

Parkeringsplasser

Sameiet har økt fra 4 til 7 parkeringsplasser til utleie. Styret sender ut melding på Vibbo hver gang det blir ledige plasser. Det er for tiden ingen ledige parkeringsplasser.

Det er dessverre noe ulovlige parkeringer på p-plassene. Styret har skrudd opp skilt om privat parkering, men to av skiltene er dessverre blitt stjålet. Styret vurderer forlopene om det er nødvendig å inngå avtale med parkeringsselskap for håndhevelse, men håper å spare disse kostnadene.

Søppelbrønner

Styret inngikk i sin tid avtale med sameiet tvers over veien om bidrag til deler av etableringskostnadene av søppelsjaktene. De betaler en årlig leie til oss i Parkveien 79/81.

Kapasiteten er beregnet etter antall boenheter i vårt og nabosameiet. Styret ber om beskjed hvis noen skulle oppdage at utenforstående bruker anlegget. Styret har hatt dialog både med låsfirma og søppelbrønnsfirmaet, men det har ikke latt seg gjøre å finne en god låsemekanisme.

Global Connect (tidligere Home Net)

Global Connect forsøkte å øke prisen på økt internetthastighet og tv på den individuelle fakturaen til den enkelte sameier, utover konsumprisindeks. Styret påpekte dette og fikk Global Connect til å snu, men så etter seks måneder melder seksjonseiere om at Global Connect på nytt har skrudd prisene opp igjen. Styret har også denne gangen påpekt dette ovenfor selskapet.

Den enkelte bør derfor følge med på sin faktura og evt. be Global Connect korrigere. Se mer informasjon på Vibbo, Nyheter om hvordan du kan beregne hvor mye som er overfakturert.

I tillegg har Global Connect forsøkt å øke prisen på sameiets avtale. Her inngikk vi i sin tid en avtale om fastpris, slik at også her måtte de reversere prisøkningen.

Skader - lufting

Styret har mottatt tre henvendelser angående sprekker i vegger og tak. Etter nærmere undersøkelser viser det seg at det er forårsaket av fukt/kondens. Skadene dekkes ikke av sameiets forsikringsselskap.

Det anbefales å holde luftespalter åpne og sørge for tilstrekkelig supplerende utlufting ved behov, for eksempel ifb med matlaging, dusjing og tørking av klær og å ikke møblere langs kalde yttervegger. Da skaper du et godt inn klima.

Ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsjaktene ble rensert i regi av sameiet i 2022. Anlegget er basert på naturlig oppdrift og den enkelte seksjonseier må selv sørge for eventuell supplerende lufting.

Styret minner igjen om at det skal være kjøkkenvifter med kullfilter og at det ikke må monteres baderomsvifter. Sistnevnte har ingen funksjon (utover lyden de lager) fordi anlegget er basert på naturlig oppdrift, med vifter i øverste etasje. Kjøkken og baderomsvifter som er koblet til ventilasjonsanlegget eller utvendig ventil, skaper overtrykk og risiko for å dra uønsket luft fra andre leiligheter som matos og røyk, inn i egen leilighet.

Leilighetsnummere

Styret har jobbet med å skaffe bedre oversikt over leilighetsnummere i sameiet. Vi har laget et spill med gamle planeringsnummere, Hnummere og Obos nummer. For begge

oppgangene er listen komplett, men vi opplever at flere fremdeles bruker feil leilighetsnummere i nr 79. Styret vil henge opp plantegningene under dugnaden, slik at alle kan sjekke sin leilighet.

Styret

Styret ønsker flere styremedlemmer, særlig seksjonseiere som bor i bygget. Ta gjerne kontakt med oss for å stille til valg.

I tilfelle det som tidligere år ikke er noen som stiller til valg, så ser styret for seg at det iallfall kunne være nyttig å ha en kontaktperson i nr 79 og 81. Ta kontakt hvis du kan bidra som kontaktperson. Det vil være minimalt med jobb.

Fremtidig vedlikehold

Styret ser at særlig heiser i kombinasjon med glasstak i trappeoppganger, rørføring av bunnledning og elektriske stigeledninger, kan bli fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Den nærmere prioriteringen vil bero på når driftskostnadene blir uforholdsmessig høye, sameiets økonomi, arbeidsbelastningen i styret og andre vedlikeholdsbehov som kan dukke opp i et så vidt gammelt bygg som fra 1939.

Oversikt over vedlikeholdstiltak som er utført:

- 2023 Rensing av ventilasjonsanlegg
- 2022 Etablering av fiber
- 2022 Avtale om leie med jevnlig utskiftning av matte i hver av inngangspartiene.
- 2022 Sliping om impregnering av gulv i hovedinngang og trapper.
- 2021 Underjordisk søppelanlegg
- 2019 Fasade - og balkongrehabilitering, maling og noe utskiftning av vinduer og balkongdører.
- 2019 Etablering av p-plasser for utleie
- 2017 Montering av selvlysende nødutgangsskilt og etasjenummer
- 2016 Nye hovedinngangsdører, postkasse, porttelefoner og callingtablå
- 2015 Fjerning av brannfarlig tørkeskap og oppussing av tørkerommene i fellesvaskeriene
- 2015 Utskiftning av alle lamper til lamper med bevegelsessensorer i fellesarealer
- 2012 Rehabilitering av takterrasser
- 2010 Utskiftning av tak
- 2010 Utskiftning av kaldt og varmtvannsrør i kjellerne inkl. hovedstoppekran
- 2009 Etablering av fjernvarme
- 2007 Maling av trappeoppganger
- 2004 Utskiftning av soilrør og kaldt og varmtvannsrør til bad og kjøkken
- 2003 Utskiftning av gulvbelegg i korridorene
- 1986 Utskiftning av vinduer og fasaderehabilitering

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 351 664.

Kommentar til andre inntekter:

Grunnleie og parkeringsleie ble i 2023 bokført på konto 399, men er spesifisert på egne linjer i note 3. Rådgiver spesifiserer hvert enkelt beløp i innkallingen. Fra og med 2024 vil inntekt for parkeringsleie bokføres på konto 3610, og grunnleie bokføres på konto 399.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Parkveien 79/81.

Lån

Sameiet Parkveien 79/81 har lån i DnB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKVEIEN 79/81.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkket: 6fWAZK-QCIV5X-HW82-JMO71-2JG3-IEAMN

Penneo Dokumentmøkket: 6fWAZK-QCIV5X-HW82-JMO71-2JG3-IEAMN

PENNEO

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

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

Johan Henrik L. Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-27 12:50:55 UTC



Penneo Dokumentmøkkel_6fWAZK-QCIV/5X-HW8Z-JNO7i-2JG3-JEAMN

8

Sameiet Parkveien 79/81

SAMEIET PARKVEIEN 79/81
ORG.NR. 976 794 311, KUNDENR. 7434

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 737 300	2 681 100	2 793 000	2 729 000
Andre inntekter	3	151 140	0	120 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 888 440	2 681 100	2 913 000	2 879 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar		0	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	4	-12 331	-16 119	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-126 180	-121 308	-125 000	-125 000
Konsulenthonorar	5	-3 745	-7 144	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-214 422	-498 349	-616 000	-291 000
Forsikringer		-142 669	-131 131	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	7	-479 805	-409 771	-487 000	-587 000
Energif/yring	8	-772 079	-790 357	-820 000	-660 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 747	-269 778	-200 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-442 400	-282 949	-354 200	-354 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 363 378	-2 641 004	-2 898 200	-2 483 200
DRIFTSRESULTAT		525 063	40 096	14 800	395 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 840	9 033	0	0
Finanskostnader	11	-15 276	-26 357	-16 000	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 564	-17 324	-16 000	-2 000
ÅRSRESULTAT		538 627	22 771	-1 200	393 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		538 627	22 771		

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter du dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 20

årsrapport.pdf

Vedlegg 1

14 av 20

årsrapport.pdf

SAMEIET PARKVEIEN 79/81
ORG.NR. 976 794 311, KUNDENR. 7434

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 028	4 122
Kundefordringer		3 820	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 483	11 826
Andre kortsiktige fordringer		0	46 782
Driftskonto OBOS-banken		592 367	558 223
Sparekonto OBOS-banken		990 562	964 487
SUM OMLØPSMIDLER		1 601 260	1 585 441
SUM EIENDELER		1 601 260	1 585 441
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 322 490	783 863
SUM EGENKAPITAL		1 322 490	783 863
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	29 175	424 220
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 175	424 220
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 780	34 561
Leverandørgjeld		156 388	224 888
Skyldige offentlige avgifter		0	14 100
Påløpte renter		1 046	3 809
Påløpte avdrag		58 382	0
Annen kortsiktig gjeld		0	100 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 596	377 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 601 260	1 585 441
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024

Styret i Sameiet Parkveien 79/81

Siri Anne Martinsen/s/ Elizabeth Ann Hartmann/s/ Hans-ottar Riiser/s/

Dag Toven/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 549 221
Kabel-TV	188 079
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 737 300

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Grunnleie	61 890
Parkeringsleie 2022	85 500
Parkeringsleie	3 750

11

Sameiet Parkveien 79/81

SUM ANDRE INNTEKTER	151 140
----------------------------	----------------

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 331.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 745
SUM KONSULENTHONORAR	-3 745

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 920
Drift/vedlikehold VVS	-4 855
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 513
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 515
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 321
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-79 875
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-713
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 711
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-214 422

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-319 316
Feieavgift	-765
Renovasjonsavgift	-159 723
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-479 805

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-66 977
Fjernvarme	-705 102
SUM ENERGI / FYRING	-772 079

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-4 507
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 901
Vaktmestertjenester	-391 269
Renhold ved firmaer	-23 708
Andre fremmede tjenester	-333
Kontingenter	-2 713

12

Sameiet Parkveien 79/81

Bank- og kortgebyr	-3 471
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-442 400
----------------------------------	-----------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 075
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	523
SUM FINANSINNTEKTER	28 840

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-15 276
SUM FINANSKOSTNADER	-15 276

NOTE: 12**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2010	-4 700 000
Nedbetal tidligere	4 275 780
Nedbetal i år	395 045

	-29 175
--	---------

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-29 175
------------------------------------	----------------

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 7434 Selskapsnavn: Sameiet Parkveien 79/81

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter for Sameiet Parkveien 79 og 81 Siste endring 19.02.2015

Mellom eierne av ideelle andeler i gnr. 211 bnr. 218 og 219, Parkveien 79 og 81 i Oslo er følgende vedtekter vedtatt som bindende for samtlige sameiere. Sameiet består av 71 seksjoner.

1. NAVN

Sameiets navn skal være Boligsameiet Parkveien 79 og 81. Sameiets medlemmer består av eiere av ideelle andeler i gnr. 211 bnr. 218 og 219 i Oslo.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor myndigheter og andre, samt å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører inn under sameiet.

3. STYRET

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret skal bestå av 3 – 5 styremedlemmer og 1 – 2 varamedlemmer. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

Som styremedlemmer og vararepresentanter kan bare velges sameiere og deres husstands-medlemmer eller fullmektiger for sameierne. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner, trer samtidig ut av styret. Formann og nestformann velges direkte på sameiermøtet.

4. SAMEIERMØTET

Ordinært sameiermøte holdes en gang i året innen utgangen av april måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig enten pr post eller e-post med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel, oversendes til medlemmene med revidert regnskap for det forløpne kalenderår og sakliste for øvrig.

Medlemsmøtet behandler:

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Regnskap
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Valg av forretningsfører
6. Valg av revisor
7. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen

Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må sendes styret skriftlig innen 21 dager før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte enten pr post eller e-post med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Likeledes skal ekstraordinært sameiermøte avholdes når minst 7 medlemmer skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som avgir stemme hvis annet ikke er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. En seksjon representerer kun én stemme. I sameiermøtet har hver sameier like mange stemmer som det er antall seksjoner vedkommende eier. Foruten eieren eller hans fullmektig har et husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

5. BUDSJETT

Innen utgangen av november måned skal sameierstyret sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. På grunn av driftsbudsjettet fastsetter sameierstyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsfører. De stipulerte beløp kan av sameierstyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som svarer til hans ideelle andel av eiendommen.

6. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet vedtar husordensregler for sameiet.

7. RÅDERETT

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til annet enn bolig. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om overdragelsen og om utleie.

Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal leietakeren skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler samt vedtak som blir fattet av sameiermøtet eller styret.

8. SAMEIERNES PLIKTER

Beboerne plikter å følge de husordensregler og vedtak som til enhver tid er vedtatt, og er inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

9. FELLESGIFTER

Sameiets utgifter skal fordeles forholdsmessig på sameierne. Styret fastsettes a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav ansees som vesentlig mislighold.

10. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommen å selge seksjonen, jfr Eierseksjonsloven §26. Advarsel 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.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr Eierseksjonsloven §27.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor den enkelte sameier har sameiet en tinglyst pantobligasjon på kr 2.000 på hver seksjon med prioritert uten opptrinnsrett etter første tinglyste kjøpesum.

11. EGENANDEL FORSIKRING

Egenandel av forsikring og/eller forskjellen mellom full og redusert, eventuelt bortfalt, erstatning fra forsikringsselskap kan kreves tilbake av eieren når skader er forårsaket med vilje eller som følge av grov uaktsomhet av eieren eller noen eieren svarer for (herunder leietakere).

12. STYRETS KOMPETANSE UTAD

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett styremedlem i fellesskap.

13. VEDTEKTSENDRING

Sameiermøtet kan vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendring kreves ¾ flertall av de avgitte stemmer.

14. LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig skal lov om eierseksjoner gjelde.

15. OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses.

Endret i sameiermøte 19.02.2015.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKVEIEN 79 og 81

Sist endret 27.04.2016

- Plikt til å følge husordensreglene:** Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle som gis adgang til leilighetene eller eiendommen for øvrig. Ved utleie er seksjonseier pålagt å informere leietager om Sameiets husordensreglement.
- Innbeforsikring med ansvarsdekning:** Den enkelte sameier plikter å være ansvarsforsikret for skader han/hun uaktsomt kan pådra andre sameiere. Ved utleie plikter eier å sørge for at vedkommende leietaker har tegnet slik forsikring.
- Kontaktopplysninger:** Seksjonseier skal holde forretningsfører oppdatert på eget telefonnummer og e-postadresse. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for å holde forretningsfører oppdatert på leietakers kontaktopplysninger.
- Henvendelse til styret:** Henvendelse til Styret skjer skriftlig, per e-post fra seksjonseier til styrets e-post adresse parkveien79og81@styrerommet.net. Telefon og sms benyttes kun ved akutte saker. Eventuelle uoverensstemmelser skal først søkes ordnet internt.
- Dyrehold:** Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufing av hund må skje under kontroll. Hundeekskrementer og hundehår må fjernes fra fellesarealer.
- Støy:** Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Ved fester og arrangementer som medfører et høyere støynivå enn hva som antas for normalt, skal nabovarsel meldes alle beboere.

Radio, TV og musikkanlegg må ikke benyttes på en måte som forstyrrer naboene.

Fra kl 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensynfullhet, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal ikke benyttes vaskemaskin/tørketrommel inne i leilighetene fra kl. 23.00 til 06.00.

Teppebanking og lufing av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må ikke grilles med annet enn elektrisk grill på balkongene.

Ved oppussing og lignende av leiligheten skal det ikke bankes og bores mellom kl 16.00 og kl 18.00, søn- og helligdager heller ikke før kl 13.00. Boring/banking skal ikke forekomme etter kl 20.00, eller før kl 08.00 på hverdager. Ellers skal det henges opp nabovarsel om når arbeidene forventes å pågå og hvem som er kontaktperson og mobilnummer vedkommende kan nås på. Oppgangene skal holdes rene og ryddige for bygningsmaterialer og støv, av seksjonseier.

- Fellesareal:** Det er ikke adgang til å ha gjenstander stående på fellesarealene. Dette av hensyn til vask av gangene samt brannvesenets bestemmelser. Styret kan ved overtrekkelse, uten varsel, beordre bortkjøring for eiers regning. Sameiet er ikke erstatningsansvarlig.

Annet enn toalettpapir må ikke kastet i toalettet.

Sykler skal plasseres i sykkelbodene.

Enhver må regelmessig vaske under sin dørmatte på gangen. Dersom dette ikke blir gjort, kan Styret kreve at matten legges innenfor vedkommendes dør.

Endringer som skal gjøres på displayet på callinganlegget ved hovedinngangsdørene bestilles hos vaktmester.

Bestilling av nøkkelbrikker til hovedinngangsdør sendes forretningsfører. Ved tap av brikke oppgis det hvilken brikke som ikke lengre er i bruk og kan slettes.

Fugler må ikke mates fra vinduer, takterrasser eller balkongene, da smuler og rester av fuglemat tiltrekker skadedyr.

Beboerne plikter å holde inngangs-, kjeller- og takdører lukket og låst til enhver tid.

Anonyme oppslag i fellesarealer aksepteres ikke og vil bli fjernet av styret.

- Balkonger og takterrasser:** Balkonggulv skal vedlikeholdes/rengjøres slik at det ikke oppstår lekkasjer/sprekker i taket til balkongen under, og vil bli holdt ansvarlig dersom slike skader oppstår. Det skal ikke legges tepper og andre gjenstander som samler fukt på balkonger/takterrasser. Den enkelte sameier har, for egen regning plikt til å forsikre seg om at trolørdning/sluk knyttet til seksjonens balkong/terrasse ikke blokkeres eller tettes. Dette ansvaret gjelder uavhengig av skyld og omfatter følgeskader. Ved utleie, plikter seksjonseieren å sikre at denne plikten overholdes.

Balkonger og takterrasser skal rengjøres slik at det ikke begynner å vokse gress, mose etc på bygningen.

- Radiatorer:** Seksjonseier skal forsikre seg om at alle radiatorer i hver seksjon luftes, etter oppstart av radiatorene, første uken i oktober hvert år. Dette gjøres ved å åpne ventilen i radiatoren forsiktig med egnet nøkkel (kan kjøpes på Jernia) (NB! Ikke skru helt ut) og la det renne ut ca 0,5 dl vann før ventilen skrues inn igjen. Gjøres ikke dette på samtlige radiatorer i den enkelte seksjon, vil det dannes luft i radiatorene som på sikt medfører at radiatorene rustner. Seksjonseier må i så fall påta seg kostnadene med utskifning. Vedlikehold av radiatorene i egen leilighet er seksjonseiers ansvar.
- Dugnad:** Enhver sameier har plikt til å være representert på den årlige dugnaden, i motsatt fall vil et gebyr på kr 500 bli avkrevet. Alle må også ta sin del av utvendig vedlikehold, vanning av blomster etc.
- Avfall:** Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer som lukkes godt før de kastes i søppelhuset som ligger rundt hjørnet av Parkvn 81, i Munkedamsveien. Søppel og annet skal ikke, selv for kortere tid, plasseres på fellesarealene eller gjensettes utenfor søppelhuset. Større gjenstander eller større mengder gjenstander som skal kastes, må enten oppbevares i egen bod/leilighet til container leies hver vår, eller besørgeres bortkjørt for eget tiltak og regning.
- Vaskeriene:** Vaskeriet og tørkerommet benyttes av beboerne i henhold til utlagte lister. Som det fremgår av listene deles dagene i flere økter. Tøy som henges i tørkeskap om kvelden kan henge til neste morgen kl 08.00. Søn- og helligdager kan vaskeriet kun benyttes i tiden mellom kl 13.00 og kl 17.00.

Hver leilighet får kun vaske to ettermiddager pr uke, da det er størst pågang etter kl 16.00. Det er ikke tillatt å reservere vaskeriet for mer enn tre ganger fremover. (1 gang = 1 rute på reservasjonsskjema som ligger i vaskeriet). Vaskepulversøl og lo

skal fjernes fra maskinene. Tomme vaskepulverpakker og lignende skal ikke etterlates i vaskeriet. Styret har anledning til, uten varsel, å kaste klær som blir liggende i vaske-/ tørkerommene mer enn 2 dager.

13. **Kjellerboder:** Bodene skal merkes med seksjonseiers navn og holdes rene og ryddige. Det må ikke oppbevares tekstiler, dyrefór etc som kan tiltrekke skadedyr.

Dersom ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas. Vedstablene må isoleres fra gulv med stein eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men må ha klaring på minst 10 cm til gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren.

14. **Seksjonseiers vedlikeholdsplikt:** Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og nødvendig oppgradering av egen seksjon, herunder alle elektriske ledninger og sikringssskap, sluk på bad samt vann og avløpsrør samt tilknytning til felles røropplegg. Seksjonseier er ansvarlig for skade på andres leilighet eller bygget for øvrig som skyldes manglende vedlikehold og ettersyn av egen leilighet eller annen uaktsomhet.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige fasadeinnretninger.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold og evt utskifting av inngangsdør til egen leilighet. Alle slike inngangsdører skal være helt slette, uten profiler/vinduer og ha fargen mørke brun. Styret i sameiet kan pålegge den enkelte seksjonseier å endre utseende på sin dør i henhold til dette.

Seksjonseier skal vedlikeholde/oppgradere badet i sin seksjon slik at det er tett og ikke forårsaker fuktskader på fellesarealer eller andre seksjoner. Følgeskader av slik manglende vedlikehold skal erstattes av seksjonseier.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller fellesinnretninger må ikke foretas. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakestøres til det opprinnelige. Seksjonseier er objektivt ansvarlig for evt skader slike endringer måtte påføre andre seksjonseiere eller sameiet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at fagfolk må benyttes ved rørlegger- og elektrikerarbeider. Sameiet kan kreve godkjenning av utført arbeid fra autoriserte fagfolk. Seksjonseier vil bli holdt objektivt ansvarlig for skader som på grunn av feil utførelse i egen leilighet, medfører skader på andres leilighet eller fellesarealene og må i så fall kreve regress hos egne håndverkere.

Nedløpsrør fra taket går innvendig, gjennom bygget. Disse rørene må ikke bygges inn på grunn av fare for kondens og svertesopp. Styret fraråder å bygge inn rør fordi det gjør det vanskeligere å oppdage lekkasjer som kan føre til større skader når lekkasjer først oppstår. Dette gjelder også vann- og radiatorrør.

Det er forbudt å koble kjøkkenhetter til ventilasjonskanalene pga oppsamling av fett i ventilasjonssjaktene og spredning av lukt til andre leiligheter. Kjøkkenviftene skal ha kullfilter.

Det er ikke tillatt å montere ekstra vifte knyttet til felles ventilasjonsanlegg på badene fordi det vil ødelegge felles ventilasjonsanlegg.

Lufteluker og luftespalter over vinduer bør holdes åpne for å hindre kondens i leilighetene.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Styret i sameiet har tilgang til seksjonene for å kontrollere at seksjonen er tilstrekkelig vedlikeholdt og at husordensreglene følges med hensyn til hva som er tillatt og ikke med hensyn til endringer og vedlikehold. Styret i sameiet skal i så fall, på forhånd, gi seksjonseier rimelig varsel.

15. **Sameiets forsikringselskap:** Styret skal godkjenne bruk av sameiets forsikring. Mindre skader og skader som skyldes manglende vedlikehold eller grov uaktsomhet fra beboer/seksjonseier, kan ikke påregnes dekket av sameiet av hensyn til skadestatistikken/forsikringspremien.

16. **Vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter,** i alminnelighet eller etter disse husordensreglene, kan medføre varsel etter eierseksjonsloven. Ved ytterligere overtredelser kan sameiet begjære seksjonen tvangssolgt.

Disse bestemmelsene redegjør for et utvalg av alminnelig gjeldende regler samt det som gjelder spesielt for sameiet. Sistnevnte er ikke ment å være mindre strenge overfor seksjonseier enn det som følger av alminnelige regler.

HUSK AT DET ER OPP TIL HVER ENKELT OM GÅRDEN VÅR SKAL VÆRE ET TRIVELIG STED Å BO. RESPEKTER HUSORDENSREGLENE OG VIS HENSYN!

~~SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86~~

- 199101248
- 3
1. Melding etter §§85,86
- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- Innsyn/ortofoto
 - Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
 - Henlegg meldingen, registrer på docuLive
 - Saner etter rutine 18-60
- Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
 - Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
 - Henlegg meldingen, registrer på docuLive
 - Saner etter rutine 18-60
2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse
- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
 - Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
 - Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
 - Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive
- ✚ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
 - Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
 - Påse at klagen blir behandlet av jurist
 - Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
 - Saner etter rutine 18-60
3. Byggesaken har fått brukstillatelse
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
 - Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
 - Påse at klagen blir behandlet av jurist
 - Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
 - Saner etter rutine 18-60

* TILTAKET KAN IKKE SEES PÅ VG - INNSYN/ORTOFOTO

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse199101248
3

Arbeidssted	211/0218 0219 Parkveien 79-81	Journalnr 91/2010-M
Arbeidets og bygningens art	Tilleggsisolering av fasade Boligblokk	Innlevert 03.07.91
Byggherre	Sam. Parkv.79-81 v/H.F.Andersen Prinsens gate 22, 0157 OSLO	
Anmelder	Alex Christiansen Ark.Ktr. Skjolden 1, 1310 BLOMMENHOLM	

GFE/GFE

Oslo, den 17. september 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1, 2 og 3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen gjelder fasadeendring (tilleggsisolering og delvis forblending med murstein).

Det forutsettes at det benyttes lys gul murstein og at overflate på vegg ellers blir nøytral hvit. Med andre ord som redegjort for.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

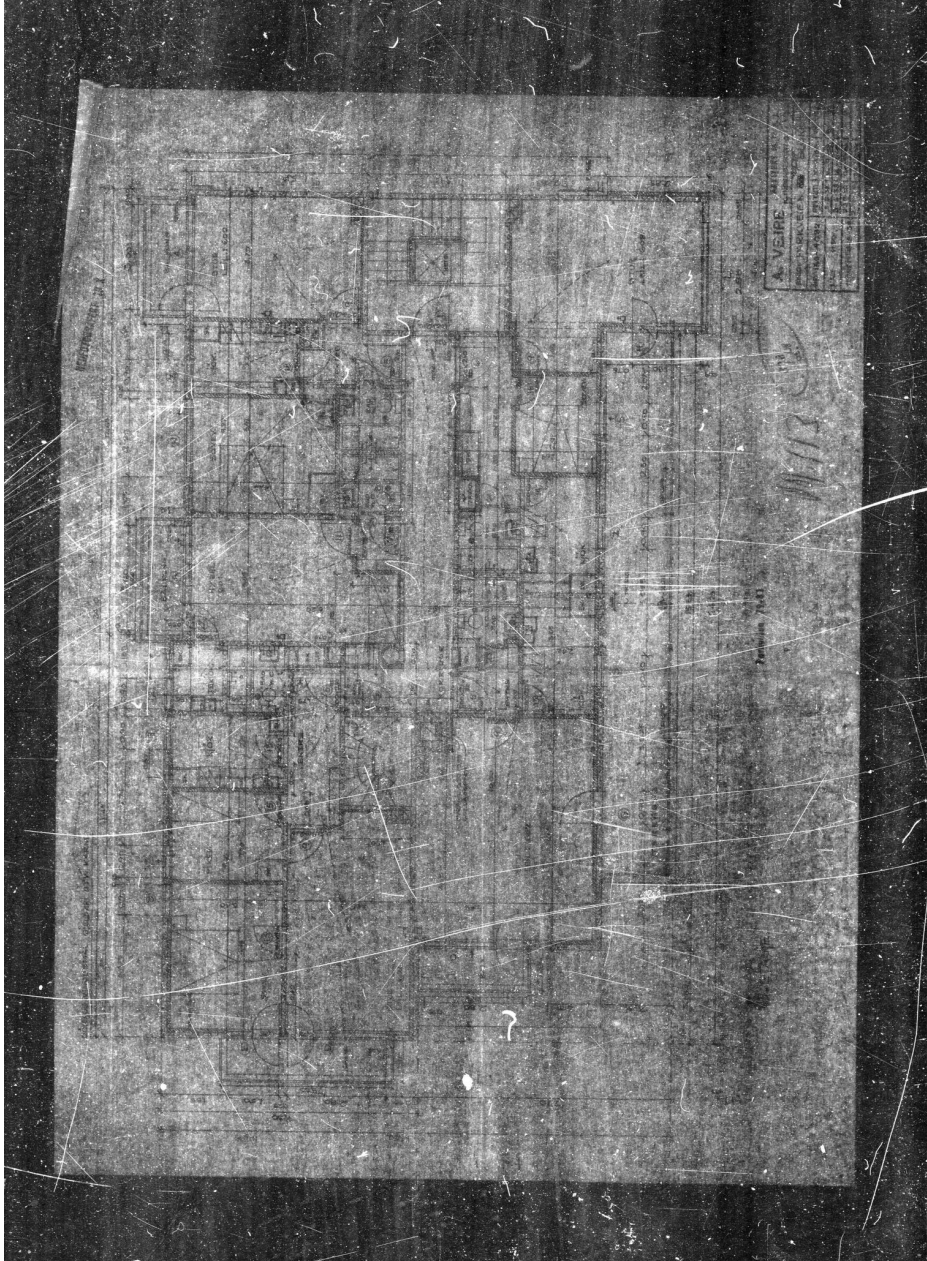
A. Ansvarshavende være godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Sven Sandberg
Overark/distriktsleder

Gunn Flovik Espeland
Arkitektassistent



ANNELDELSE.

9 bl. tegninger

V.D.

BYGNINGSCHEFEN

Bl. No. 273/38

OSLO

Duplikat I sendt Brannvesen
" II " Helserådet

Opmålingschefen

Mott. 10 MRS 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 63 Parkveien

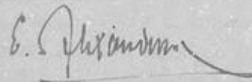
Innlevert 8. mars 1938

Attestert

5/3-45

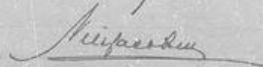
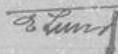
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende skattefetter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 9. mars 1938



Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønt på
situasjonsplanen Bl. 1

Oslo 10/3-1938

Reg. chefen jr. nr.
mott. 11 MRS 1938



Inngl. 9/2-38



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Helge Flateby AS
Jac. Aallsgt. 49
0364 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200409983-5
Opppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anita Jahnsen

Dato: Arkivkode: 531

Byggeclass: PARKVEIEN 81 Eiendom: 211/219

Tiltakshaver: Sameiet Parkveien 79 - 81 Adresse: Parkveien 79 - 81, 0254 OSLO

Soker: Helge Flateby AS Adresse: Jac. Aallsgt. 49, 0364 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 20.09.2004.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Elena Jacobsen
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbc.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO & AKERSHUS BYGG AS
Hjalmar Brantings vei 8
0581 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201601364-4 Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken Dato: 15.04.2016
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: PARKVEIEN 79 Eiendom: 211/218/0/0
Tiltakshaver: CAROLINE CECILIE IWARSSON Adresse: PARKVEIEN 79, 0254 OSLO
Søker: OSLO & AKERSHUS BYGG AS Adresse: Hjalmar Brantings vei 8, 0581 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasjjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Parkveien 79

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 14.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Denne vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.04.2016 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
CAROLINE CECILIE IWARSSON, PARKVEIEN 79, 0254 OSLO, cciwarsson@gmail.com



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune



Stave, Torill
Parkveien 81

0254 OSLO

Tyrholm, Erik
Snippebakken 1

1312 SLEPENDEN

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref./mappenr.
950078720

Journr.
97/34153

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
12. juni 1997

Arbeidssted : 211/0219 Parkveien 81
Byggherre : Stave, Torill, Parkveien 81, 0254 OSLO
Arbeidets art: SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 12.03.96.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tetton.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattestenes av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Afdeling Indre by

Birgitte Solberg
Birgitte Solberg
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd. ing. II



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Saksnr: 201801577-12

Side 2 av 2

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Nina Seehusen - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET PARKVEIEN 79/81, v/ Siri Anne M. Martinsen, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201801577-12 Saksbeh.: Nina Seehusen Dato: 17.02.2020
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: PARKVEIEN 79 Eiendom: 211/218/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET PARKVEIEN 79/81, v/ Siri Anne M. Martinsen Adresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker: ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD Adresse: Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Parkveien 79

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkongrekkverk, mottatt 14.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201801577			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D01	08.01.2018	1/10
Fasader	E02	08.01.2018	1/13
Snitt	E03	12.03.2018	5/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
 Avdeling for byggeprosjekter

Helge Flateby AS v/ Lars Abelgaard
 P.b. 53
 0411 OSLO
 helge.flateby@chello.no

Dato:

Deres ref: Vår ref (saknr): 200409986-5 Saksbeh: John Philip Santillan Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeclass: PARKVEIEN 79 Eiendom: 211/218
 Tiltakshaver: Samciet Parkveien 79 - 81 Adresse: Parkveien 79 - 81, 0254 OSLO
 Søker: Helge Flateby AS Adresse: Jac. Aallsgt. 49, 0364 OSLO
 Tiltakstype: Blokk/bygård Tiltaksart: Endring/repasjjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PARKVEIEN 79

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling for byggeprosjekter
 Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
 avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
 saksbehandler

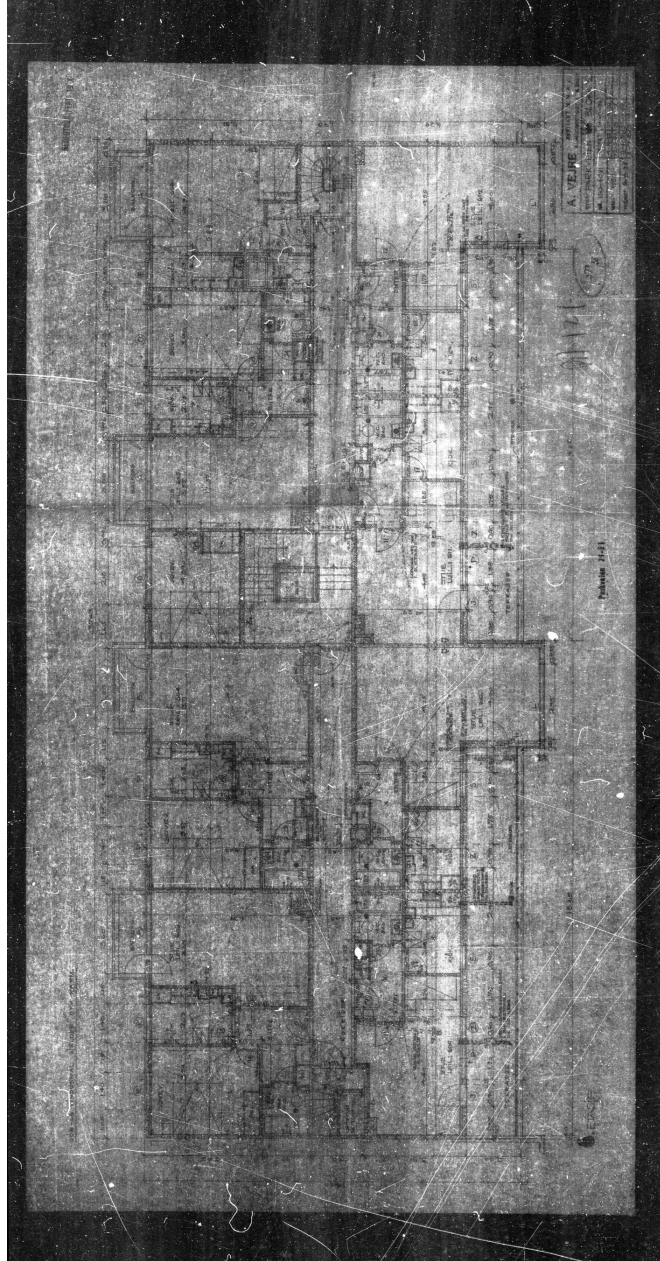


Plan- og bygningssetaten
 Avdeling for byggeprosjekter
 Storkunder, Team 1
 Internett:
 www.pbc.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
 6003 05 58920
 Organisasjonsnummer:
 971 040 823 MVA





Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rørleggerkompaniet AS
Stasjonsveien 67
1482 NITTEDAL

Dato: **11 OKT. 2007**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200707336-7 Saksbeh: John Philip Santillan
Oppgitt alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeclass:	PARKVEIEN 79	Eiendom:	211/218
	Seksjons nr. 35		
Tiltakshaver:	Silja Rognlien Brekke	Adresse:	Parkveien 79, 0254 OSLO
Søker:	Rørleggerkompaniet AS	Adresse:	Stasjonsveien 67, 1482 NITTEDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner – Skifte av sluk

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1


Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder


John Philip Santillan
saksbehandler

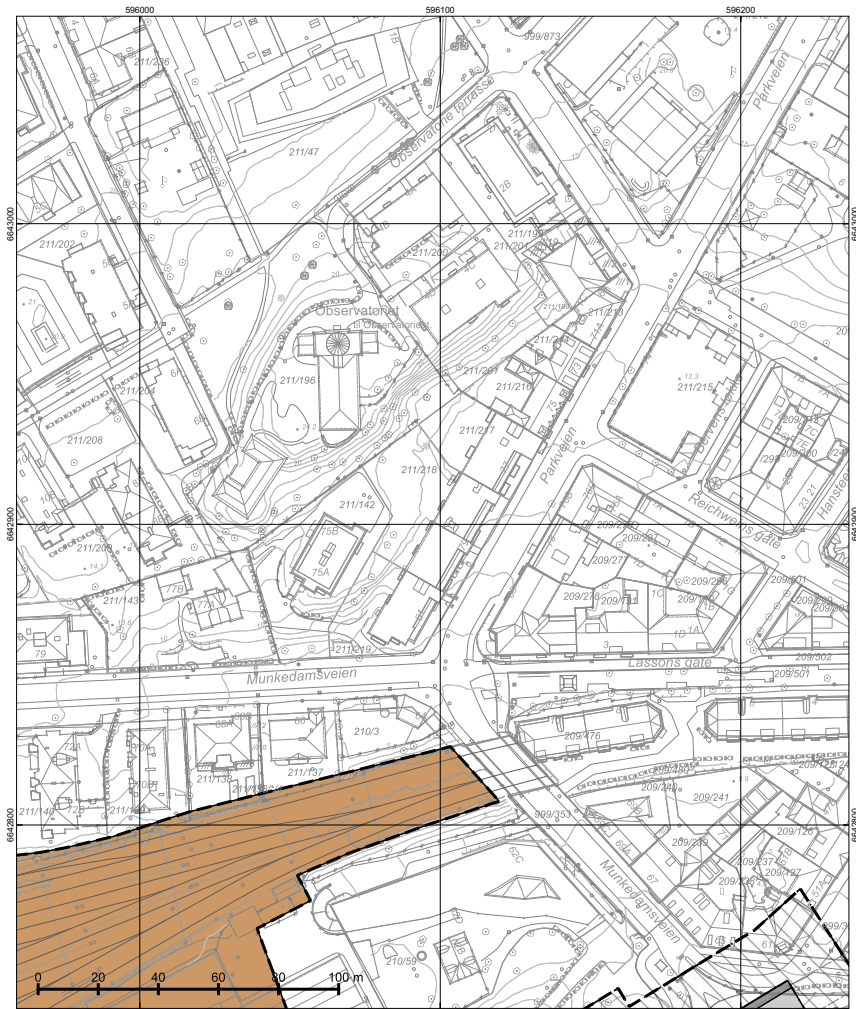


Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

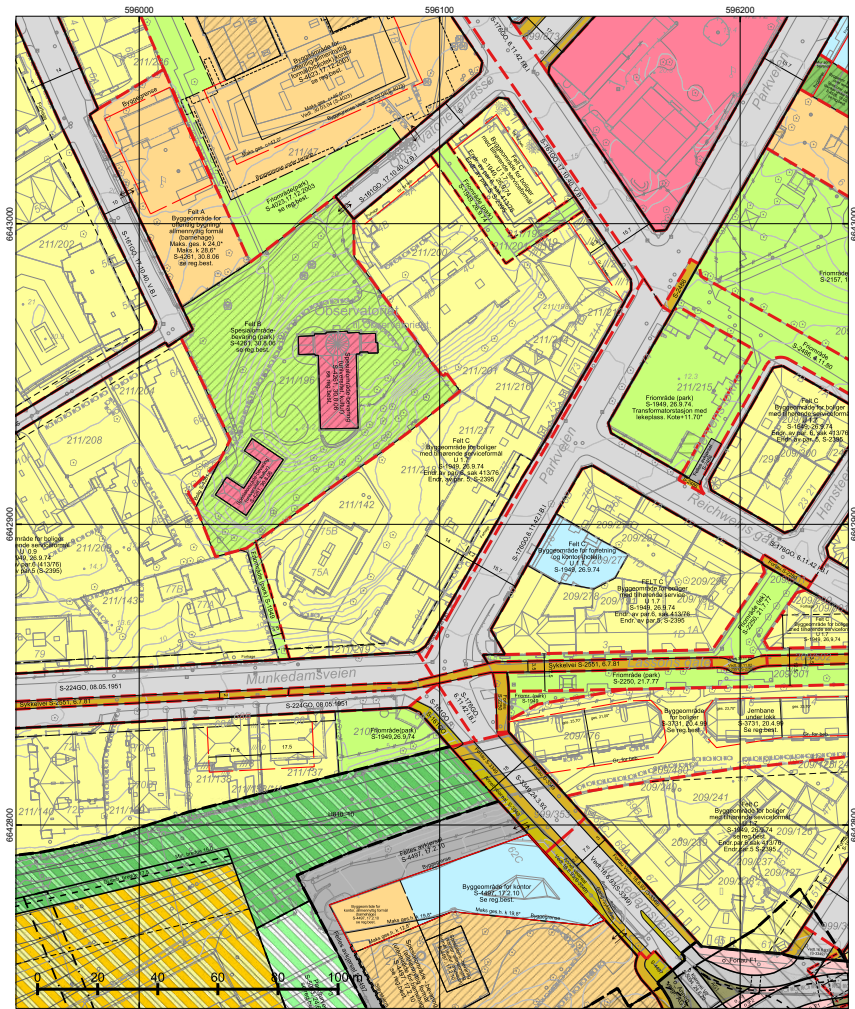
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune






























































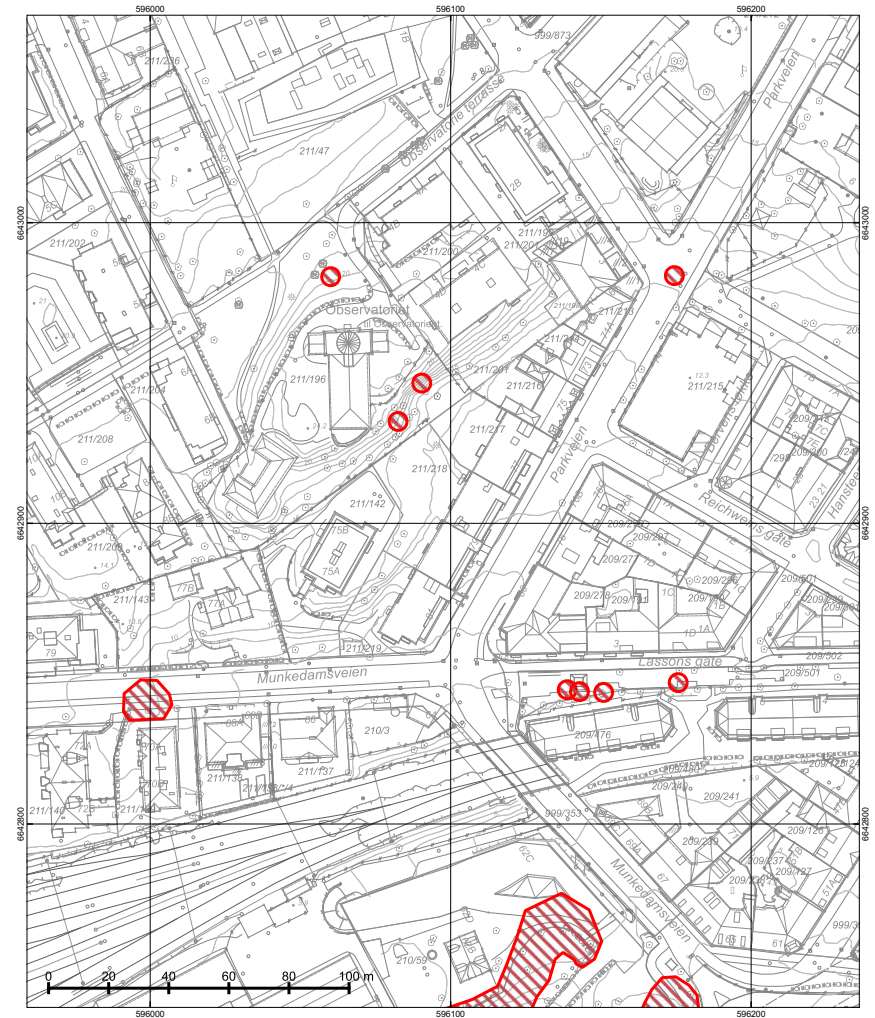
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 01.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 145260/ 86515050</p> <p>Adresse: PARKVEIEN 79</p> <p>Gnr/Bnr: 211/218</p>	<p>Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>

<p>Dato: 01.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 145260/ 86515050</p> <p>Adresse: PARKVEIEN 79</p> <p>Gnr/Bnr: 211/218</p>	<p>Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>

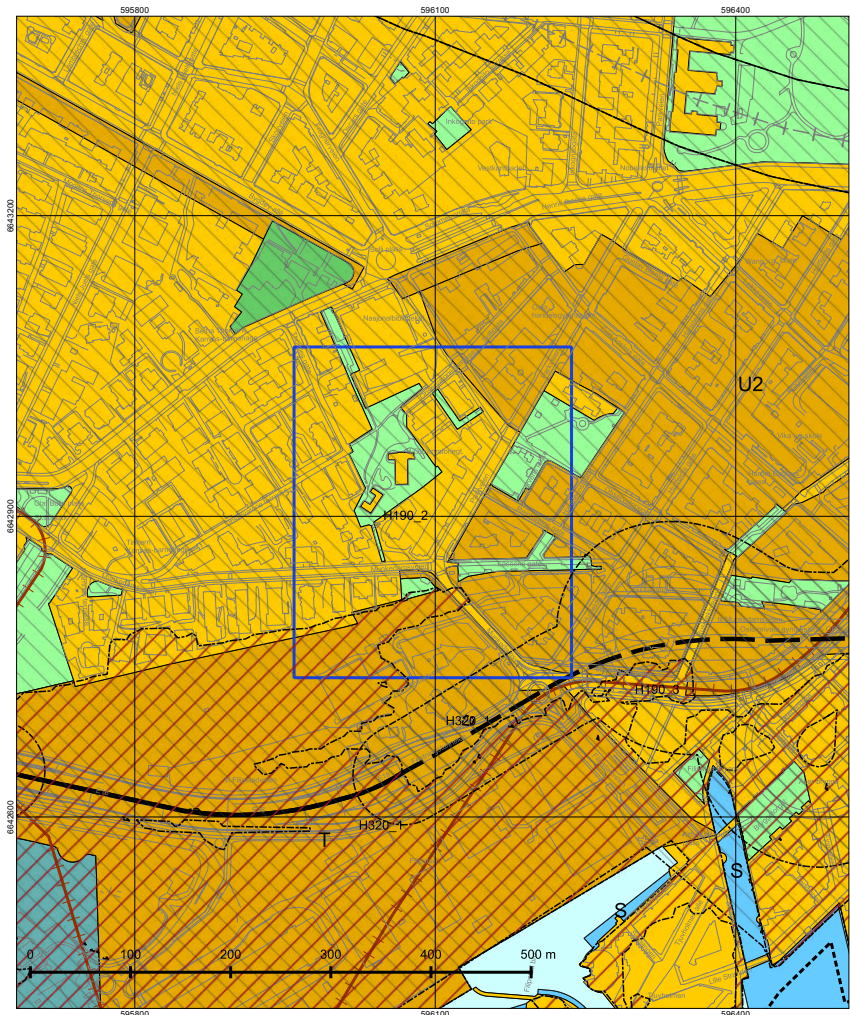
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		78 - Forhage
	110 - Bolig m.tilh.anlegg		311 - Annet veiareal
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		312 - Fortau
	121 - Forretning og kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	124 - Hotell og herberge		325 - Veigrunn i tunnel
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	147 - Kontor/offentlig		925 - Gesimslinje
	149 - Offentlig/allmenntlig		930 - Reguleringslinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Formålgrense
	311 - Annet veiareal		Plangrense (gammel lov)
	312 - Fortau		Plangrense (ny lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		RpRegulertHøyde
	333 - Område avsatt til jernbanemål		Grense for bebyggelse
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Beregnet senterlinje veg
	2012 - Fortau		Underjordisk anlegg
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		Regulert fotgjengerfelt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Regulert støyskjerm
	2021 - Trasé for jernbane		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Inn-/utkjøring
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 01.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 145260/ 86515050 Adresse: PARKVEIEN 79 Gnr/Bnr: 211/218	



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- - - - - Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- - - - - Banetrase (ikke juridisk)
- +— Fjordtrikk (ikke juridisk)
- - - - - Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ⊕ Spredt boligbebyggelse
- - - - - Bestemmelsesgrense
- ⋯ Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

 **Oslo**

Dato: 01.07.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 145260/86515050
 Deres ref.: 40865/MT@MNSOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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 RØYKVARSLE

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Parkveien 79 0254 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 218, snr 42 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

