NORDVIK

Parkveien 10

2 soverom | 74 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Parkveien 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
49	Om boligen
61	Nabolagsprofil
62	Tilstandsrapport
80	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
148	Vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og klassisk 3-r med høy standard og vakre detaljer.
Balkong 9 kvm, 3,16 m takhøyde, peis, stukkatur og rosett.

Prisantydning	**9 000 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**9 187 789,-**
Fellesgjeld	**178 003,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 506,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Parkveien 10! En gjennomgående og svært tiltalende og klassisk 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Majorstuen/Homansbyen. Leiligheten ligger høyt og fritt til i byggets 3. etasje, og byr på romslig balkong, god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.

Boligen ble gjennomgående oppgradert i perioden 2021-2022 med materialer av høy kvalitet, og fremstår i dag som både moderne og tidløs. Med en lys og luftig planløsning, helhetlig stilrene overflater og gjennomgående god standard, tilbys et hjem hvor komfort og trivsel står i sentrum.

Kort fortalt:
-Høy standard
-Pusset opp i 2021/22
-Stor balkong mot bakgård på 9 kvm
-Klassiske detaljer som generøs takhøyde på 3,16m, stukkatur og rosetter
-Soverommene vender mot stille bakgård
-Ingen dok. avg

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Parkveien 10
3. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.












BÆRUMS
VERK
W:158












Temp.
AEG






PYRÉNÉES RIKE














Miele
Miele












Kaffebrenneriet


PIZZERIA
GELATERIA
PIZZERIA
FORTE
RESTAURANT &
HJORTE FILET

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0102/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Parkveien 10, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 252 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Parkv 10 Borettslaget, org.nr. 929328418

Selgere
Siren Wickstrøm
David Minaie Gleditsch

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
178 003,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 178 003,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 187 789,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 197 289,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom og bad.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 9 kvm og en bod i trapp på ca. 1 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Velkommen til Parkveien 10 og en aldeles nydelig andelsleilighet med flott beliggenhet i 3. etasje i klassisk

bygård oppført i 1898. Bygården ligger i et attraktivt boligområde, Lorrykvartalet i Homansbyen bestående av 14 bygårder med en fellesm grønn, skjermet og frodig bakgård! Et sentralt og veletablert boligområde med klassiske bygårder, nært både Slottsparken og Bogstadveien. Leiligheten er gjennomgående har en strålende planløsning hvor stuen og kjøkken vender mot byen og med sjarmerende utsikt over områdets vakre bygårder. Soverommene og leilighetens herlige balkong ligger perfekt til vendt mot den stille og frodige bakgården som sommerstid er en skjult, grønn oase midt i byen. Videre har leiligheten klassiske, vakre detaljer som stukkatur og rosetter som gir en helt egen atmosfære. Dette kombinert med den generøse takhøyden gir denne boligen en herlig romfølelse og en leilighet en trives i! Boligen holder en gjennomgående høy standard og ble betydelig pusset opp i 2021/22. Her kan du flytte rett inn! Her bor du med alt en kan tenke seg i gangavstand, enten det er dagligvareforretninger, kollektivtransport eller fine turområder. Samtidig er området preget av vakker bebyggelse og en hyggelig atmosfære som gjør det ekstra hyggelig å komme hjem til denne nydelige boligen. En skjønn leilighet med høy trivselsfaktor.

Leiligheten inneholder:

Stue
Romslig og elegant stue med generøs takhøyde på hele 3,16 m og rikelig med naturlig lys fra store vindusflater. Stuen fremstår som boligens naturlige samlingspunkt, med god plass til både avslapning og sosialt samvær. Stuen er malt i en delikat fargetone og oppleves særdeles gjennomført oppusset. Gulvflatene i stue og kjøkken ble avrettet i 2022 og belagt med en vakker fiskebeinsparkett, som kompletterer den klassike stilen på en utmerket måte. Nye vegglister, stukkatur og rosetter fra D-cor ble installert i 2021/22, og en klassisk prinsesseovn i hjørnet tilfører ekstra sjarm og lun atmosfære.

Kjøkken
Fra stuen leder doble, klassiske fløydører inn til et stilrent kjøkken fra Kvik i hvit utførelse, installert i 2018 med tilhørende nye hvitevarer. Kjøkkenet har rikelig med skap- og skuffeplass samt gode arbeidsflater, ideelt for matlaging og sosiale sammenkomster. Her finner du integrert vinskap med glassfront og innvendig belysning, kjøle- og fryseskap, stekeovn med dampfunksjon, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Hvitevarene er av høy kvalitet fra NEFF og AEG. Ventilator med kullfilter er integrert i platetoppen, og mellom benkeplate og overskap er det montert et spesialbestilt, sotet speil som gir et eksklusivt uttrykk. På kjøkkenet er det en svært hyggelig spiseplass hvor du kan nyte et vakkert utsyn over områdets klassiske bygårder.

Bad
Leilighetens baderom er et delikat sted for velvære og er stilsikkert innredet med lekkert materialvalg.
Badet ble rehabilitert og utvidet i 2021, med nytt sluk og membran. Vegger og gulv er kledd med italienske fliser fra Skògr, og rommet holder en gjennomgående høy standard. Innredningen består av dobbel regn- og hånddusj med sorte detaljer og innfellbare dusjdører i herdet glass. Vegghengt toalett, heldekkende servant nedfelt i skuffeseksjon i sort utførelse og et stort speilskap med integrert belysning og god oppbevaringsplass. Gulvvarme og downlights i himlingen bidrar til en moderne og komfortabel atmosfære.

Vaskerom
Praktisk, separat vaskerom med adkomst fra gangen. Rommet er utstyrt med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel og det er montert praktisk benk som bidrar til en funksjonell løsning for både vask og oppbevaring. Det er også god plass til ytterligere hylleløsninger ved behov og klesoppheng i høyden.

Soverom I med utgang til balkong
Hovedsoverommet er romslig og luftig, med vegger malt i en lun fargetone, flott gulv og dekorativ stukkatur i himlingen. På hovedsoverommet har en møbelsnekker laget et spesialtilpasset garderobeskap med flere funksjonelle løsninger som nedtrekkbart klesoppheng for å utnytte den store takhøyden på en praktisk og god måte samt innebygde nisjer med plass til favorittboken i innfelt nisje ved hodeenden. Rommet har plass til en stor dobbeltseng, og store vindusflater sørger for godt med naturlig lys. Her er det nydelig å våkne opp til morgensol og kunne åpne opp verandadøren til den vakre, grønne og frodige bakgården.

Fantastisk balkong
Fra soverommet er det utgang til en hyggelig og helt nydelig beliggende balkong på ca. 9 kvm. Balkongen vender mot en skjermet, grønn og frodig bakgård og oppleves som rolig og usjenert. Her finner du store, vakre trær og et stort og rolig grøntområde som deles med omkringliggende bygårder. Nye terrassebord ble lagt i 2023, og det er god plass til sittegruppe, beplantning og grill. En perfekt forlengelse av boligen i sommerhalvåret.

Soverom II
Innbydende og allsidig rom med hvit himling, lyse vegger og delvis panel på én vegg. Rommet har dekorativ stukkatur og kan enkelt innredes med seng, skrivebord eller annen møblering – godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Entré
Boligen har adkomst fra felles trappegang. Entréen gir et solid førsteinntrykk med generøs takhøyde og et gjennomført, eksklusivt preg. Her er det rikelig med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Veggene er malt i en lys gråtone, og gulvet er belagt med store fliser som understreker det stilrene uttrykket.
Callinganlegg med døråpner er installert i oppgangen. Også entrén har flotte brystninger på vegg og stukkaturer i himling.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
- Møbelsnekker har laget spesialtilpassede garderobeskap på hovedsoverom
- Gjesterom er malt
- Vaskerom er utvidet for å gi bedre plass og økt funksjonalitet

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidl eier: Bad og vaskerom ble pusset opp i 2021: Rørarbeid er utført av faglært med følgende instruks fra Unirørservice AS: - Installert nytt fordelingsskap med rør i rør anlegg, som forsyner til badet - Ny opplegg og montering av utstyr utstyr for dusj, toalett, sisterner, servant og vaskemaskin med waterguard på separat vaskerom. - Det er levert Purus Line sluk i dusjsone. - Nytt avløpsanlegg på våtromene, som er tilknyttet på det eksisterende avløpsanlegget. Elektrisitet er utført av faglært med følgende instruks fra Lyspunktet AS: - Varmekabler på bad. - Downlights. - Stikk og lys spell bad. - Opplegg for stikk vaskemaskin og downlights vaskerom. Følgende arbeidr er gjort av faglærte som vennetjenester /egeninnsats/dugnad og det foreligger ikke dokumentasjon: -Utvidet badet mot soverom 2 og bygget opp ny vegg. - Lagt ny støp og smøremembran. Lagt fliser.

- 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, ufaglært
Arbeid som er utført: Forrige eier la nye terassebord/håndløper på balkongen i 2023. Forrige eier har også avrettet gulv i stue og kjøkken for å legge fiskebensparkett i 2022. I regi av borettslaget er det gjort lokale utbedringer på tak pga lekkasje i fellesareal (branntrappegang). I tillegg er det byttet mønebånd (tetting under taksten).

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: - Forrige eier gjorde diverse elektrisk arbeid i 2018 med EverycareAS i forbindelse med nytt kjøkken, skiftet spotter gang, bad og montert lampe soverom. Ingen kjennskap utover at jeg fikk noen dokumenter når jeg kjøpte av forrige eier. Dokumentasjon ligger i boligmappa. - Har lagt varmekabler på bad, downlights, stikk, lys speil på bad og stikk og downlights vaskerom. - Borettslaget har byttet/oppgradert med fyring i kjeller til radiatorene, kjenner ikke detaljene her. Arbeid utført av: Everycare 2018 og Lyspunktet AS 2021. Nåværende eier: Flyttet noen stikkontaker på soverom 1 og lagt opp stikkontakt for strøm i Garderobeskap. Arbeid utført av Alpha Elektro, samsvarserklæring foreligger.

- 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.?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Kjøkken er flyttet fra opprinnelig løsning. Kjøkken har fra gamledager vært der soverom 2 er. Baderomsrennovering fant også sted i 2012. ikke kjennskap til andre endringer utover dette.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Årlig service på sentralvarme i kjeller.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt opp plassbygget garderobeskap på soverom 1, revet gammelt garderobeskap inn mot vaskerom for å utvide vaskerommet, samt bygget benk på vaskerom.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Bomflis under flere av flisene på badet som påpekt i takstrapport.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: ref. tidligere punkt, uttettheter i tak som er

utbedret med lokale tiltak og skiftet mønebånd.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Gammelt bygg, skjevheter vil forekomme. Tidligere eier rettet gulv for å legge ny parkett i stue og på kjøkken.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Montert ny motor/brenner på fyrkjele i 2025.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja
Beskriv: Reparert oppvaskmaskin sommer 2025, samt bygget opp gulvet under oppvaskmaskin og kappet til parkett for enklere tilgang.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra takstmann.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Fra baderomsrenovering i 2012 ble det utdelt 90.000,- til hver enhet, 2 av enhetene har ikke benyttet sitt fulle beløp og borettslaget har en gjeld på ca 180.000,-. Borettslaget vil ta opp 180.000 i lån for å utbetale dette. Styret skal foreslå å bytte av balkongdører på årets generalforsamling.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Ventilasjonsluke på balkongdør er ødelagt og litt vanskelig å åpne/lukke, men fungerer.

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:

Vinduer: Malte vinduer med isolerglass fra 1987. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Dører: Mlt slett ytterdør B-15 fra 1980 tallet. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue på ca. 9 m². Trespaltet gulv på metallkonstruksjon. Rekkverkshøyde på 107 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Pipe og ildsted: Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

TG2
Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det må foretas lokal utbedring. Vinduer må justeres.

Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

3. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse på underliggende utførelser og produkttyper.
Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig.

3. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.
Konsekvens/tiltak: Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TGIU
Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Helse, miljø og sikkerhet
Brannslukkingsapparat, røykvarsler. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Følgende medfølger handelen:
- Oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap/fryser (kombiskap)
- Stekeovn
- Platetopp
- Kjøkkenvifte

Følgende medfølger ikke handelen:
- Taklamper på soverom, gjesterom og i stue medfølger ikke.
- Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med radiatorer og peis i stue. Elektriske varmekabler i baderomsgulv.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 4 000 kWh
Strømkostnader forrige år: 7 000kr

Har boligen Norgespris-avtale? Ja.
Når ble Norgesprisavtalen aktivert: 02.10.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 506,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring til sentralvarme, internett (GlobalConnect), nedbetaling av andel fellesgjeld (avdrag og renter), kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsfører og genrelle driftskostnader m.m.

Herav:
Felleskostnader: 1 817kr
Internett-avgift: 469 kr
Fyring til sentralvarme: 1 408 kr
Avdrag lån: 903 kr
Renter: 909 kr

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som innbetales i fellesutgifter til borettslaget, må det påregnes kostnader for strøm, fyring, varmtvann, forsikringer (innbo m.m.).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 044 633,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 178 532,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Via GlobalConnect.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 8 andelsboliger, fordelt på 1 bygning .
Forretningsfører er Oslo og omegn boligforvaltning AS.
Revisor er SLM Revisjon AS.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2025:
- Styret gis fullmakt til å si opp tv-delen av avtalen med internett og TV
- Borettslaget er lovpålagt å sikre at det er forsvarlig brannsikkerhet både i fellesarealer og leilighetene. Da vi bor i et gammelt trebygg er det nødvendig med et felles sammenkoblet system for brannvarsling. Styret har innhentet tilbud på brannvarslingsanlegg for samtlige leiligheter og fellesområder. Utkast Forslag til: Prisspennet er stort med installasjons/ uststyrskostnad fra 0 kr til 136 000 og en månedskostnad på ca 1000 til 1562. Tilbudene (vedlagt) ble innhentet i slutten av 2024, så styret ønsker å hente inn oppdatert tilbud. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Abra brannsikring, eller annen leverandør som leverer tilsvarende tjeneste med tilsvarende prisnivå.
- Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og igangsette nødvendig ettersyn og oppgradering av elektrisk anlegg i fellesområdene.
- Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler om utbedring av vannhåndtering og lekkasjer.
- Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om vaktmestertjenester.
- Grunnet økonomiske utfordringer er nødvendig vedlikehold og oppgradering av bygget gjennom flere år satt på vent. Styret ser at i årene somkommer er det behov for en rekke større vedlikeholdstiltak. For at vi skal prioritere og planlegge disse tiltakene på mest mulig forsvarlig måte foreslår styret at det innhentes ekstern kompetanse for å utarbeide en langsiktig plan for vedlikehold og oppgradering. Styret har fått overslag på at en slik plan vil koste ca 50 000 for å få utarbeidet. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om utarbeidelse av langsiktig vedlikeholdsplan.

Eier informerer om følgende:
"Fra baderomsrenovering i 2012 ble det utdelt 90.000 til hver enhet, 2 av enhetene har ikke benyttet sitt fulle beløp og borretslaget har en gjeld på ca 180.000. Borretslaget vil ta opp 180.000 i lån for å utbetale dette. Styret skal foreslå å bytte av balkongdører på årets generalforsamling."

Dette innebærer at man må forvente en økning i felleskostnader.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 178 003,-pr. 25.03.2026

Borettslaget har ikke sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369262045, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 151
Saldo per 25.03.2026: 1 870 557
Andel av saldo: 178 003
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2038)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 76 872,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet pr. 31.12.2024 viser kr. 111 803, mot budsjettert 60 401 kr i 2025.

Andelskapitalen utgjør kr 800 fordelt på 8 andeler à kr 100. Opptjent egenkapital er fortsatt negativ, men forbedret sammenlignet med 2023.

Vedlikeholdskostnadene ble på kr 17 270, hovedsakelig relatert til varme- og varmeanlegg. Det ble ikke gjennomført store bygningsmessige tiltak i 2024, og bygningsmassen har fortsatt bokført verdi på kr 727 710. Det er ikke foretatt avskrivninger på bygget, i tråd med forskriftene.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Per nå arrangeres det dugnad èn gang i året hvor det er valgfritt å delta.

Dyrehold
Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring

Polisenr. SP771240.8.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 382 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og godt til med nærhet til alt av fasiliteter. Leiligheten ligger attraktivt til i Homansbyen/Majorstuen, et attraktivt og veletablert boligområde. Nabolaget oppleves som rolig og trygt, samtidig som man har byens fasiliteter rett utenfor døren. Beliggenheten gir det beste av to verdener; korte avstander til både hyggelige parker, caféer og restauranter samt alt du kan tenke deg av kulturtilbud.

Parkveien 10 ligger kun få minutters gange unna Norges største handlegate, Bogstadveien. Her finner du det du måtte ønske av restauranter, barer, kafeer, og alle slags butikker og servicetilbud.
Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er heller ikke langt til kulturinstitusjonen Lorry, som er "Homansbyens Theatercafé". Her finner du en herlig uteservering på sommerstid.

Nærområdet har hele 5 ulike matbutikker, samt flere nisjebutikker. Nærmeste matbutikk (Coop Mega) ligger kun like ved boligen. Videre er det flere hyggelige spisesteder som Olivia, FYR Bistronomi og Rust finnes like utenfor døren. Brasserie Blanche, en av Oslos beste franske restauranter ligger også kun få minutter unna og er en favoritt i nabolaget. Verdt å nevne er også at alle disse har fantastisk uteservering på sommertid. Videre er det kort gangavstand til blant annet Aker Brygge, St. Hanshaugen, Bislett, nevnte Bogstadveien, Karl Johan, Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken.

For rekreasjon og naturopplevelser er det kort vei til

Frognerparken, som er perfekt for en løpetur eller en rolig spasertur. I tillegg er Bygdøy bare en løpetur unna, med flotte turstier, sjø og fine badeplasser. Marka er lett tilgjengelig, med steder som Sognsvann og Vettakollen kun en kort T-banetur unna.
Det er også gangavstand til Aker Brygge, som byr på sjø, restauranter og et levende bymiljø. Alt i alt er dette et område som kombinerer enkel hverdag med gode opplevelser rett i nærheten.

Det er kun et kvartal til Slottsparken som tilbyr gode rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter. Parkene i området er et naturlig samlingspunkt med gressplener, fontener, blomsterhager og lekeplasser for barn. Det ligger også flere gallerier i området for den kunstinteresserte. På sene kvelder kan man blant annet ta et glass på Litteraturhuset.

For den sosiale er det supert å dra til Solli Bowling, Vika kino eller Escape Room i Cort Adelers gate 18. Nordens største kunstmuseum ligger i Oslo. Her kan du oppleve eldre og moderne kunst, samtidskunst, arkitektur og design under samme tak og på helt nye måter. Det totale arealet for det nye Nasjonalmuseet er hele 54 600 kvm. Dette er perfekt for deg som er glad i kultur!

Området der gamle House of Oslo lå tidligere har også gjennomgått store forandringer. VIA ligger midt i Oslos sentrale forretningsdistrikt og byr på spennende spisesteder og butikker på bakkeplan.

Det er også et bredt utvalg av treningsmuligheter i området, med blant annet SATS Solli og SATS Bislett, samt EVO i Oscars Gate og Fresh Fitness i Bogstadveien. I tillegg finnes det flere pilatesstudioer både på Solli og Majorstuen, så det er gode muligheter uansett treningspreferanse.

Det er et bredt kollektivtilbud i området, her finner du gode kollektivforbindelser til alle byens hjørner like i nærheten. Trikk går fra Welhavens gate og Hegdehaugsveien og buss(37- og 21 bussen) går fra blant annet Pilestredet/Frydenlund. Nationaltheatret T-bane med alle banelinjer ligger cirka 10 minutters gåtur unna. Her har du også togforbindelse, inkludert flytog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 14.04.1924. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert, 08.05.2015. Det er uklart hvilke bad dette gjelder da det er fire av totalt 8 bad i bygningen som denne ferdigattesten omhandler.
Det foreligger ferdigattest på utskifting av vann- og avløpsrør fra første til femte etasje, datert 22.12.2023. Dokumentene følger vedlagt.

Original byggetegning:
Det foreligger original byggetegning, men det er avvik fra denne og dagens planløsning. Opprinnelig var kjøkkenet etablert hvor soverom 2 er i dag. Det gjøres oppmerksom på at rommet nødvendigvis ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav med henblikk på dagslys, ventilasjon mv. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for dette. Det var tidligere baderom/wc der hvor det i dag er vaskerom og mellomgang til hovedsoverom. Dagens baderom er etablert i del av gang/soverom 2.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2337, datert 26.07.1978. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker:
- Parkveien - utvidelse av uteservering - Lorry
Saksnummer: 2025/12767 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Status: Under behandling

- Wergelandsveien 29 - bruksendring fra kontor til forsamlingslokale i 4, etasje, innvendig ombygging og fasadeendring
Saksnummer: 2026/03430 - Byggesak
Mottatt sak: 25.03.2026
Status: Under behandling

- Parkveien 25 - bruksendring av lokale fra forretning til bar
Saksnummer: 2025/17018 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202310661

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/214/252:
17.01.1957 - Dokumentnr: 300539 - Best om garasje/parkering

30.04.1986 - Dokumentnr: 26685 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

11.09.1865 - Dokumentnr: 900049 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MATRIKKELEN 68 BL. LØKKENE

10.08.1871 - Dokumentnr: 900056 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:214 Bnr:253

05.01.1988 - Dokumentnr: 373 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:1-13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:13
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1992 - Dokumentnr: 28974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:1-14
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktør
for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1992 - Dokumentnr: 32759 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:80
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.07.1992 - Dokumentnr: 32759 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:80
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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 meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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 egenerklæringsskjema 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 budaksept.

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 kontraktsignering 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.

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 eiendomsmegling § 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 salgsoppgaven, 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 dekningssalg 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. 65 646,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til OBF kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretning, OBF kr. 4 382,-
Utlegg foto kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 250,-

Samlet skal selger betale kr. 162 303,- 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 12. april 2026

Ansvarlig megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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 Utleiemegleren. 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Parkveien 10

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	4 min 0.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

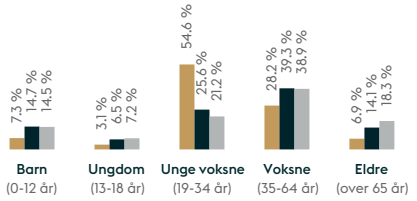
Offentlig transport

Welhavens gate Linje 17, 18, 19	1 min 0.1 km
Welhavens gate Linje 1N, 2N, 11N, 19N	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 2 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	2 min 0.1 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holbergsplass/Høgskolen	2 048	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

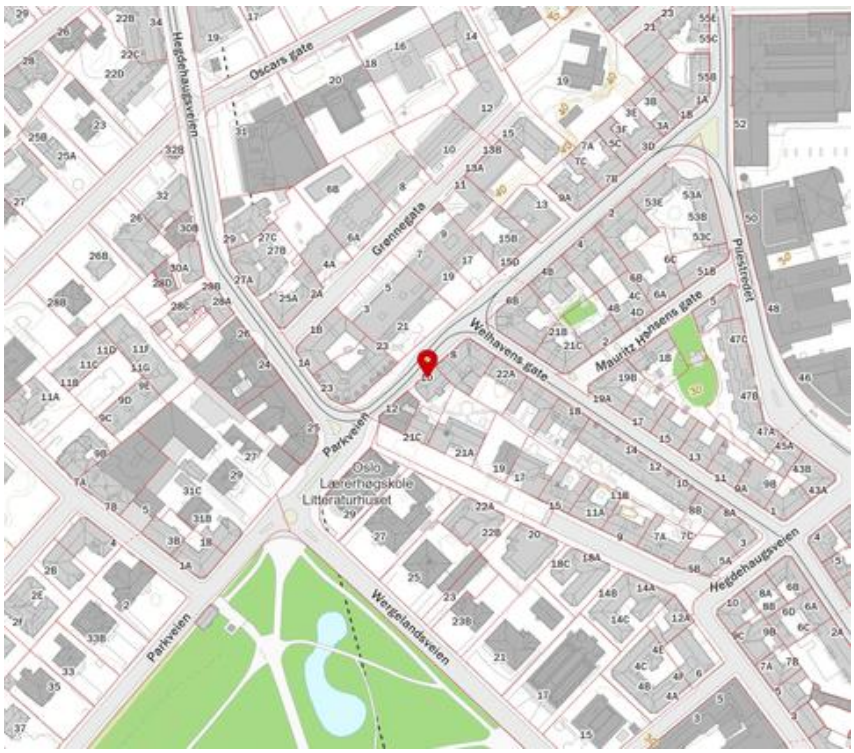
Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	2 min
Lille bislett	6 min
EVO Oscarsgate	4 min
SATS Bislett	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Parkveien 10 , 0350 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 252
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2409 **Eiendomsverdi ref nr:** SR1561

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 1898, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk samt NS 3600.
Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i bygårdens 3. etasje.
Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Eldre bygårder:
Det gjøres oppmerksom på at eldre bygårder kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygård med tekket saltak. Yttervegger i teglstein i pusset og malt utførelse. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameie er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholds rapport.

Malte vinduer med isolerglass fra 1987. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt slett ytterdør B-15 fra 1980 tallet. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde.

Balkong med utgang fra stue på ca. 9 m². Trespaltet gulv på metallkonstruksjon. Rekkverkshøyde på 107 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malte slette innerdører fra varierende årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis behov for justeringer.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2021 med fremlagt dokumentasjon fra utførende rørleggerfirma. Membran og flisarbeider ble utført på dugnad av fagpersonell iht. tidligere eiers opplysninger, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette for øvrig. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator med kullfilter. Komfyrvakt plassert i skuff. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra 2021 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på soverom. Waterguard på vanntilførsel på rom med vaskemaskin for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør fra 2021 av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

Brannslukkingsapparat, røykvarsler. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

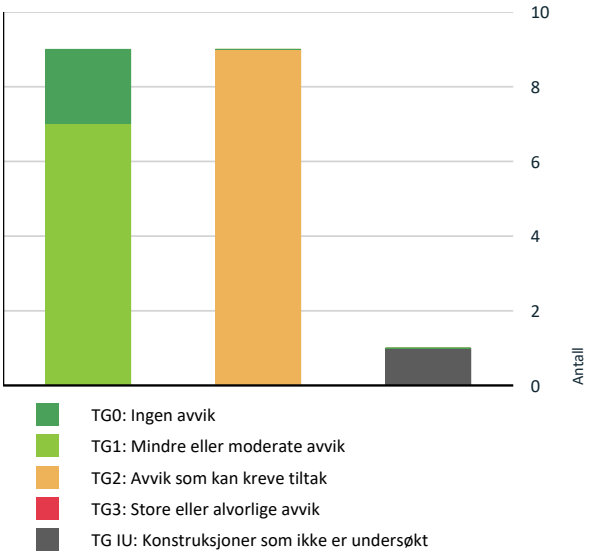
Boligbygg med flere boenheter

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

1 soverom er opprinnelig tidligere kjøkken der kjøkken er flyttet ut i stuen. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med isolerglass fra 1987. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Mlt slett ytterdør B-15 fra 1980 tallet. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde.

Årstall: 1980 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca. 9 m². Trespaltet gulv på metallkonstruksjon. Rekkverkshøyde på 107 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av ildsted.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette innerdører fra varierende årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis behov for justeringer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021 med fremlagt dokumentasjon fra utførende rørleggerfirma. Membran og flisarbeider ble utført på dugnad av fagpersonell iht. tidligere eiers opplysninger, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette for øvrig. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse på underliggende utførelser og produkttyper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig.



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende bred servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



Lekkasjespalte på innebygget sisterne bør opparbeides.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Utført hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator med kullfilter. Komfyrvakt plassert i skuff. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra 2021 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på soverom. Waterguard på vanntilførsel på rom med vaskemaskin for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra 2021 av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
   Noe varierende historikk dog oppgradert med nye automatsikringer, nytt kjøkken i 2018 og nytt bad i 2021 samt utført arbeider i 2024 iht. eiers opplysninger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring på arbeider utført i 2018, 2021 og 2024 foreligger.
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?
   Nei Iht. eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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?
Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter fremstår anlegget med fungerende tiltenkt funksjon, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat, røykvarsler. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	74			74	9
Felles kjeller		9		9	
Trappegang		1		1	
SUM	**74**	**10**			**9**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod		
Felles kjeller		Bod	
Trappegang		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 3,16 meter i stue og på kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1 soverom er opprinnelig tidligere kjøkken der kjøkken er flyttet ut i stuen. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	David Minaie Gleditsch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	252		0	382.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 10

Hjemmelshaver
David Minaie Gleditsch

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5/BORETTSLAGET PARKVEIEN 10	929328418	5	OBF	Gleditsch David Minaie, Wickstrøm Siren

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt og opparbeidet gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.
• Tilbakeholdt 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, TG0:**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, TG1:**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, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis 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, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TG0 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 bruker av 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 fem 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperren 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 eiers 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 byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen 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 tilbehør.

• 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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (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 oppforede kjellergulv.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/SR1561

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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.

Utfylt dato
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
21-0102/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkveien 10, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Siren Wickstrøm, David Minaie Gleditsch

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

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
Polisenummer: SP771240.13.1.
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidl eier: Bad og vaskerom ble pusset opp i 2021: Rørarbeid er utført av faglært med følgende instruks fra Unirørservice AS: - Installert nytt fordelingsskap med rør i rør anlegg, som forsyner til badet - Ny opplegg og montering av utstyr utstyr for dusj, toalett, sisterner, servant og vaskemaskin med waterguard på separat vaskerom. - Det er levert Purus Line sluk i dusjsone. - Nytt avløpsanlegg på våtromene, som er tilknyttet på det eksisterende avløpsanlegget. Elektrisitet er utført av faglært med følgende instruks fra Lyspunktet AS: - Varmekabler på bad. - Downlights. - Stikk og lys spell bad. - Opplegg for stikk vaskemaskin og downlights vaskerom. Følgende arbeidr er gjort av faglærte som vennetjenester /egeninnsats/dugnad og det foreligger ikke dokumentasjon: -Utvidet badet mot soverom 2 og bygget opp ny vegg. - Lagt ny støp og smøremembran. Lagt fliser.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fra tidl eier og utført i 2021: Det er lagt ny smøremembran. - Nytt avløpsanlegg på våtrommene, som er tilknyttet på det eksisterende avløpsanlegget. - Det er levert Purus Line sluk i dusjsone (se pkt ovenfor)

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FDV-dokumentasjon på arbeid utført av Uni rørservice AS ref pkt ovenfor.

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Forrige eier la nye terassebord/håndløper på balkongen i 2023. Forrige eier har også avrettet gulv i stue og kjøkken for å legge fiskebensparkett i 2022. I regi av borretslaget er det gjort lokale utbedringer på tak pga lekkasje i fellesareal (branntrappegang). I tillegg er det byttet mønebånd (tetting under taksten)

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: - Forrige eier gjorde diverse elektrisk arbeid i 2018 med EverycareAS i forbindelse med nytt kjøkken, skiftet spotter gang, bad og montert lampe soverom. Ingen kjennskap utover at jeg fikk noen dokumenter når jeg kjøpte av forrige eier. Dokumentasjon ligger i boligmappa. - Har lagt varmekabler på bad, downlights, stikk, lys speil på bad og stikk og downlights vaskerom. -Borretslaget har Byttet/Oppgradert med fyring i kjeller til radiatorene, kjenner ikke detliene her. Arbeid utført av: Everycare 2018 og Lyspunktet AS 2021. Nåværende eier: Flyttet noen stikkontaker på soverom 1 og lagt opp stikkontakt for strøm i Garderobeskap. Arbeid utført av Alpha Elektro, samsvarserklæring foreligger.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se pkt 1 ovenfor.

---

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

Eventuell kommentar: Kjøkken er flyttet fra opprinelig løsning. Kjøkken har fra gamledager vært der soverom 2 er. Baderomsrennovering fant også sted i 2012. ikke kjennskap til andre endringer utover dette.

---

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?

Ja

Beskriv: Årlig service på sentralvarme i kjeller,

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt opp plassbygget garderobeskap på soverom 1, revet gammelt garderobeskap inn mot vaskerom for å utvide vaskerommet, samt bygget benk på vaskerom.

---

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?

Ja

Beskriv: Bomflis under flere av flisene på badet som påpekt i taksrapport.

---

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?

Ja

Beskriv: ref tidligere punkt, uttettheter i tak som er utbedret med lokale tiltak og skiftet mønebånd

---

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?

Ja

Beskriv: Gammelt bygg, skjevheter vil forekomme. Tidligere eier rettet gulv for å legge ny parkett i stue og på kjøkken.

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Montert ny motor/brenner på fyrkjele i 2025.

---

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

Ja

Beskriv: Reparert oppvaskmaskin sommer 2025, samt bygget opp gulvet under oppvaskmaskin og kappet til parkett for enklere tilgang.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover tilstandsrapport fra takstmann

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra takstmann

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester 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 endinger 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?

Ja

Beskriv: Fra baderomsrenovering i 2012 ble det utdelt 90.000 til hver enhet, 2 av enhetene har ikke benyttet sitt fulle beløp og borretslaget har en gjeld på ca 180.000. Borretslaget vil ta opp 180.000 i lån for å utbetale dette. Styret skal foreslå å bytte av balkongdører på årets generalforsamling.

---

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsluke på balkongdør er ødelagt og litt vanskelig å åpne/lukke, men fungerer.

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.

Før 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 forsikringsselskap.

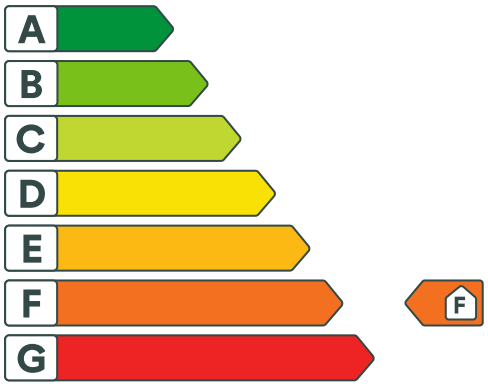
Oppdragsnummer: 21-0102/26

enova

Energiattest



Adresse **Parkveien 10, 0350 OSLO**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279907**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80517157**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **252**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1897**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Bio-energi, Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **285,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **285,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 208 kWh**



Parkveien 10, 0350 OSLO

Detaljering

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



Parkveien 10, 0350 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Parkveien 10

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 15.07.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til borettslagetparkveien@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Parkveien 10 tirsdag 15.07.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Parkveien 10

Tirsdag 15.07.2025, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Parkveien 10

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 0

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om oppsigelse av TV-abonnement

Borettslaget betaler i dag 1900 kr pr måned for felles TV-tilbud. Flere av enhetene benytter seg ikke av TV-tilbudet, og styret foreslår derfor at TV-delen av avtalen blir sagt opp. Internett-delen av avtalen beholdes.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å si opp tv-delen av avtalen med internett og TV

4.2 Forslag fra styret: Brannvarslingssystem

Borettslaget er lovpålagt å sikre at det er forsvarlig brannsikkerhet både i fellesarealer og leilighetene. Da vi bor i et gammelt trebygg er det nødvendig med et felles sammenkoblet system for brannvarsling. Styret har innhentet tilbud på brannvarslingsanlegg for samtlige leiligheter og fellesområder. Utkast Forslag til vedtak: Prisspennet er stort med installasjons/uststyrskostnad fra 0 kr til 136 000 og en månedskostnad på ca 1000 til 1562. Tilbudene (vedlagt) ble innhentet i slutten av 2024, så styret ønsker å hente inn oppdatert tilbud.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Abra brannsikring, eller annen leverandør som leverer tilsvarende tjeneste med

tilsvarende prisnivå.

4.3 Forslag fra styret: Tilsyn og vedlikehold av elektrisk anlegg i fellesarealer

Tilstanden på elektrisk anlegg i for- og baktrapp bør ettersees og om nødvendig oppgraderes.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og igangsette nødvendig ettersyn og oppgradering av elektrisk anlegg i fellesområdene.

4.4 Forslag fra styret: Vannhåndtering / lekkasje tak

Det er enkelte lekkasjer i fellesområder i 5.etg, samt problemer med avrenning ved store nedbørsmengder. Styret foreslår å få blikkenslager eller lignende til å ta et ettersyn, og foreslå eventuelle utbedringer av vannhåndtering fra taket.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler om utbedring av vannhåndtering og lekkasjer.

4.5 Forslag fra styret: Vaktmesteravtale

Lorrykvartalet har inngått ny avtale om vaktmestertjenester som har vesentlig lavere kostnad enn tidligere. I forbindelse med inngåelsen av denne avtalen ble det forespeilet at borettslaget kunne inngå en vaktmesteravtale med samme selskap for en beskjeden sum, da vaktmesterselskapet allerede er på plass. Styret ser for seg å inngå en begrenset avtale på rundt 2-3000 kr måneden.

Styret ser for seg at denne avtalen vil innebære:

- Generelt regelmessig tilsyn av eiendommen.

- Opprydning og lignende rundt søppelkasser.

- Utskifting/tilsyn av lys, låser og lignende.

- Rammeavtale for løpende vedlikeholdsoppgaver

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om vaktmestertjenester med de rammer som som beskrevet over.

4.6 Forslag fra styret: Vedlikeholdsplan

Diskusjonssak: Grunnet økonomiske utfordringer er nødvendig vedlikehold og oppgradering av bygget gjennom flere år satt på vent. Styret ser at i årene som kommer er det behov for en rekke større vedlikeholdstiltak. For at vi skal prioritere og planlegge disse tiltakene på mest mulig forsvarlig måte foreslår styret at det innhentes ekstern kompetanse for å utarbeide en langsiktig plan for vedlikehold og oppgradering.

Styret har fått overslag på at en slik plan vil koste ca 50 000 for å få utarbeidet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om utarbeidelse av langsiktig vedlikeholdsplan.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmene er ikke på valg

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 07.07.2025

Styret i Borettslaget Parkveien 10

Styreleder, David Gleditsch
Styremedlem, Simen Hundere Ruud
Styremedlem, Hanne Lill Nergård Løymen
Styremedlem, Runar Hilleren Lie

ÅRSMELDING

2024



ÅRSBERETNING FOR 2024

Borettslaget Parkveien 10
Organisasjonsnummer: 929 328 418

Virksomheten

Borettslaget Parkveien 10 ligger i Oslo og består av én bygning med tilhørende fellesarealer. Laget har som formål å eie og forvalte eiendommen til beste for andelseierne, og er organisert i henhold til lov om borettslag.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 bestått av David Gleditsch, Hanne Lill Nergård Løymen, Runar Hilleren Lie. Styret har hatt fokus på forsvarlig drift, oppfølging av vedlikehold, og kontroll med lagets økonomi.

Styret har også behandlet spørsmål knyttet til nye lån og refinansiering, samt tiltak for å redusere kostnader. Det ble i løpet av året tatt opp nytt pantelån på 1,9 millioner kroner for å refinansiere eksisterende lån, noe som også bidro til en betydelig forbedring i kontantbeholdningen ved årets slutt.

Resultat og økonomi

Borettslaget hadde i 2024 driftsinntekter på kr 760 529, bestående utelukkende av felleskostnader. Dette er en økning på ca. 87 000 kroner sammenlignet med 2023.

Driftskostnadene utgjorde kr 531 332, noe som er betydelig lavere enn fjorårets nivå på kr 645 014. Dette skyldes særlig reduksjon i energi- og fyringskostnader (fra kr 229 782 i 2023 til kr 133 079 i 2024), blant annet grunnet lavere strømpriser.

Finanskostnadene økte fra kr 93 278 til kr 117 595 som følge av renteøkninger og refinansiering. Til tross for dette leverte borettslaget et årsresultat på **kr 111 803** mot et underskudd på kr 64 453 året før.

Dette har bidratt til å redusere udekket tap i balansen, som gikk fra kr -1 275 310 til kr -1 163 507.

Likviditet og disponering

Ved utgangen av 2024 hadde borettslaget disponible midler på kr 218 597, en vesentlig forbedring fra kr -106 962 i 2023. Økningen skyldes blant annet det positive årsresultatet og endringer i langsiktige forpliktelser.

Vedlikehold og investeringer

Vedlikeholdskostnadene ble på kr 17 270, hovedsakelig relatert til varme- og varmeanlegg. Det ble ikke gjennomført store bygningsmessige tiltak i 2024, og bygningsmassen har fortsatt bokført verdi på kr 727 710. Det er ikke foretatt avskrivninger på bygget, i tråd med forskriftene.

Lån og gjeld

Borettslaget har samlet langsiktig gjeld på kr 2 586 054 ved utgangen av året. Dette inkluderer nytt pantelån i DNB samt særfordelt gjeld knyttet til rehabilitering av bad. Samlet gjeld er økt med rundt kr 200 000 fra 2023. Innskutt borettsinnskudd er uendret på kr 495 000.

Andelseierkapital og egenkapital

Andelskapitalen utgjør kr 800 fordelt på 8 andeler à kr 100. Opptjent egenkapital er fortsatt negativ, men forbedret sammenlignet med 2023.

Styret vurderer borettslagets økonomi som forsvarlig, og forventer en fortsatt bedring i egenkapitalen gjennom fremtidige overskudd.

Arbeidsmiljø og ytre miljø

Borettslaget har ingen ansatte, og det er derfor ikke aktuelt med vurdering av arbeidsmiljø. Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Denne forutsetningen er etter styrets vurdering til stede.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Parkveien 10
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	760 529	673 596	825 550	850 285
Sum driftsinntekter		**760 529**	**673 596**	**825 550**	**850 285**
Kostnader					
Konsulenttjenester	2	52 135	61 510	63 250	106 658
Kontingenter		9 833	9 298	2 000	0
Rep og vedlikehold	3	17 270	52 207	20 000	26 970
Forsikringer		99 600	90 720	102 560	107 675
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	4	119 637	115 097	118 867	135 505
Energi og fyring	5	133 079	229 782	205 000	195 000
Kabel-TV og telefoni	6	59 698	58 148	62 000	64 760
Driftskostnader		31 430	22 450	27 000	25 929
Kostnader til fellessameier		4 000	0	11 703	11 000
Andre driftskostnader	7	4 650	5 802	11 199	3 200
Sum driftskostnader		**531 332**	**645 014**	**623 579**	**676 697**
Driftsresultat før finansposter		**229 197**	**28 582**	**201 971**	**173 588**
Finansielle poster					
Finansinntekt		201	244	0	0
Finanskostnad		117 595	93 278	105 850	113 187
Sum finansposter		**-117 394**	**-93 035**	**-105 850**	**-113 187**
Årsresultat		**111 803**	**-64 453**	**96 121**	**60 401**
Overført til annen egenkapital	10	0	-64 453	0	0
Overført udekket tap	10	111 803	0	0	0
Sum disponering		**111 803**	**-64 453**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Parkveien 10
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	727 710	727 710
Sum varige driftsmidler		727 710	727 710
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		477 040	493 071
Sum finansielle anleggsmidler		477 040	493 071
Sum anleggsmidler		**1 204 750**	**1 220 781**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		40 442	36 223
Kundefordringer		19 034	565
Sum fordringer		59 476	36 788
Bankinnskudd, kasse o.l.		196 516	9 302
Sum omløpsmidler		**255 992**	**46 091**
SUM EIENDELER		**1 460 742**	**1 266 871**

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Parkveien 10
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	800	800
Udekket tap	10	-1 163 507	-1 275 310
Sum egenkapital		**-1 162 707**	**-1 274 510**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12, 14	2 091 054	1 893 329
Borettsinnskudd	13, 14	495 000	495 000
Sum langsiktig gjeld		2 586 054	2 388 329
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 813	147 697
Annen kortsiktig gjeld	15	4 582	5 356
Sum kortsiktig gjeld		37 395	153 053
Sum gjeld		**2 623 449**	**2 541 381**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 460 742**	**1 266 871**

Borettslaget Parkveien 10

David Gleditsch
Styrets leder

Hanne Lill Nergård Løymen
Styremedlem

Runar Hilleren Lie
Styremedlem

Simen Hundere Ruud
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har ingen ansatte og utbetaler ikke styrehonorar. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	169 120	214 072	210 000	279 999
Stipulerte renter	86 556	47 988	105 849	113 187
Stipulerte avdrag	80 396	86 196	77 499	24 931
Kabel TV/bredbånd	61 280	54 624	62 000	64 760
Andel avdrag særfordelt lån	-16 031	-21 820	0	0
Lokaler	229 200	229 200	240 202	247 408
Fjernvarme	150 008	63 336	130 000	120 000
Sum felleskostnader	**760 529**	**673 596**	**825 550**	**850 285**

Note 2 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 625	18 172	15 000	9 999
Forretningsførerhonorar	43 235	39 589	43 250	45 309
Andre forvaltningstjenester	1 400	0	5 000	0
Juridisk bistand	1 875	3 750	0	0
Vedlikeholdsplan	0	0	0	51 350
Sum konsulenttjenester	**52 135**	**61 510**	**63 250**	**106 658**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 3 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	4 824	10 000	9 999
Vedlikehold VVS	0	41 695	5 000	9 999
Vedlikehold varmeanlegg	17 270	5 688	5 000	6 972
Sum vedlikeholdskostnader	**17 270**	**52 207**	**20 000**	**26 970**

Note 4 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	47 509	81 303	118 867	36 387
Eiendomsskatt	24 758	33 794	0	27 234
Vann- og avløpsavgift	47 370	0	0	71 884
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**119 637**	**115 097**	**118 867**	**135 505**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	43 801	113 819	75 000	75 000
Fyringsolje	89 278	115 963	130 000	120 000
Sum energi og fyring	**133 079**	**229 782**	**205 000**	**195 000**

Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	59 698	58 148	62 000	64 760
Sum kabel-TV og telefoni	**59 698**	**58 148**	**62 000**	**64 760**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	3 450	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	4 601	9 999	2 000
Øredifferanser	0	1	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	**4 650**	**5 802**	**11 199**	**3 200**

Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	727 710
Anskaffelseskost pr.31.12	727 710
Bokført verdi pr.31.12	727 710
Anskaffelsesår	2015

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 800 fordelt på 8 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 275 310	-1 210 857
Tilført til/fra EK fra årets resultat	111 803	-64 453
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 163 507	-1 275 310
Udekket tap 31.12	-1 163 507	-1 275 310

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	0	1 723 954
Pantelån	1 921 679	0
Annen langsiktig gjeld	169 375	169 375
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**2 091 054**	**1 893 329**

Note 12 Pantelån

DNB BANK ASA	
Renter 31.12.24: 5,89%, løpetid 14 år	
Opprinnelig 2024	0
Nedbetalt tidligere	-1 921 679
Nedbetalt i år	0
Lånesaldo 31.12	1 921 679
Beregnet innfrielsesdato: 01.09.2038	
DNB BANK ASA	
Renter 31.12.24: 5,89%, løpetid 27 år	
Opprinnelig 2011	3 050 000
Nedbetalt tidligere	1 326 047
Nedbetalt i år	1 723 953
Lånesaldo 31.12	
Beregnet innfrielsesdato: 11.10.2038	
Sum langsiktig gjeld	**1 921 679**

Langsiktige fordringer gjelder særfordelt lån i forbindelse med rehabilitering av bad.
To enheter har ikke benyttet seg av tilbudet, noe som er ført som langsiktig gjeld
Kr 169 375 mot regnskaps konto 2290, i påvente av utbetaling. Langsiktige fordringer og gjeld er inkludert i pantelånet.

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	2 586 054	2 388 329
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	727 710	727 710
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til pantattesten	2 545 000	3 295 000

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	799	799
Andre påløpte kostnader	3 783	4 557
Sum annen kortsiktig gjeld	**4 582**	**5 356**

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**-106 962**	**11 965**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	111 803	-64 453
Fradrag for avdrag langsiktig lån	197 725	-76 294
Endringer i andre langsiktige poster	16 031	21 820
B. Årets endring i disponible midler	325 560	-118 927
C. Disponible midler 31.12	**218 597**	**-106 962**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	255 992	46 091
- Kortsiktig gjeld	37 395	153 053
= Disponible midler 31.12	**218 597**	**-106 962**

5175 Årsregnskap 2024 med budsjett.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Lie, Runar Hilleren	2025-05-28	Løymen, Hanne Lill Nergård	2025-05-30
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Lie, Runar Hilleren		bankID Løymen, Hanne Lill Nergård	
Navn	Dato	Navn	Dato
Ruud, Simen Hundere	2025-07-01	Gleditsch, David Minaie	2025-06-23
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ruud, Simen Hundere		bankID Gleditsch, David Minaie	

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Parkveien 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Parkveien 10 som viser et overskudd på NOK 111 803. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 02.07.2025

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.

Lillestrøm, 2. juli 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
02.07.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

02.07.2025 14:24:33

Signaturmetode

Buypass (NO)

VEDLEGG



PRISESTIMAT

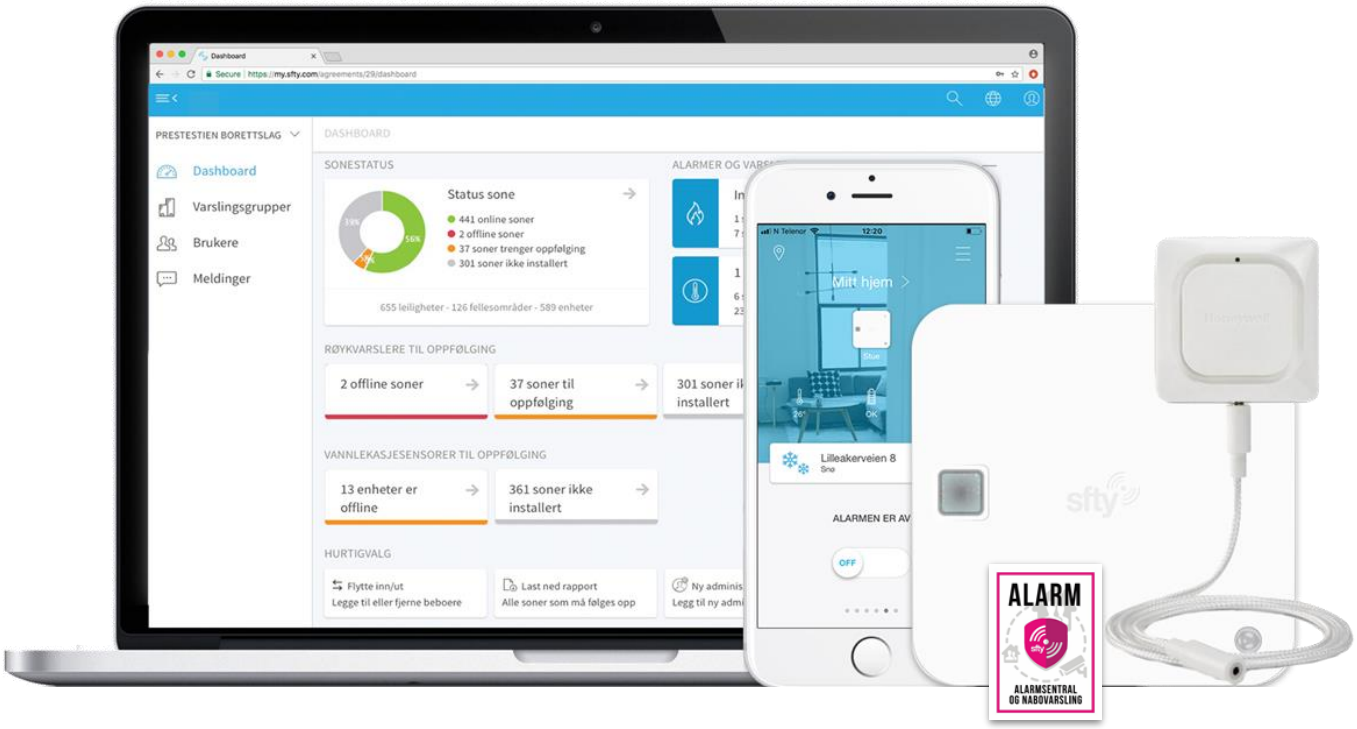
20. november 2024

Felles varsling og trygghetspakke for Borettslaget Parkveien 10



TRYGGHETSPAKKE for både Styret og Beboere

ALLE BEBOERE	- Får trygghet om at naboen har fungerende røykvarsling
STYRET	- Vil kunne se at røykvarslere i alle boenheter fungerer.
DOKUMENTERER	- Alle hendelser dokumenteres av forsikrings og HMS hensyn
ALARMSENTRAL	- Veileder og passer på hver beboer direkte, for å unngå uønskede fellesalarmer
FORSINKELSE	- En justerbar alarmforsinkelse mellom naboer minsker antall fellesalarmer.



Forventninger og krav til felles varsling

Styret:

- Styrets personlige ansvar er å sikre at beboere og fellesområder har fungerende røykvarsling
- Enklere brannvarslingsanlegg som går av for lett og i alle leiligheter samtidig blir fort en plage
- Som en del av styrets HMS ansvaret må alle hendelser (alarmer) løpende dokumenteres
- Uønskede fellesalarmer må unngås, derfor må det være en justerbar alarmforsinkelse mellom naboer, så hver beboer får tid til å lufte ut og fjerne røyk ved mindre uhell på kjøkkenet eller lignende
- En Alarmsentral er også tilknyttet for å både unngå uønskede fellesalarmer og veilede/berolige hver beboer
- Alarmsentralen må ha direkte kontakt med brannvesenet (110)
- Boligmassen må deles opp i alarmsoner per bygning, så fellesalarmer bare eskalerer i denne sonen.
- HMS ansvarlig i styret og vedlikeholdsansvarlig må kunne se en oversiktlig driftsrapport
- Alle boenheter må ha minst én godkjent røykvarsler per 60kvm og per etasje.

Beboere:

- Da borettslaget har en sammensatt beboergruppe som fordrer en enkel løsning som passer på beboere og at alle
  har fungerende røykvarsling.
- Ønsker et trygt bomiljø og må vite at alle naboer har røykvarslere tilknyttet felles varsling
- Må vite at egne røykvarslere fungerer og varsler ved brann.
- Forventer en stabil felles alarmløsning der bare bekreftede alarmer eskalerer til resten av bygningen
- Ved brann trenger beboere god informasjon, så de vet hva som foregår og hvordan de skal forholde seg.

"Hver femte person er bekymret for at naboene ikke har brannsikret sin bolig" (Kilde: Norstat)

Prisestimat leiligheter og fellesområder

Prisalternativet under inkluderer:

Antall bygninger	1 stk.	Antall leiligheter med 2 Multivarslere	2 stk.
Totalt antall oppganger	2 stk.	Antall leiligheter med 1 Multivarsler	6 stk.
Totalt antall boenheter	8 stk.	Antall multivarslere i leiligheter	12 stk.
Antall fellesområder	4 stk.	Antall multivarslere i fellesområder	14 stk.
Antall GSM rutere	2 stk.	Antall aksesspunkter (WiFi forsterkere)	4 stk.
Kontraktslengde	60 måneder	Antall vannlekkasjevarslere i leiligheter	0 stk.

Standard avtale	Antall	Kostnad
Sfty Sense Multivarsler	26	32,500
Nettutstyr (Ruter+Aksesspunkt)	Inkludert	42,030
Installasjon Sfty enheter	Inkludert	11,375
Installasjon nettverksutstyr og infrastruktur	Inkludert	40,725
Prosjektledelse, Opplæring og ferdigstillelse	Inkludert	9,688
Oppstartskostnader (inkl. mva)		136,318

Sum oppstartskostnader (inkl. mva)	136,318

Sum abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)	1,562

Vi kan også tilby finansiering; Felles Trygghet som en tjeneste
Her betaler dere kun en fast månedssum som inkluderer alle komponenter, installasjon, opplæring, support og drift av løsningen. Kostnader relatert til bytte av batterier kommer eventuelt i tillegg.

Sum "Trygghet som en tjeneste" for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)	4,102

Inkludert:

- Felles brannvarsling i alle boenheter og fellesområder (trappeganger, boder, næringslokale, fyrrom, loft og kjellere)
- Tilkoblet døgnbemannet Alarmstasjon
- Administrasjonsportal for styreleder/HMS ansvarlig med enkel oversikt over hva som virker/ikke virker
- Gratis tilleggstjenester for å motivere beboerne til å skifte batterier i egen røykvarsler *(se neste side)*
- Inkludert Meldingstjeneste for at styret enklere skal kunne kommunisere til beboere (SMS, Push, Epost)

Annet:

- Priser gjelder for første runde med installasjon, og det må da være tilgang til samtlige leiligheter.
- Det må være tilgjengelig 230v i nærheten av der ruterskap skal stå. Denne 230v tilkoblingen kommer i tillegg.
- Vi forutsetter at alle leiligheter har trådløst WiFi
- Tilbudet er gyldig ut januar, med forbehold om endelig befaring og dekningstest

Besparelser:

- Årlig kontroll av batterier blir unødvendig, siden løsningen fra Sfty motiverer og instruerer alle beboere til selv å sørge for at enheten fungerer og har batterier.
- Muligheter for bedre kollektiv forsikring for sameiet
- Mulighet for også å koble på felles vannlekkasje varsling i hver boenhet.

"Brannvern må sees på som en investering, ikke en kostnad" (Sitat: Rolf Nordberg, Nordvern)

En løsning for STYRET



- En fremtidsrettet løsning, som holder kontroll på mer enn brannvarsling
- Styret får en egen **kontrollportal** for brannsikkerhet og vannlekkasje
- **HMS: Status** og dokumentasjon på brannsikkerheten og vannlekkasje
- **Meldingsplattform** for viktig informasjon til beboere
- Enklere drift:
    - Løsningen motiverer beboerne til selv å gjøre batteribytte og vedlikehold.
    - Oversikt på boenheter som ikke har byttet batteri og når røykvarslere trenger tilsyn eller vedlikehold.



Overvåket av FG godkjent alarmstasjon
Alarmstasjonen kommuniserer direkte med beboere.
Varsler og informerer brannvesenet om nødvendig.
Alarmstasjonen har systemoversikt og ser røyknivåer per detektor.
Direkte kommunikasjon øker sikkerheten, øker beboernes tiltro til brannvarslingen og minsker antall uønskede alarmer.



...Og en løsning for BEBOERE



- Alle leiligheter får installert en eller flere Multivarsler
- Trygghet om at alle naboers røykvarsler fungerer
- Færre uønskede/falske alarmer
- Brann: TilleggsInformasjon og Branninstruks på SMS
- Vann: Blir varslet ved lekkasje i egen leilighet, samt lekkasje i naboers leiligheter.
- Innbrudd: Multivarsleren inkluderer en bevegelsesdetektor til individuelt bruk per boenhet.



Egen "Beboer App" (Valgfritt for de med smart telefon)
- Slå Innbruddsalarm PÅ/AV i app
- Se batterinivå og status for din røykvarsler
- Følg med på temperatur og fuktighet i hjemmet ditt
- Motta meldinger når det er for kaldt på barnerommet
- Trygghetsnettverk: Inviter familie og venner
- Personlig Sikkerhet (Inkluderer *Følg Meg* og *Hjelp Meg* tjeneste)



"Erfaring viser at 30-40% av sameiets røykvarslere ikke virker/godkjent" (Kilde: Sfty)

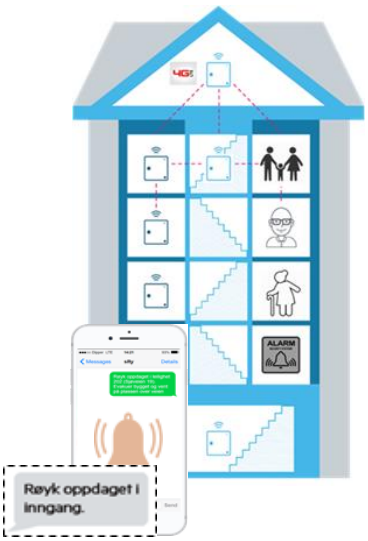
Hvordan virker det trådløse?

- Alle enheter snakker sammen, på tvers av leiligheter og fellesområder.
- Rapporterer sin status og mottar oppgraderinger via WiFi.
- Sikkerhet i alle ledd. Selv om WiFi skulle være nede og strømmen være borte vil allikevel våre enheter varsle kollektivt med sirener.

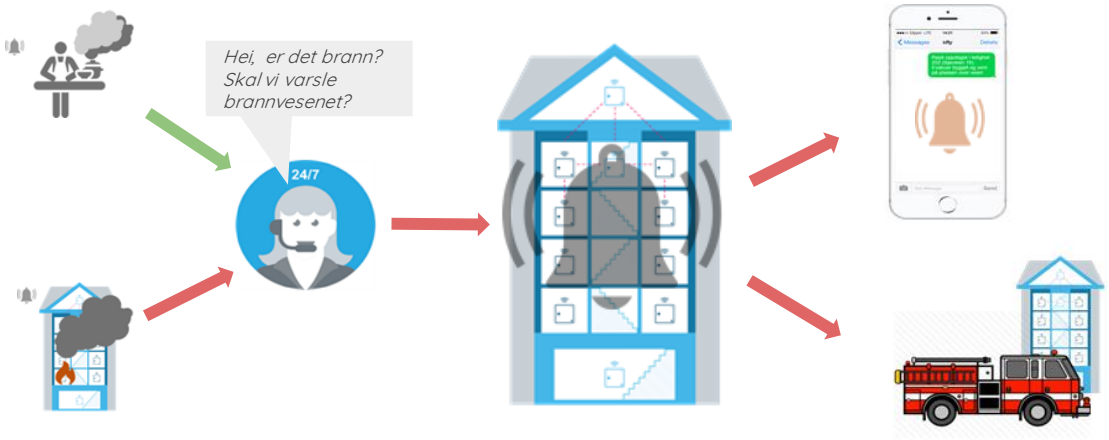
- Enkel montering, der det meste av installasjonen er trådløs
- Systemet vet hvor alle røykvarslere er montert og alle enheter får et unikt navn når den monteres, så de vet i hvilken leilighet den står og hos hvem.

- Automatisk selvtesting av enheter og system hele døgnet, og feilmeldinger listes opp i styrets kontrollportal.

- Bedre varsling: Sirene, Alarmtone på mobilen, SMS og push varsling
- Om boligselskapet har fellesområder settes det opp et eget WiFi basert på 4G i disse områdene. Dette nettverket vil da fungere som reserveløsning om WiFi i leiligheter går ned. Dette gir økt sikkerhet.



Bedre kommunikasjon ved alle hendelser



Verifisere → Bekrefte → Varsle → Kommunisere

Hvorfor velge oss?

Sfty er ledende på heldekkende trådløs brann- og vannlekkasjevarsling for boligselskap, kjent for god og rask service med kunden i fokus.
Basert på anbefalinger, redegjørelser og direktiver selger vi våre løsninger til borettslag og sameier som følger byggeforskrifter frem til 2010 da TEK10 krav ble iverksatt, dvs de aller fleste borettslag.

Trådløs fremtid
Da vi skulle utvikle vår løsning, tok vi for oss fordeler og ulemper for styrene og beboerne med de forskjellige systemene for felles varsling som var på markedet. Vi så da at trådløs teknologi var mer fremtidsrettet og enklere å montere dvs store besparelser for boligselskapet og derav får flere borettslag og sameier kunne få muligheten til å sikre sine beboere og bygninger uten store inngrep. Ved å gjøre hver røykvarsler litt «smart» kunne vi også gi beboere noen gratis tilleggstjenester (bevegelsessensor, samt temperatur og fuktighetsvarsel).

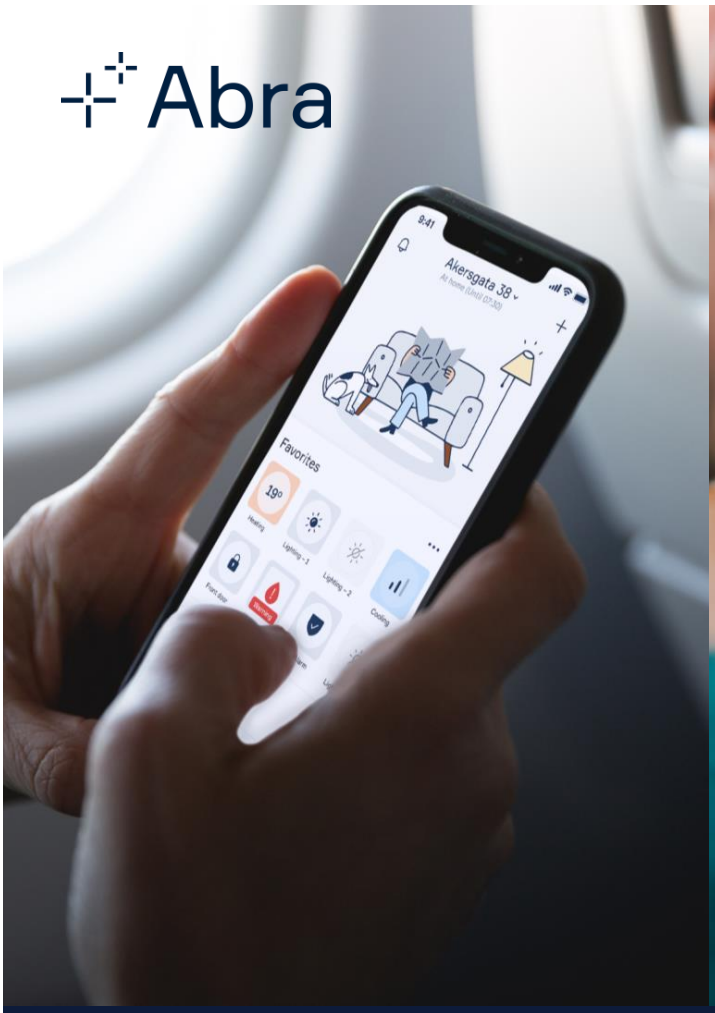
Litt teknisk
Siden vi har basert vår teknologi på trådløs kommunikasjon har vi 2 radioer per røykvarsler (WiFi radio og en intern maskenett/mesh radio) er vi sikre på at enheter plassert i en bygning både snakker med de andre i bygget og til vår skytjeneste. Om noe er feil rapporteres dette til admin (styreleder) og relevante beboere. Alle hendelser dokumenteres automatisk mht krav til HMS så styret kan stå for sitt pålagte ansvar. Alle enheter oppgraderes «over the air» som.

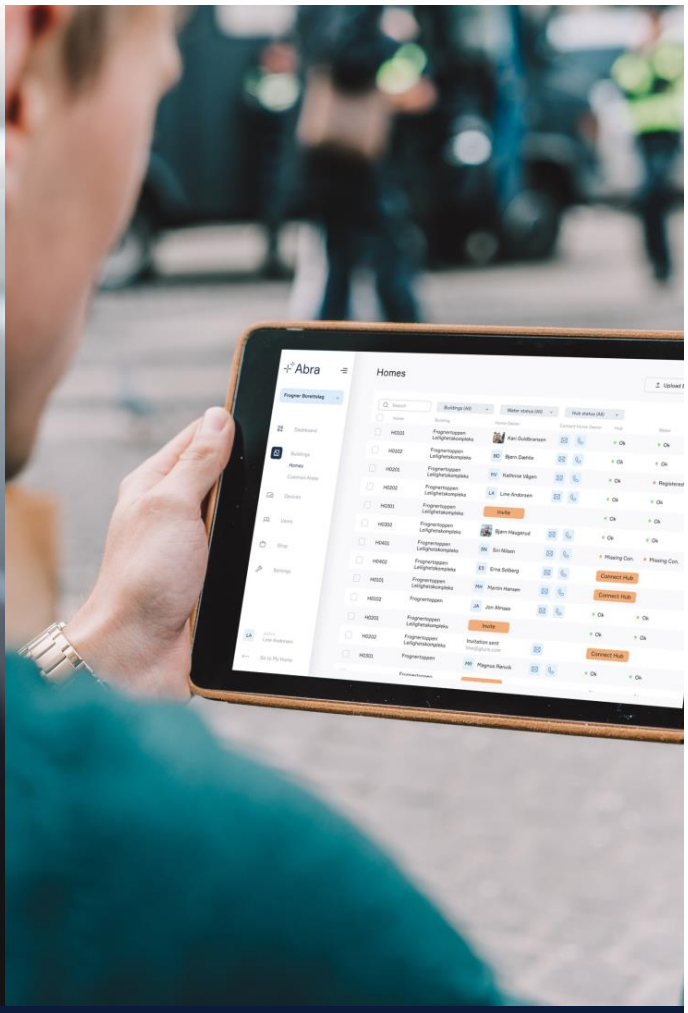
Fakta og Referanser mht regelverk
Norconsult v/ Fredrik Randmæl: «V*urdering av regelverk i eksisterende bygninger og sfty*» på oppdrag fra Sfty AS, Datert 2018-10-05 | Side 9 av 14 (Denne rapporten er tilgjengelig ved forespørsel til oss.)
Konklusjon og hva sfty gir utover kravene:
«*For alle boligbygninger oppført før TEK10 trådte i kraft er det FOB som stiller de strengeste kravene til brannvarsling, og det er derfor FOB med veileder som er styrende for hvilke krav som gjelder til brannvarsling/røykvarslere for disse bygningene.*
Sfty møter alle kravene FOB stiller til røykvarsling i boliger ettersom den både er NS-EN 14604 godkjent og CE merket, gitt at det er prosjektert og utført riktig. Det vil si at det kan benyttes for alle boliger prosjektert før TEK10 trådte i kraft.»

Sfty utløser normalt ingen søknadsplikt.
Plan og Bygg i Oslo, v/ Karin Remark Engebretsen – enhetsleder, datert Desember 2020:
«*Vi har sett nærmere på spørsmålet om søknadsplikt hva gjelder trådløse seriekoblede røykvarslere. Plan- og bygningsetaten har konkludert med at montering av trådløse seriekoblede røykvarslere på tvers av brannceller ikke er et søknadspliktig tiltak dersom følgende vilkår er oppfylt:*
a. Installasjonen ikke fysisk bryter med en branncelle
b. Røykvarslerne er sertifisert etter NS-EN14604 og/eller ikke omfattes av standarden for brannalarmanlegg (NS3960).»

Dårlige råd
Det er uheldigvis mange brannrådgivere som både driver med rådgivning og tilfeldigvis selger sine egne løsninger. Disse er kjente for å presse kundene til å kjøpe mer komplekse og kablede brannalarm anlegg og blander sammen "krav" til bygningen og "anbefalinger". Her er det lett for styret å trå feil og ende opp med dyre løsninger det ikke er krav om.

Abra





Tilbud fra Abra

Vi leverer tjenester til både sameiet/borettslaget, samt tilhørende boenheter

- Kollektivt skybasert vannsikringssystem som kvalifiserer til forsikringsrabatt
- Kollektivt smart røykvarsleranlegg
- Smart dørlås til alle beboere
- Smarthjem-platform for alle beboere
- Sensorplattform med vann, fukt, inneklima, bevegelse mm.
- Energi- og varmestyring for fellesanlegg og beboere
- Oversikt over strømforbuk og energipriser for fellesanlegg og beboere
- Alarmstasjontjeneste for brann, FG-godkjent
- Felles meldingstjeneste og FDV-dokumentasjon i platform

- Abralife App til beboere
- Abra Kollektiv+ Portal til styret

Abra

Parkveien 10

Oslo, 20. November 2024

Tilbud fra Abra

Vi viser til tidligere samtale og har gleden av å tilby deg følgende:

Abra Kollektiv Safe+ med smart røykvarslersystem

Kollektiv infrastruktur med smart teknologi gir trygghet både for den enkelte beboer og for styret.
Full kontroll med døgnkontinuerlig overvåkning og varsling ved deteksjon av røyk eller vannlekkasje, i tillegg til stopp av vanntilførsel ved deteksjon av vannlekkasje. Systemet sørger for automatisk varsling til nødkontakter, og i tilfelle brann kan signaler overføres til døgnbemannet alarmstasjon.
Infrastrukturen er «smart klar» med Linkbox+, som enkelt kan integreres med felles systemer for lekkasjesikring, smarte røykvarslere, dørlåser, termostater og andre smarte enheter, både i fellesarealer og i hver boenhet. Dette gir omfattende beskyttelse og trygghet gjennom hele bygget.

Abra Kollektiv Total+ er en portal for styret, nødkontakter i borrettslaget/sameiet med App for beboere for styring av funksjoner tilknyttet hver enkelt boenhet. I portalen er det oversikt over alle installerte sikkerhetssystemer, som gir en mulighet for rabatt på bygningsforsikring ved kollektive sikkerhetsfunksjoner for lekkasjesikring og brannvarsling.
Beboere får 20% rabatt på kjøp i Abra nettbutikk med Abra Kollektiv+.

Abra Safe+ FG-godkjent overføring til alarmstasjon som sikrer rask respons ved brannfare. 24/7 alarmmottak med kontinuerlig overvåkning, slik at nødsituasjoner blir raskt identifisert og håndtert. Overføring til brannvesen ved bekreftet brannfare vil alarmstasjonen umiddelbart varsle brannvesenet for rask intervensjon.

Pris for Abra Kollektiv Total Safe+: 99,- kroner per måned per boenhet

Rabattert fra 149,- per måned per boenhet
Etableringsgebyr 0,- (rabattert fra 990,- per boenhet)
Prisen er inkludert mva. Tilbudet er gyldig til og med 11.12.2024
Pris 79,-/mnd per måned per boenhet uten oppkobling mot alarmsentral.

Løsning:

- ✓ Smart styringsenhet Linkbox+ per leilighet
- ✓ 2 stk smart røykvarslere per leilighet (NS-EN 14604:2005) for oppkobling mot portal og app via Linkbox+
- ✓ Portal til styret, app til beboer, ubegrenset antall brukere
- ✓ Produktgaranti under avtaleperiode, ved forlenget avtaleperiode forlenges garanti tilsvarende

Tilvalg:

- ❑ Installasjon av røykvarslere til 29,- per boenhet (Inntil 2 stk per boenhet)
  - Verdi,- 1.250 per installasjon
- ❑ Lekkasjesikring Waterguard+ ferdig installert: 149,- per boenhet, FG og SINTEF TG 20834 godkjent
  - Rabattert fra 169,- per måned per boenhet
  - Oppkoblet på portal og kvalifiserer til forsikringsrabatt 10-20% på bygningsforsikring

Særskilte vilkår/merknader
Pristilbud forutsetter signert flerboligavtale
5 års avtaleperiode, 10 årsavtale gir 20% rabatt

Prisen vil kunne variere avhengig av endelig leveransebeskrivelse.

Kontakt
Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt på telefon eller e-post dersom du ønsker ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen	**Kunde**
Ruben Sandvik	**Dato:**
Kundeansvarlig Borettslag & Sameier	**Tittel:**
Signatur:	**Signatur:**



Fordeler for borettslag/sameie

- Vi sikrer prosessen for installasjon av utstyr, til avtalt pris og inkludert i tjenesten
- Borettslaget/sameiet overtar all infrastruktur etter avtaleperiode
- Portal for styret med oversikt over alle enheter og fellesfunksjoner
- App for beboere med smarthjem funksjoner for sikkerhet, energisparing og styring i deres hjem
- Service og kundesupport.

Enkelt for deg som styreleder

Abra sørger for markedsledende lekkasjesikring og system for oppfyllelse av sikkerhetsansvar og HMS.

Fasene i en installasjon

Fase 1
Informasjons-møte og kontrakts-inngåelse

Fase 2
Planlegging og prisavklaring installasjon

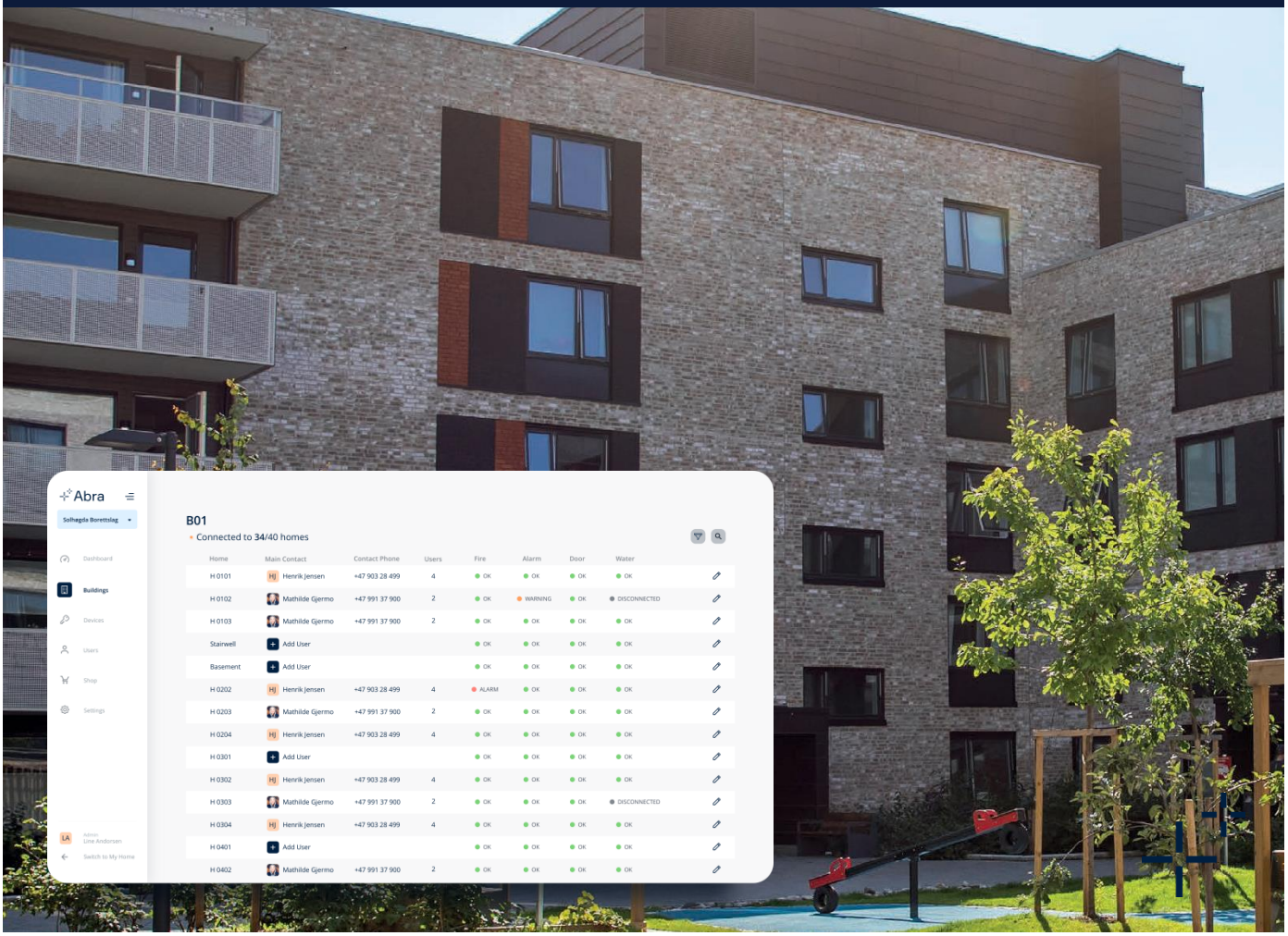
Fase 3
Aksept av installsjon fra Styret,

Fase 4
Installasjon og oppsett av Abra system

Fase 5
Tjenestene er tilgjengelig ved overlevering

Fase 6
Informasjon til Beboerne via Abra Kollektiv+ Portal

Fase 7
Nedlastning App for beboere



Fordeler for beboer

Markedets mest fleksible løsning for smart infrastruktur på en og samme plattform for borettslaget/sameier. Støtte for smart dørlås, varme- og energistyring, lysstyring mm, samt markedets eneste uavhengige strømapp.

Fleksibelt system, utvid med enheter etter behov

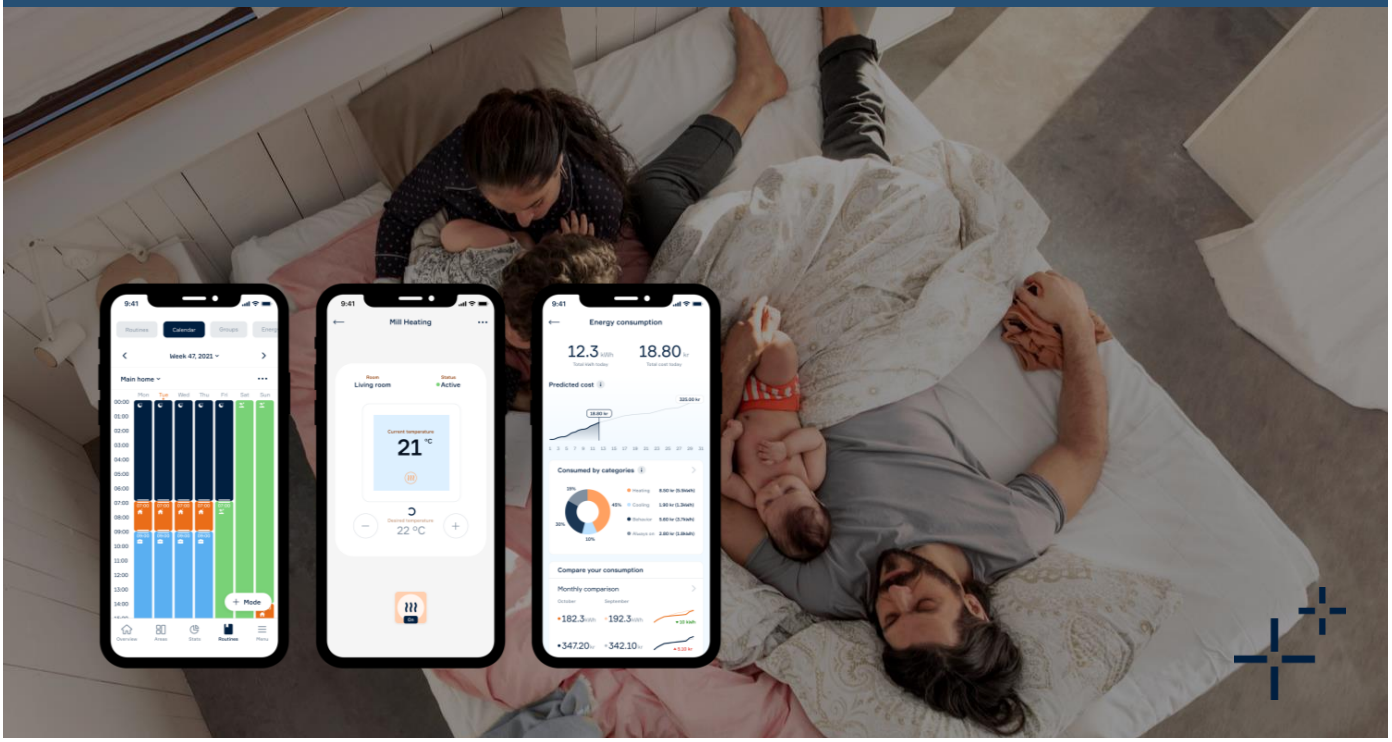
Beboere i borettslag/sameie med **Abra Kollektiv+** kan utvide sin tjeneste individuelt for sin boenhet med alle smarte funksjoner til svært rabattert pris. Hver beboer kan abonnere på **Abra Total+** eller **Abra Safe+** uten bindingstid med rabatt på tjenestene opptil 25% gjennom det kollektive abonnementet. Borrettslaget kan velge å abonnere på **Abra Total+** og **Abra Trygg+** på vegne av beboerne og oppnå rabatt opptil 35%.

Abra nettbutikk med 20-30% rabatt på kjøp

Beboere med **Abra Kollektiv+** mottar 20% rabatt på kjøp av smarte enheter i Abra nettbutikk, beboere med **Abra Total+** mottar rabatt samt Abra Points ved aktivering, deling med venner og over tid med aktivt abonnement, poengene kan brukes til kjøp i Abra nettbutikk. Kjøp til smart dørlås, flere vannsensorer for vann, fukt og temp, multisensor for inneklimaovervåkning og styring, termostater og annet. Abra støtter mange tredjepartsprodukter for smarte sensor, se vår hjemmeside for mer informasjon om kompatible enheter.

ENOVA-støtte ved energisparingstiltak

Ved kjøp av enheter som muliggjør smart energistyring i henhold til ENVOA sine retningslinjer vil beboerne og/eller borettslaget/sameiet kunne få tilbake sin investering for strømsparingstiltak. Abra-plattformen muliggjør smartstyring av varme- og energi slik at smarte termostater og annet utstyr kan styres til fordel for lommeboka og miljøet.



PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Parkveien 10 tirsdag 15.07.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Parkveien 10

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Runar Hilleren Lie valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres ikke.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om oppsigelse av TV-abonnement

Borettslaget betaler i dag 1900 kr pr måned for felles TV-tilbud. Flere av enhetene benytter seg ikke av TV-tilbudet, og styret foreslår derfor at TV-delen av avtalen blir sagt opp. Internett-delen av avtalen beholdes.

Vedtak:
Vedtak: Styret gis fullmakt til å si opp tv-delen av avtalen med internett og TV

4 stemte for, 1 stemte imot. Forslaget ble vedtatt.

4.2 Forslag fra styret: Brannvarslingssystem

Borettslaget er lovpålagt å sikre at det er forsvarlig brannsikkerhet både i fellesarealer og leilighetene. Da vi bor i et gammelt trebygg er det nødvendig med et felles sammenkoblet system for brannvarsling. Styret har innhentet tilbud på brannvarslingsanlegg for samtlige leiligheter og fellesområder. Utkast Forslag til: Prisspennet er stort med installasjons/ uststyrskostnad fra 0 kr til 136 000 og en månedskostnad på ca 1000 til 1562. Tilbudene (vedlagt) ble innhentet i slutten av 2024, så styret ønsker å hente inn oppdatert tilbud.

Vedtak:
Vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Abra brannsikring, eller annen leverandør som leverer tilsvarende tjeneste med tilsvarende prisnivå.

Andelseier kommer med innsigelser mot forslaget og begrunner dette med at trådløst er skadelig og helsefarlig. Styret forklarer at en kablet løsning er mye dyrere enn trådløst og at det kan være problematisk. Styret oppfordrer andelseieren til å komme med forslag/ tilbud som kan være gunstige og oppfordrer til å sende konkrete forslag til styret. Samtidig presisere styret at dette er en nødvendig installasjon for å brannsikre borettslaget.

4 stemte for, 1 stemte mot, Forslaget ble vedtatt.

4.3

Forslag fra styret: Tilsyn og vedlikehold av elektrisk anlegg i fellesarealer

Tilstanden på elektrisk anlegg i for- og baktrapp bør ettersees og om nødvendig oppgraderes.

Vedtak:

Vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og igangsette nødvendig ettersyn og oppgradering av elektrisk anlegg i fellesområdene.

Styret oppfordrer andelseierne om å komme med innspill og sende dette til styret.

4 stemte for, 1 stemte imot. Forslaget ble vedtatt.

4.4 Forslag fra styret: Vannhåndtering / lekkasje tak

Det er enkelte lekkasjer i fellesområder i 5.etg, samt problemer med avrenning ved store nedbørsmengder. Styret foreslår å få blikkenslager eller lignende til å ta et ettersyn, og foreslå eventuelle utbedringer av vannhåndtering fra taket.

Vedtak:

Vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler om utbedring av vannhåndtering og lekkasjer.

Enstemmig vedtatt.

4.5 Forslag fra styret: Vaktmesteravtale

Lorrykvartalet har inngått ny avtale om vaktmestertjenester som har vesentlig lavere kostnad enn tidligere. I forbindelse med inngåelsen av denne avtalen ble det forespeilet at borettslaget kunne inngå en vaktmesteravtale med samme selskap for en beskjeden sum, da vaktmesterselskapet allerede er på plass. Styret ser for seg å inngå en begrenset avtale på rundt 2-3000 kr måneden.

Styret ser for seg at denne avtalen vil innebære:

- Generelt regelmessig tilsyn av eiendommen.

- Opprydning og lignende rundt søppelkasser.

- Utskifting/tilsyn av lys, låser og lignende.

- Rammeavtale for løpende vedlikeholdsoppgaver

Vedtak:

Vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om vaktmestertjenester med de rammer som som beskrevet over.

Enstemmig vedtatt.

4.6 Forslag fra styret: Vedlikeholdsplan

Diskusjonssak: Grunnet økonomiske utfordringer er nødvendig vedlikehold og oppgradering av bygget gjennom flere år satt på vent. Styret ser at i årene som kommer er det behov for en rekke større vedlikeholdstiltak. For at vi skal prioritere og planlegge disse tiltakene på mest mulig forsvarlig måte foreslår styret at det innhentes ekstern kompetanse for å utarbeide en langsiktig plan for vedlikehold og oppgradering.

Styret har fått overslag på at en slik plan vil koste ca 50 000 for å få utarbeidet.

Vedtak:

Vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om utarbeidelse av langsiktig vedlikeholdsplan.

I første omgang er det innhenting av tilbud. Evt. inngåelse av avtalen presenteres for generalforsamling.

Styret trekker tilbake forslaget. Forslaget falt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmene er ikke på valg

Vedtak:

Styremedlemmene er ikke på valg

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.08.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning til 2026 :

Styreleder, David Gleditsch
Styremedlem, Simen Hundere Ruud
Styremedlem, Hanne Lill Nergård Løymen
Styremedlem, Runar Hilleren Lie

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET PARKVEIEN 10

(Vedtatt på ordinær generalforsamling mandag 29. mai 2006).

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er BRL Parkveien 10. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 8 andeler, pålydende kr. 100,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen eller fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 andelseier.
Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Saker som en andelseier ønsker tatt opp på generalforsamlingen må være meddelt styret inne 1. april.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer. Investeringer eller utgifter som overstiger kr. 5.000 skal styrebehandles.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår

på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

8.4 Endring av ordensreglene

Ordensreglene skal kunne endres av styret med simpelt flertall.

***

Ordensregler for Borettslaget Parkveien 10 – 0350 Oslo

Ordensregler har til hensikt å skape gode og forutsigbare forhold blant beboerne i Borettslaget Parkveien 10. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig i et fellesskap, har reglene til hensikt å sikre beboerne trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre. Ordensreglene er et supplement til Borettslagets egne vedtekter.

1. Gårdsplass, eget fortau, portrom, trappeoppgang, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l.

2. Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.

3. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen.

4. Port og felles inngangsdører skal alltid holdes låst.

5. Vask av fellesarealer utføres etter liste utarbeidet av styret.

6. Tap av nøkler skal meldes styret omgående.

7. Vinduene i fellesarealene må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen, plikter den å påse at det etter kort tid blir lukket.

8. Det skal være ro i leilighetene og ellers i huset alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

9. I forbindelse med husdyrhold gjelder følgende regler:

   - Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
   - Ved lufting skal husdyr, både hunder og katter føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
   - Hund skal alltid føres i bånd.
   - Hund må ikke være alene i huset hvis den bjeffer og gneldrer når den er alene.
   - Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

10. Skader på eiendom og inventar skal omgående meldes til styret.

11. Det er bare generalforsamlingen i borettslaget som kan vedta endringer av ordensreglene. Dette må skje ved simpelt flertall. Nye regler skal alltid sendes til alle beboerne.

Redigert 30.04.2006

Ordensregler for Borettslaget Parkveien 10 – 0350 Oslo

Ordensregler har til hensikt å skape gode og forutsigbare forhold blant beboerne i Borettslaget Parkveien 10. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig i et fellesskap, har reglene til hensikt å sikre beboerne trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre. Ordensreglene er et supplement til Borettslagets egne vedtekter.

1. Gårdsplass, eget fortau, portrom, trappeoppgang, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l.

2. Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.

3. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen.

4. Port og felles inngangsdører skal alltid holdes låst.

5. Vask av fellesarealer utføres etter liste utarbeidet av styret.

6. Tap av nøkler skal meldes styret omgående.

7. Vinduene i fellesarealene må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen, plikter den å påse at det etter kort tid blir lukket.

8. Det skal være ro i leilighetene og ellers i huset alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

9. I forbindelse med husdyrhold gjelder følgende regler:

   - Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
   - Ved lufting skal husdyr, både hunder og katter føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
   - Hund skal alltid føres i bånd.
   - Hund må ikke være alene i huset hvis den bjeffer og gneldrer når den er alene.
   - Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

10. Skader på eiendom og inventar skal omgående meldes til styret.

11. Det er bare generalforsamlingen i borettslaget som kan vedta endringer av ordensreglene. Dette må skje ved simpelt flertall. Nye regler skal alltid sendes til alle beboerne.

Redigert 30.04.2006

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Parkveien 10		**Vår ref.:**	860/5	**Fødselsdato eier:**	25.02.1993
Parkveien 10		**Type:**	Frittstående borettslag		
0350 OSLO		**Eiere:**	David Gleditsch		
Organisasjonsnr:	929 328 418	**Andelsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 623**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fjernvarme	1 408
	Avdrag vanlig lån	903
	Kabel-TV-avgift	673
	Felleskostnader	1 730
	Renter	909

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 690**

Felleskostnader:	Fjernvarme	1 408
	Avdrag vanlig lån	903
	Refusjon bredbåndavgift	-816
	Kabel-TV-avgift	469
	Felleskostnader	1 817
	Renter	909

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 506**

Felleskostnader:	Fjernvarme		1 408
	Avdrag vanlig lån		903
	Refusjon bredbåndavgift	(-816,00 i Apr. 26)	0
	Kabel-TV-avgift		469
	Felleskostnader		1 817
	Renter		909

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	178 003	Gjeld siste årsoppg.:	197 987
Klient ajourf. lån:	1 870 557,16	Klient gj. s. årsoppg.:	2 057 586

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369262045, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 25.03.2026: 1 870 557

Andel av saldo: 178 003

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: David Gleditsch

Adresse: Parkveien 10

Postnr/-sted: 0350 OSLO

E-post: borettslagetparkveien@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.03.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Borettslaget Parkveien 10	**Vår ref.:**	860/5	**Fødselsdato eier:** 25.02.1993
Parkveien 10	**Type:**	Frittstående borettslag	
0350 OSLO	**Eiere:**	David Gleditsch	

Organisasjonsnr: 929 328 418

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	197 987	Andre inntekter:	539
Annen formue:	76 872	Utgifter:	7 763		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	214/252		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	382.3

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Annen informasjon:

Vår dato.: 25. mars 2026
Vår ref.: 860/5/
Vårt oppdragsnr.: E20260501
Deres ref.: 21-0102/26

Christiania Eiendomsmegling AS
Lørenveien 51A
0585 OSLO

E- post: m.wang@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: +47 482 18 767

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Parkveien 10**
ANDELSSNUMMER:	**5**
EIER(E):	**David Gleditsch**

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

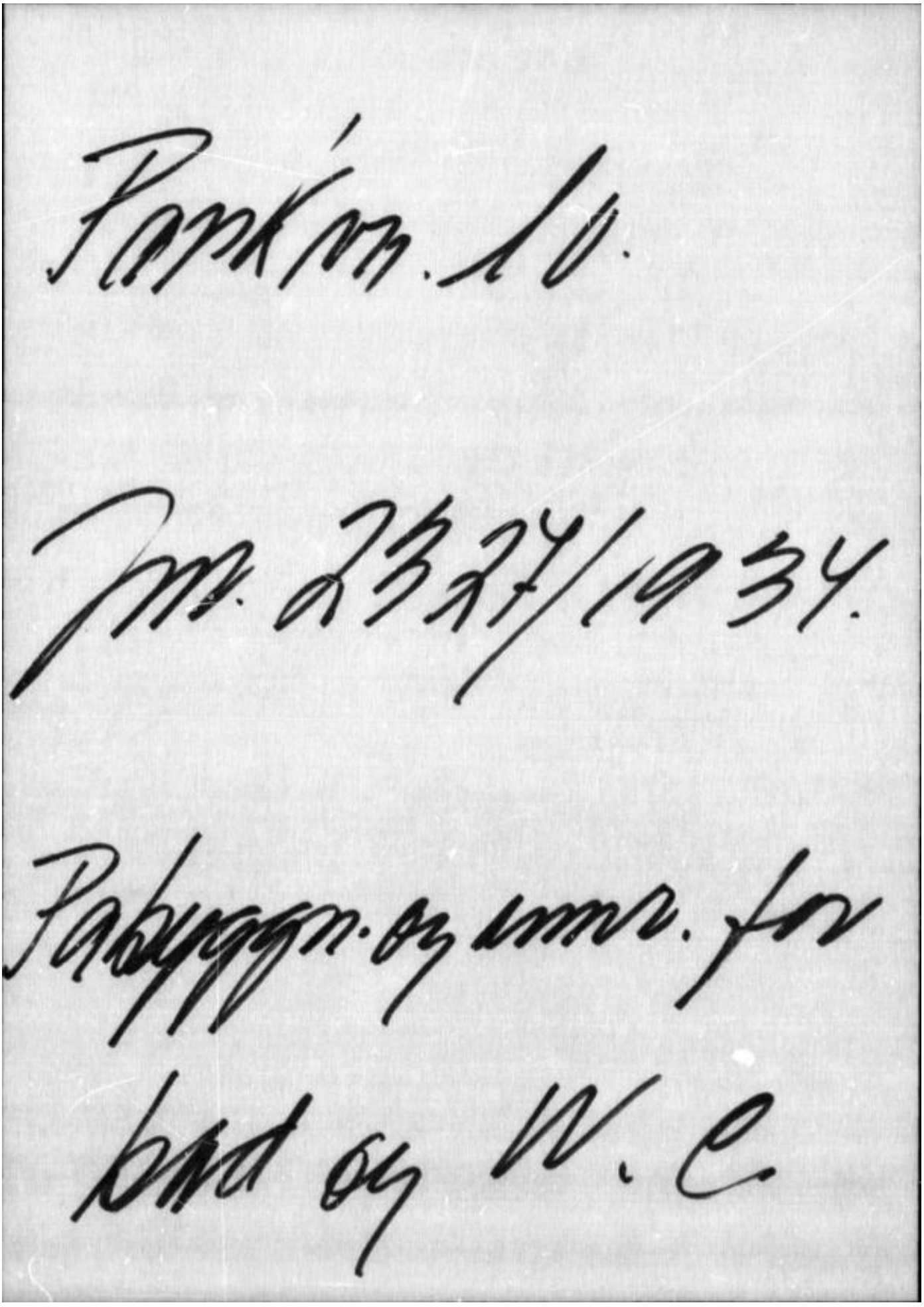
OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss



N.D. 456/1932

N.D. BYGNINGSCHEFEN Dj.-Nr. 2327/1934 OSLO

Anmelden
3 Tegninger

V

Ekspedisjons-Dokument

angående påbygning samt innredn. for bad og W.C

på matr.nr. 10 Parkveien

Innlevert 14 april 1932 Attestert

Omsendes hr. reguleringssjefen
Oslo den 14 de april 1932
A. Kiddand

Reg. sjefen jr. nr. 452
mott: 16. APR. 1932

/

RM/AW, Jnr. 452.

Parkveien 10.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Parkveien er regulert 15,7 m bred jfr. blå linjer på situasjonsskissen bl. 1.

Oslo reguleringsvesen den 16. april 1932.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 18 APR. 1932 V

Magnus Mehl

V Oversendes Oslo kulturråd.
Oslo 18/4-32
O. Magnus.

O.K. Pei

SB/VW.

2

Ad: 10 Parkveien, jnr. 433/32.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. Rummene må få friskluftttilførsel.

Badene må skaffes avtrekk til luftpipe.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Oslo helseråd den 21. april 1932.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefen mottat 21 APR. 1932 256/32 1327/34 Aspedalen

N.d. til innskjerping
Oslo 22/4-32
Skuagnes

Bygningsinsp.

N/MS.
J.nr. 656/1932.

Ad: 10 Parkveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Förenn saken kan viderebehandles må der fremsendes korekte planer visende det nuværende forhold og med angivelse av bæreveggers konstruksjon og tykkelse.

Oslo den 28. april 1932.

G Bugge

Bygn. insp. innst. likevel og meddeles atten.
Oslo 29/4-32
A. Lillelund

meddelt 30/4-32

Skau.

Bl. 4/5.

N.d.i aud. bl. 4-5.
Oslo 7/5-32
656/32 O.Skuggerud.

N/MS.
J.nr. 656/1932.

Ad: 10 Parkveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning blad 4 og 5.

Den fremsendte plan blad 5 er ikke i overensstemmelse med det bestående forhold.

Oslo den 10. mai 1932.

G.Bugge.

Bygn.insp. innst. i aud. bl. 5 meddeles accm.
mdaan 14/5 32 Oslo 12/5-32
A. Aulland

Bl. 6/7.

N.d.i aud. bl. 6-7.
Oslo 21/5-32
O.Skuggerud.

Brandch.

N/MS.
J.nr.656/1932.

Ad: 10 Parkveien.

Oversendes herr brandchefen til uttalelse i anledning av blad 6/7.

Oslo den 24. mai 1932.

G.Bugge.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AQUARØR AS
Ammerudhellinga 13
0959 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106391-20
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tommy Monge

Dato: 08.05.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 10	Eiendom:	214/252/0/0
Tiltakshaver:	Gunnar Hjorth Vestby, BRL Parkveien 10	Adresse:	Parkveien 10, 0350 OSLO
Søker:	MODUL-SYSTEMER VVS/E.L A/S	Adresse:	Åsliveien 3 B, 1368 STABEKK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PARKVEIEN 10

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 10.04.2015 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
Dette 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 08.05.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Gunnar Hjorth Vestby, BRL Parkveien 10, Parkveien 10, 0350 OSLO, gunnar.vestby@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AQUARØR AS
c/o Aquarør AS Ammerudhellinga 13
0959 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.12.2023
	201413594 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	PARKVEIEN 10	Eiendom:	214/252/0/0
Tiltakshaver:	Hanne Lill Løymen	Søker:	AQUARØR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Parkveien 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vann og avløp på våtrom, mottatt 23.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

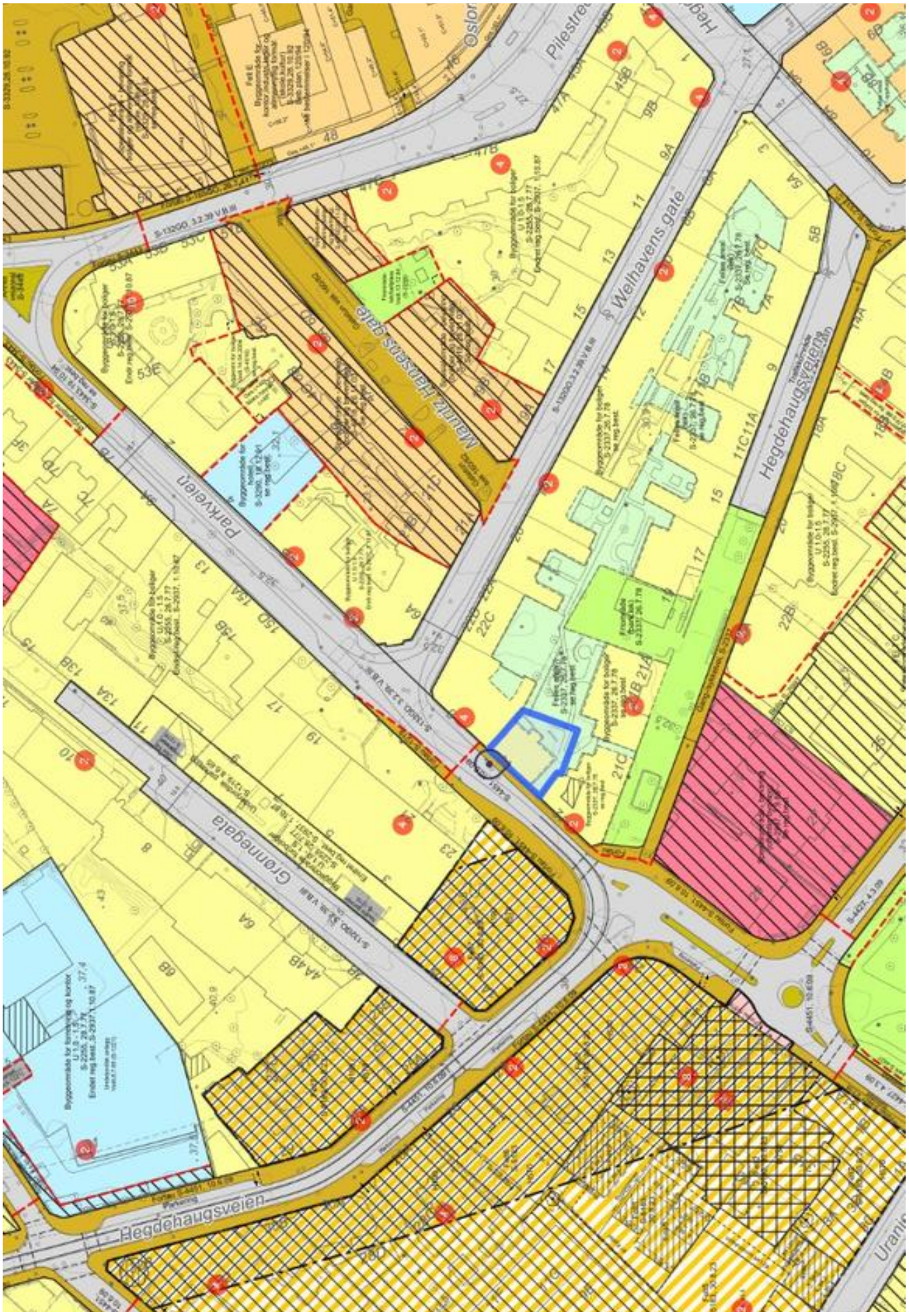
Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

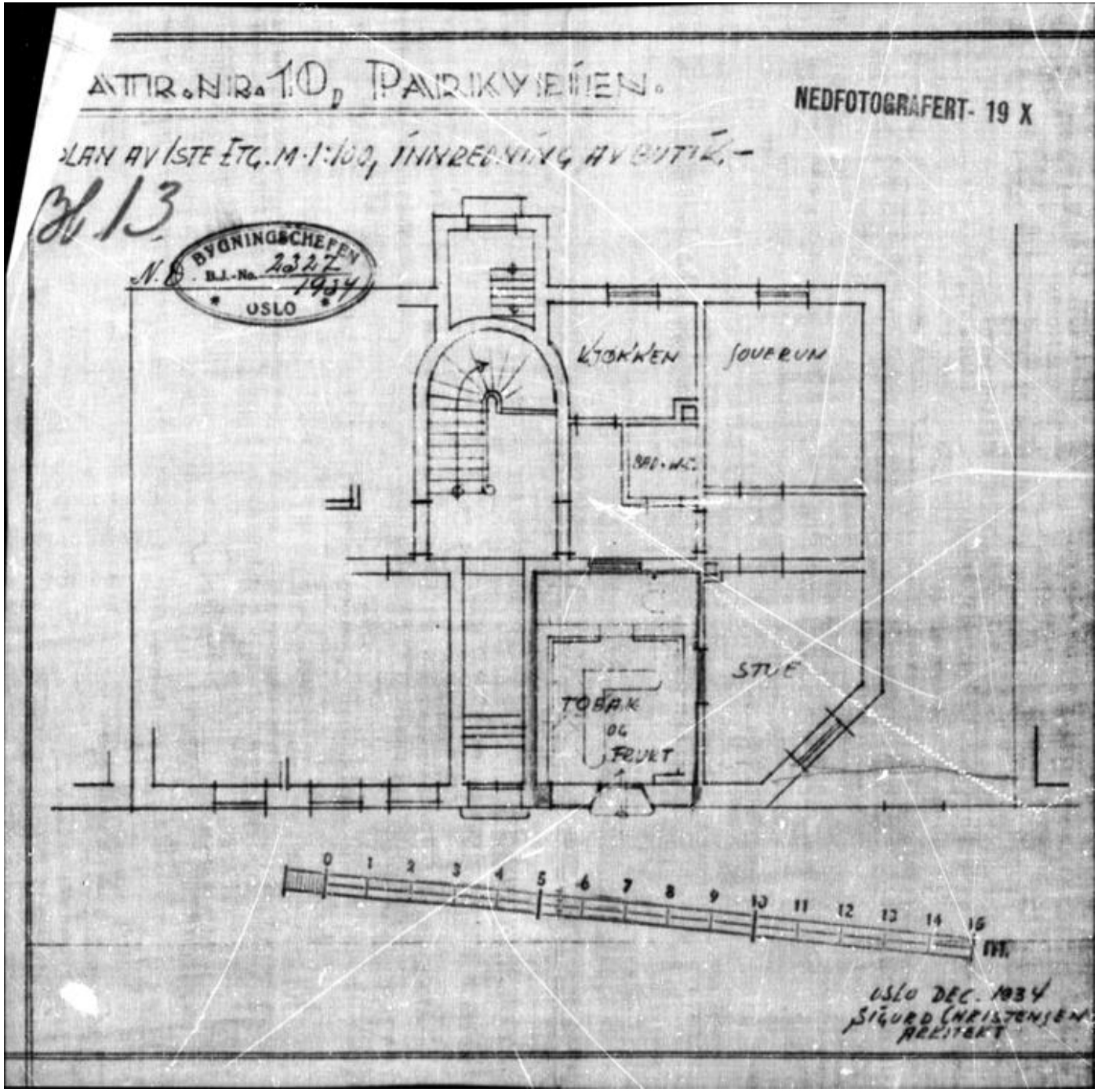
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

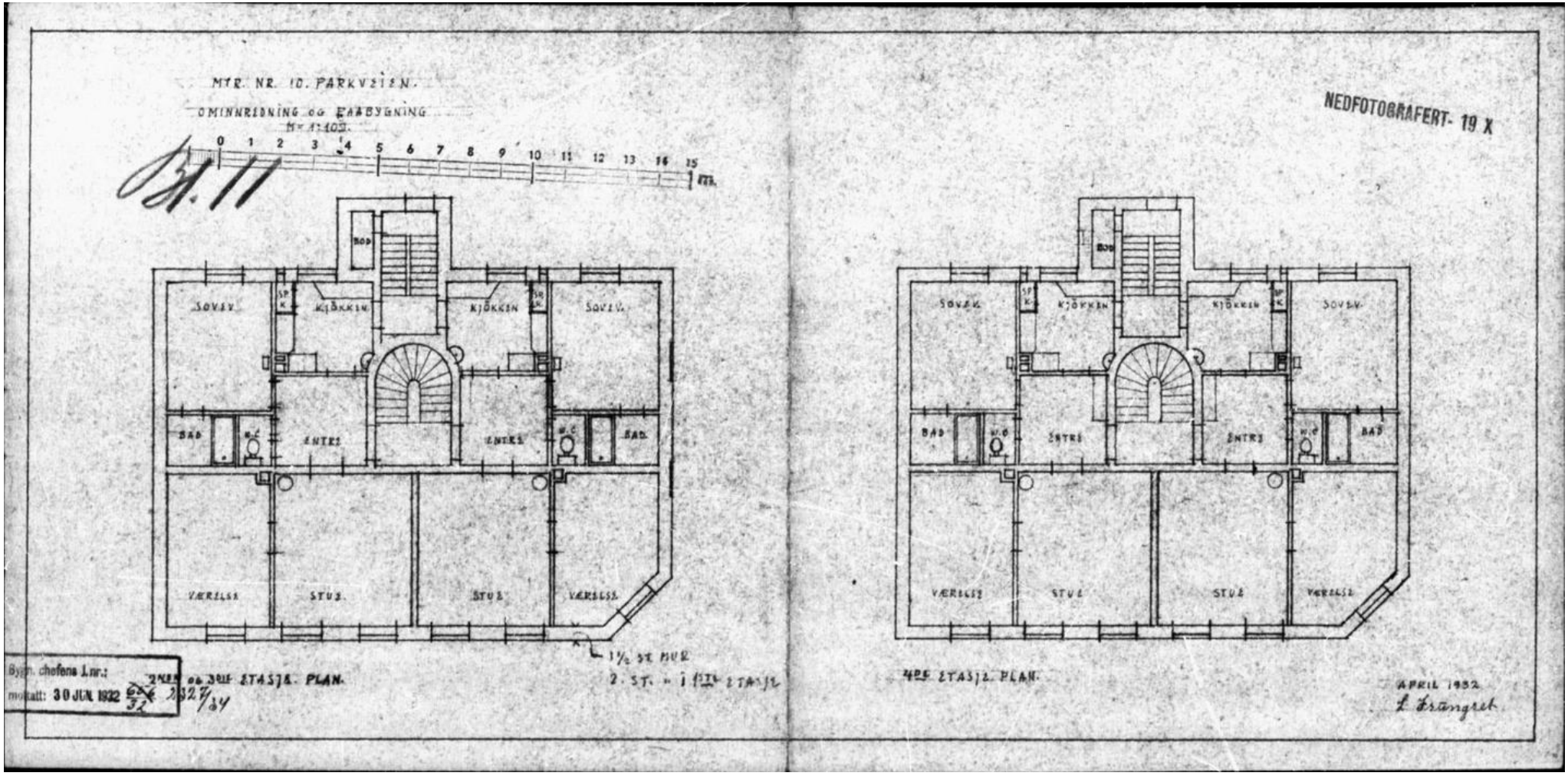
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

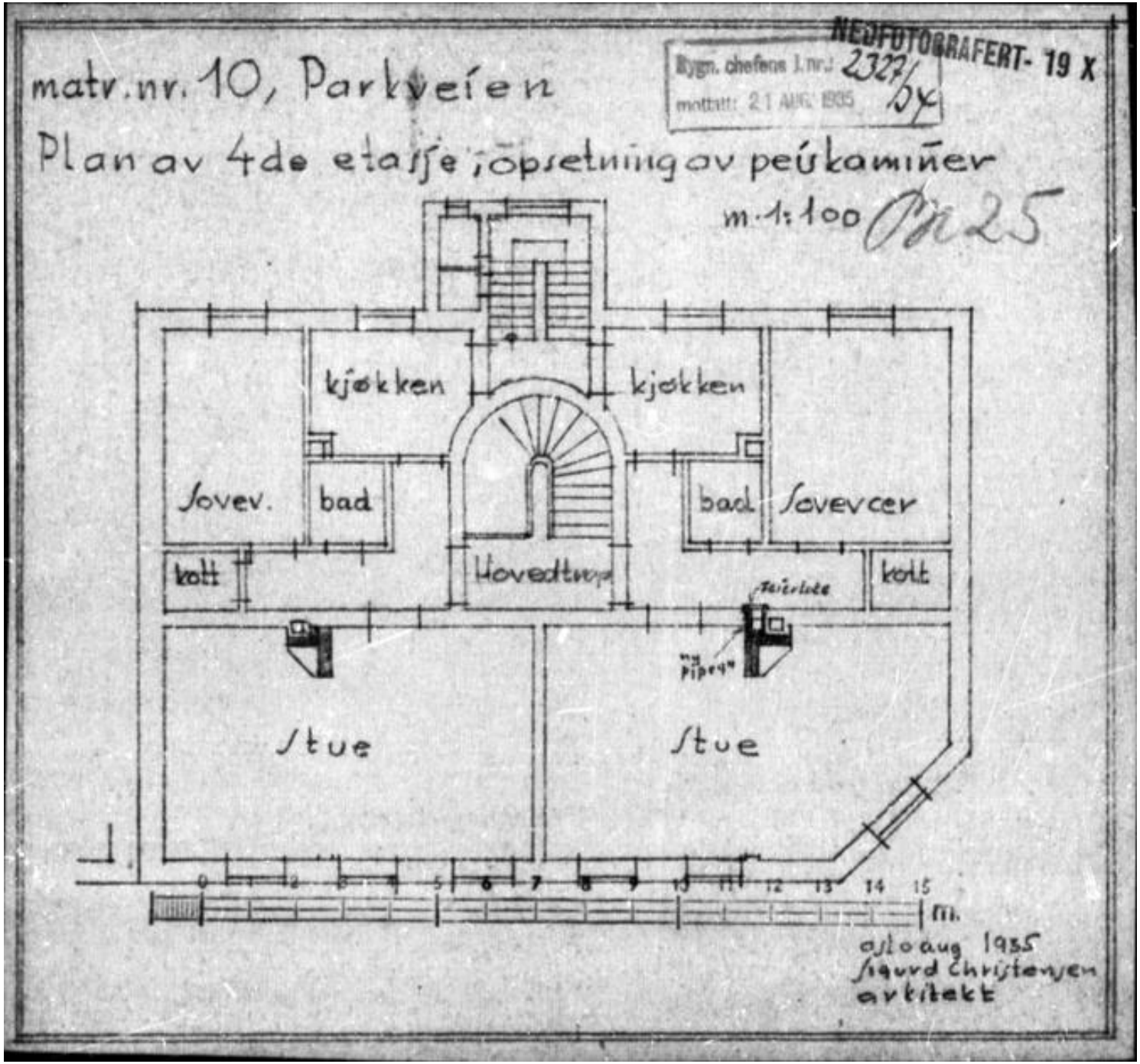
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


Pilestredet
Welhavens gate
Hegdehaugsveien
Parkveien
Grønnegata
Hegdehaugsveien


ATTR. NR. 10, PARKVEIEN.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
PLAN AV 1STE ETG. M. 1:100, INNREDNING AV BUTIK.-
B 13
BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 2327
1934
OSLO
KJØKKEN
SOVEROM
BAD. WC.
STUE
TOBAK
OG
FRUKT
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15
MT.
OSLO DEC. 1934
SIGURD CHRISTENSEN
ARKITEKT



Bygn. chefens Lnr.:
mottatt: 30 JUN 1932 1927/34

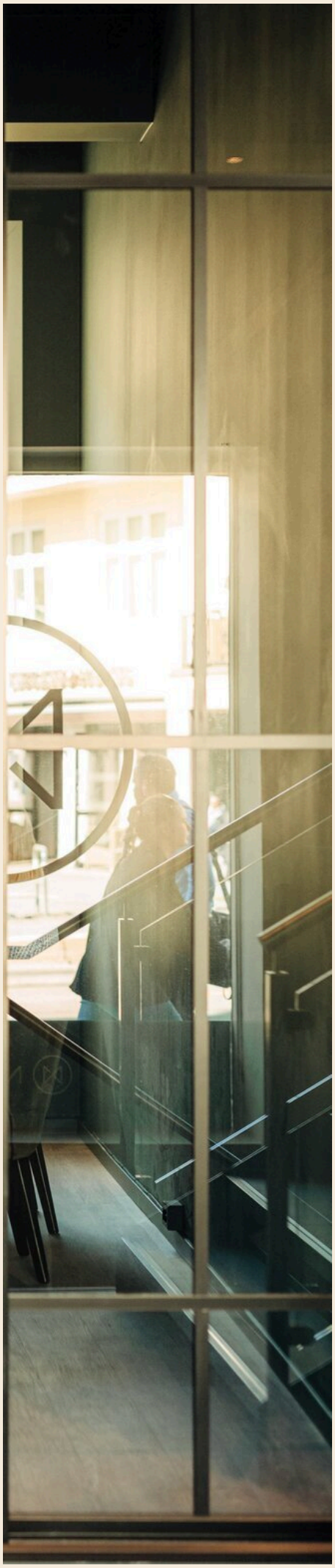

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bygn. chefens J.nr.: 2327/35
mottatt: 21 AUG 1935
matr.nr. 10, Parkveien
Plan av 4de etasje, oppsetning av peiskaminer
m. 1:100
Pl. 25
kjøkken
kjøkken
sovev.
bad
bad
sovevcer
kott
Hovedtrapp
kott
Peisrøkt
Stue
Stue
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.
oslo aug 1935
sigurd christensen
arkitekt

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0102/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Parkveien 10 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 252 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sylvia Post

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478