NORDVIK

Parkveien 76A

2 soverom | 92 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Parkveien 76A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
43	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
52	Tilstandsrapport
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.02.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk 4-roms leilighet med etterspurt beliggenhet! - Rosett og stukkatur - Balkong - Peis - Generøs takhøyde

Prisantydning	**9 550 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**9 733 524,-**
Fellesgjeld	**182 144,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 051,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En klassisk, innholdsrik og stor leilighet beliggende i et fasjonabelt strøk i Vika.

Leiligheten har en god, usjenert beliggenhet i 4. etasje, og en innholdsrik planløsning. I hoveddelen har du entré med god skapplass, spisekjøkken, innbydende stue, praktisk bad og to gode soverom, hvor et av rommene har utgang til balkong mot bakgård.

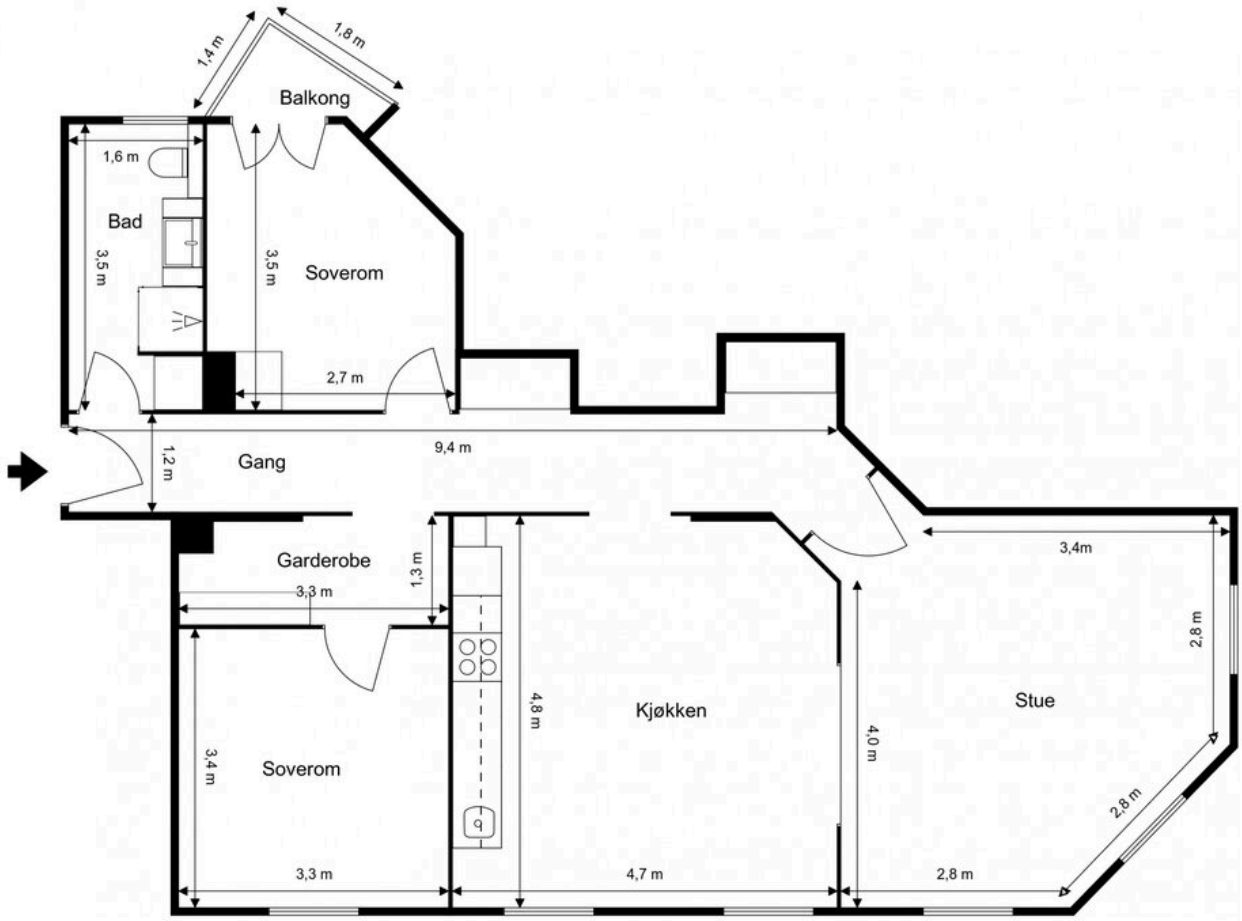
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt område i Vika med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Solli Plass og Frogner. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av en sentral beliggenhet, og et sjarmerende og attraktivt bomiljø!

Kvaliteter:
Store vindusflater som slipper rikelig inn med lys
Klassiske detaljer
Balkong
Fasade, bakgård og trappehus er pusset opp i 2025
Peis fra 2025
Dusjhjørne fra 2026
Generøs takhøyde

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 95 kvm

Parkveien 76
4. etasje H0401



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


SEL de MER


VIKA






Vintage is Beautiful


















SAMSUNG




Vintage is
Beautiful

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
5-0084/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Parkveien 76A, 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 276 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Parkveien 76 Borettslag, org.nr. 933962857

Selger
Gard Skagestad

Kjøpesum og omkostninger
9 550 000,- (Prisantydning)
182 144,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 732 144,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 733 524,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 743 024,- (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
1896

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 92 kvm.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 1 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 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
Leiligheten inneholder: Stue, spisestue/kjøkken, 2 soverom og bad.

I tillegg til dette disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 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
Entré:
Den romslige og langstrakte entréen fungerer som et praktisk knutepunkt i boligen, med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko i romslige garderobeskap. Herfra har du enkel tilgang til alle rom, noe som gjør entréen til en sentral og funksjonell del av leiligheten.

Stue:

Den innbydende stuen har god plass til en større sittegruppe og innbyr til hyggelige sosiale sammenkomster. De dype vinduspostene egner seg perfekt for dekor og grønne planter, mens de store vinduene fra 2011/2012 sørger for rikelig naturlig lys. Fritt utsyn og ingen gjenboere. Stukkatur i taket tilfører rommet et stilfullt og klassisk preg.

Kjøkken/spisestue:
Kjøkkenet er innredet med stilrene, glatte laminerte fronter fra Spagnol og en slitesterk laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Hansgrohe. Over stekesonen er det en mekanisk avtrekksvifte som sikrer effektiv ventilasjon. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn, som gir en praktisk og helhetlig løsning. God plass til eget spisebord. Nydelig rosett og stukkatur i tak.

Hovedsoverom:
Hyggelig soverom med god plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet gir fleksible innredningsmuligheter, enten du ønsker en garderobe eller annet møblement for ekstra oppbevaring og komfort.

Soverom 2:
Soverommet med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Rommet vender ut mot en rolig bakgård og har direkte utgang til en skjermet balkong på 1 kvm.

Bad:
Det praktiske badet er utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran og mekanisk avtrekk for god ventilasjon. Her finnes opplegg for vaskemaskin, samt en dusjnisje. Det veggmonterte toalettet bidrar til en plassbesparende løsning, mens servantskapet med ettgreps blandebatteri fra Hansgrohe gir praktisk oppbevaring.

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
Alle leilighetene fra 1. etasje til 4. etasje ble renovert i 2011. Herunder med:

- Brannskiller
- Baderom
- Soilrør
- Pipeløp
- Elektrisk anlegg
- Ventilasjon
- Vinduer
- Inngangsdører
- Gulv, tak og vegger

Byggesaken har ferdigattest:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201016610

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2026 - Lucrus Bygg AS - orgnr 829 539 152 Montering av dusjhjørne og nytt blandebatteri.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2025 - Kakkel & Peis Spesialisten AS orgnr 963 809 506 - installert peisovn.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Dårlig trekk i pipe - utbedret av Pewi AS februar 2026 - midlertidig fyringsforbud opphevet februar 2026.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Se tilstandsrapport- vanlig skjevhet i gulv 1890-gård.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det er fremlagt dokumentasjon på utført NEK 405-2 el-kontroll. Kontrollen utført av Røa Elektriske og alle avvik fra denne kontrollen er utbedret.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

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:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:
- Det er noe overflate rust på rekkverk og malingsavflassing.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 35 mm.
- Ved enkel nivellering i kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Kjøkken:
- Det er en skade i benkeplaten ved oppvaskkummen. Det er tidligere skade i lamineringen til fronter på siden av ovnen som er provisorisk reparert men fortsatt noe skader. Det er fuktsvellinger i dekkplaten over ventilatoren. Det er en sprekk i dekselet til ventilatoren.

Vannledninger:
- Vannfordelerskap er plassert over himling på badet. Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Ved lekkasje vil vannet renne ut over taket og elektrisk utstyr over taket kan ta skader.
- Det er ikke montert endepropper på vannrør på kjøkkenet.

Våtrom:
- Det registreres riss / sprekker i flisfuger på sisternekassen. Det er enkelte krakelerte fliser på sisternekassen. Det er fuktsvellinger i dør bladet.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
- Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet og omgjøring.
- Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.
- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner.
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Peis.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 051,- pr. mnd.
Inkluderer: - Forretningsførerhonorar
- Strøm til fellesareal
- Kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold

- Snømåking
- Renhold av fellesarealer
- Forsikring av bygningsmasse
- Renter andel fellesgjeld
- Andre driftskostnader
- Avsetning til vedlikeholdsfond

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjeldende kostnader og vedtak. Felleskostnadene vil dessuten øke når borettslaget starter å betale avdrag på fellesgjelden.

Andre utgifter
Kjøper må påregne utgifter til elektrisitet og innboforsikring utover månedlige felleskostnader. Hver enkelt andelseier tegner eget internettabonnement for egen regning.

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet da borettslaget er nyetablert. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
De som kjøper en bolig, blir andelseiere i Parkveien 76 Borettslag. Parkveien 76 Borettslag består av 20 andeler/ leiligheter i Parkveien 76 A, B og C. Andelene/ leilighetene er del av eierseksjonssameiet Sameiet Parkveien 76 (gnr. 209 bnr. 276 org. nr 934 963 601). Det er 20 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i sameiet. Borettslaget eier alle boligseksjonene. Næringsseksjonen er benyttet til renseri.

Gjennomført vedlikehold i 2025:
- Enkel oppgradering av bakgård og portrom.
- Det er gjennomført reparasjon av fasade mot bakgård.
- Det er gjennomført reparasjon og maling av hele fasade mot gate.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Andelseier(e), bortsett fra stifter, kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet

Informasjon om fellesgjeld
Kr 182 144,-pr. 26.02.2026

Lånenummer: 12345678910, Parkveien 76 Borettslag
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 295
Saldo per 27.02.2026: 2 500 000
Andel av saldo: 182 144
Første termin: 01.10.2025 Neste avdrag: 30.09.2040.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Bygården har tidligere hatt en eier av alle leilighetene, men 19 av 20 leiligheter er solgt til vanlige forbrukere.

Før årsskiftet 2024/2025 ble eiendommen som leiligheten ligger i overført til borettslaget i to steg. Borettslaget kjøpte først aksjeselskapet som eide eiendommen, og overtok deretter eiendommen ved fusjon med aksjeselskapet. Slik overtok borettslaget eierskap til eiendommen.

Som følge av aksjeervervet, har borettslaget betydelig gjeld til selger. Gjelden er konvertert til borettsinnskudd, som betyr at gjelden aldri skal gjøres opp av andelseier overfor selger. Konvertering til borettsinnskudd er sikret ved fellesobligasjon til fordel for felleskapet av andelseiere, som er tinglyst på borettslagets eiendom.

Gjennom fusjonen har borettslaget overtatt aksjeselskapets regnskapstall for 2024, som innebærer følgende:
Negativ regnskapsmessig egenkapital – ingen praktisk konsekvens for borettslaget eller andelseierne:
Borettslagets balanse kommer til å vise en negativ egenkapital som representerer differansen mellom

eiendommens bokførte verdi (eiendommens kjøpesum for mange år siden) og kjøpesummen da borettslaget kjøpte aksjeselskapet i 2024 (markedsverdi). Den regnskapsmessige negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men forblir i regnskapet. Dette følger også av notene til regnskapet.

Fusjonen mellom aksjeselskapet og borettslaget er gjennomført med skattemessig kontinuitet. Det medfører at den skattemessige inngangsverdien på borettslagets eiendom er lavere enn dagens markedsverdi, hvilket betyr at det er latent skatt på eiendommen. Den latente skatten vil kun utløses dersom borettslaget velger å selge eiendommen/seksjonene. Senere salg av boliger i borettslaget vil imidlertid skje gjennom salg av andeler i borettslaget, som ikke utløser skatt.

Budsjettet for 2026 er satt opp av stifter basert på historikk og forventede kostnadsøkninger.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter for sameiet og borettslaget og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold skal godkjennes av styret i brl., og er tillat så lenge det ikke er til ulempe for andre i borettslaget.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 94612275

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 439 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Parkveien 76 ligger i et attraktivt og sentralt område i Vika med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Sentrum, Solli Plass og Frogner. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av en sentral beliggenhet, og et sjarmerende og attraktivt bomiljø!

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

Det er gangavstand til treningssentre, postkontor, matbutikker, offentlig kommunikasjon, klesbutikker, kafeer, vinmonopol, parker, restauranter og severdigheter. Solli plass ligger et par minutters gange fra leiligheten og har flere populære spisesteder som blant annet Alex Sushi, Kverneriet, Villa Paradiso m.flere. Solli plass er kjent for sitt yrende og pulserende uteliv med utesteder som BA3, Champagneria, IVY, Bar Bardot, F6 og Skaugum for å nevne noen. Sommerro som er Oslo´s kanskje flotteste hotell på Solli plass. Hotellet huser Frogners første takterrasse med svømmebasseng og sauna, 2 barer, 4 restauranter, spa og kino.

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

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

Her bor man med kort gangavstand til stort sett alt hva byen har å by på. Frognerkilen ligger like i nærheten med kort vei ut til Bygdøy med unike tur- og rekreasjonsmuligheter, samt badeplasser langs sjøen. Turområdene på Bygdøy er en velkjent destinasjon som gir flotte turmuligheter sommer som vinter. I nærområdet finner man flere grønne lunger, som Slottsparken med skulpturpark, Hydroparken. Skarpsnoparken og Frognerparken ligger også innenfor gangavstand med sine store grøntområder, tennisbaner og badeanlegg. Spaserer du mindre enn 5 minutter får du tilgang til ruters fergeforbindelser fra Aker Brygge som åpner opp den vakre oslofjorden, herunder Nesodden og Hovedøya.

Nationalteatret ligger i umiddelbær nærhet. Nationaltheatret er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene og flere sporvogn- og busslinjer går derfra. Herfra går også flytoget og det tar deg under 30 min fra du går ut døra til du står på Gardermoen. Solli plass er bare en kort spasertur unna med ytterligere kollektiv som trikk og busslinjer som tar deg rundt i Oslos

mange hjørner. 21 bussen tar deg til Majorstuen, Grünerløkka, Sagene, Carl Berners Plass m.flere. Ellers er det gode bussforbindelser på Vika og trikkeholdeplass i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for bygården vedlagt salgsoppgave.

Det foreligger ferdigattest for leiligheten datert 30.04.2012 da 1. - 4. etasje ble oppdelt i nye boenheter etter rehabilitering. Ferdigattesten er vedlagt salgsopgpave.

Bygningstegning er vedlagt salgsoppgave. Dagens hjørnestue er byggemeldt som 2 soverom, men lettvegg er fjernet. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

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 bolig m.tilh. anlegg. 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.

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/

Reichweins gate 8A - oppføring av balkong
Saksnummer: 202509791

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1895/992799-1/105 17.10.1895 ERKLÆRING/AVTALE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 276

1908/900328-1/105 02.07.1908 ERKLÆRING/AVTALE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 276

1938/303857-1/105 17.08.1938 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.02.2025 10:11 – Sist oppdatert 28.02.2025 10:11
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 276

2016/1146422-1/200 09.12.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 277
Adkomstretten gjelder gjennom portrom
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 276

2025/224988-1/200 26.02.2025 21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 125 000 000
Panthaver: Felleskapet av innskytere i BRL rep. v/styret, jf. §2-11 (1)
LØPENR: 20046714
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/225008-1/200 26.02.2025 21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: P76 HOLDING AS
ORG.NR: 925 995 053
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 4 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 200,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 111 425,- 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. 3 625,-.

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 1. mars 2026

Megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av 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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Parkveien 76A

Nabolaget Vika - vurdert av 315 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	24 min 1.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 2.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min 0.2 km
Vika videregående skole	5 min

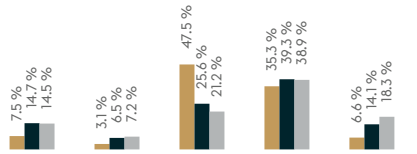
Offentlig transport

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

Barnehager

Ankerhagen barnehage (0-5 år) 38 barn	2 min 0.2 km
Fjordbyen barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min 0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0... 21 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	1 min
Trafotaket streetbasketanlegg	1 min
SATS Solli plass	4 min
Studio Jobbsprek	7 min

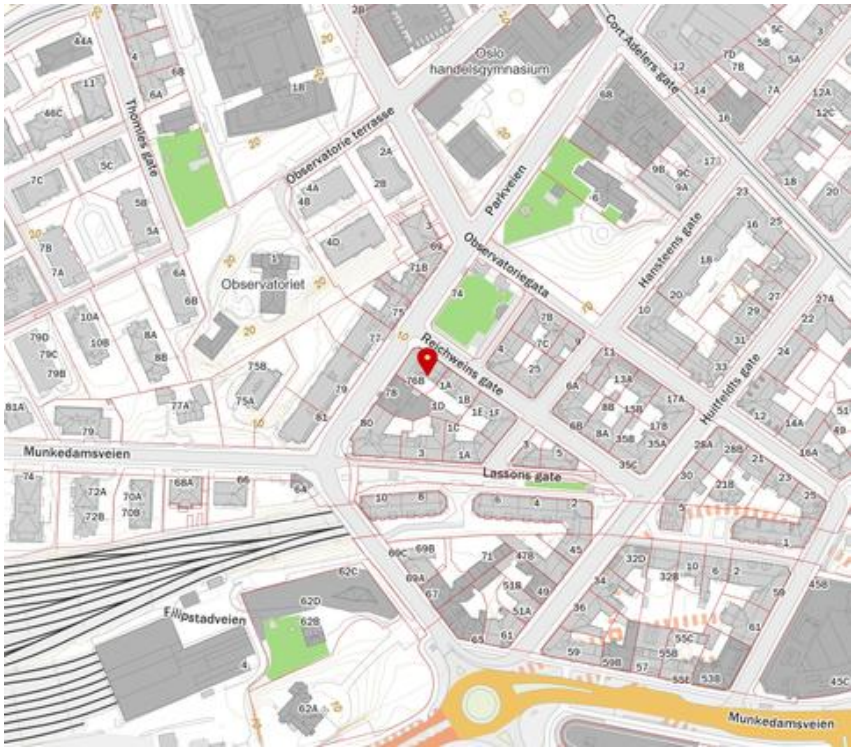
«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

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

Parkveien 76A
0254 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	95 m^2
BRA-i:	92 m^2
Rapportdato:	25.2.2026 (Gyldig til 25.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	5	0	1

Supertakst

GNR: 209 BNR: 276 ANR: 7

Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Parkveien 76A
0254 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40205

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	
Etasjeskille og gulv på grunn	
Kjøkken	
Vannledninger	
Våtrom	

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.

Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet og omgjøring.

Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2026

Rapportdato
25.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Gard Skagestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett Taksering AS**
Tittel:

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Parkveien 76A, 0254 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	209	Bruksnr:	276	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	7	Leilighetsnr:	H0401		

Byggeår: **1896**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**92**	**92** Romfordeling: 2 ganger, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**1**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**95**	**92**	**3**	**0**	**1**

Kommentar til arealberegning

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent når denne ble oppført.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er noe overflate rust på rekkverk og malingsavflassing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er fra 2011/12.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vindu på badet subber litt i karm og bør justeres.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 35 mm.
Ved enkel nivellering i kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Det er ikke antydninger til konstruksjons svikt.

Tilstandsgraden er satt basert på NS3600-2026.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det er en skade i benkeplaten ved oppvaskkummen. Det er tidligere skade i lamineringen til fronter på siden av ovnen som er provisorisk reparert men fortsatt noe skader. Det er fuktsvellinger i dekkplaten over ventilatoren. Det er en sprekk i dekselet til ventilatoren.

Kjøkkeninnredning fra Spagnol med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Dette er overflate skader som ikke har noe innvirkning på funksjonalitet. Siden laminat belegget er fuktsikringen til materialet bør dette tettes ellers kan det få fuktsvellinger ved vannsøl.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.

Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet og omgjøring.

Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2011/2012.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

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

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2011/2012.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannfordelerskap er plassert over himling på badet. Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Ved lekkasje vil vannet renne ut over taket og elektrisk utstyr over taket kan ta skader.

Det er ikke montert endepropper på vannrør på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør opprettes sikker avrenning fra vannfordelerskap eller automatisk vannstopperventil med sensor i skapet.

Det bør monteres endepropper på vannrør på kjøkkenet.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Det er fremlagt dokumentasjon på utført NEK 405-2 el-kontroll. Kontrollen utført av Røa Elektriske og alle avvik fra denne kontrollen er utbedret. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad

Fundament
Bygget inn i kasse.

Årstall
2011.

Størrelse
117 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2011/12. Det ble montert innfellbare dusjdører i 2026.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er enkelte krakelerte fliser på sisternekassen. Det er fuktsvellinger i dør bladet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Påpekt avvik anbefales utbedres for å unge videre skader.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Pga støp og plastring er det ikke mulig å kontrollere om membran er trukket under klemming. Det er synlig membran ved terskel.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, Innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er tidligere fuktskade på nedre del av servantskapet mot dusjen. Nåværende eier har fått det pusset ned og tettet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skagestad, Gard Sveinung Bernhoft-Osa	9578-5998-4-1672237	2026-02-19 08:41:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0084/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkveien 76A, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Gard Skagestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

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: 87580559
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2026 - Lucrus Bygg AS - orgnr 829 539 152 Montering av dusjhjørne og nytt blandebatteri

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2025 - Kakkel & Peis Spesialisten AS orgnr 963 809 506 - installert peisovn

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Dårlig trekk i pipe - utbedret av Pewi AS februar 2026 - midlertidig fyringsforbud opphevet februar 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se tilstandsrapport- vanlig skjevhet i gulv 1890-gård

---

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?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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: 5-0084/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skagestad, Gard Sveinung Bernhoft-Osa	**2026-02-19**

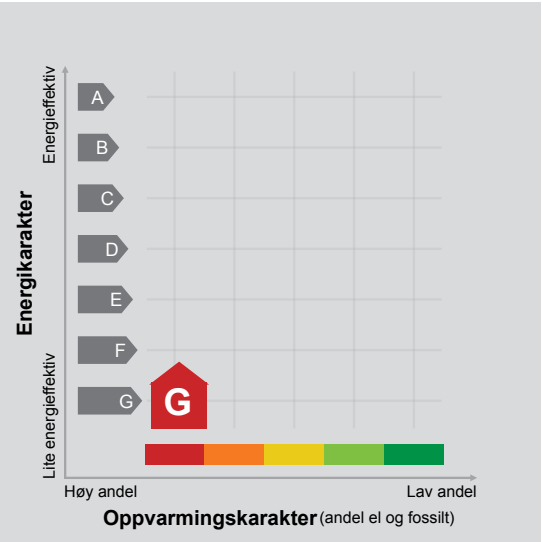
Identifikasjon

bankID Skagestad, Gard Sveinung Bernhoft-Osa

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

ENERGIATTEST

Adresse	Parkveien 76A
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	276
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80489617
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-85911
Dato	28.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



NEK 405-2, elkontroll bolig

Parkveien 76 A

Grzebalski, Dawid

Oppdragsinformasjon

Dato	27.02.2025		
Montør/ internkontrollør	Mathias Kronstad	mathias@roaelektriske.no	91533166
Kunde	Grzebalski, Dawid		
Kontrollsted	Leilighet H0401 - Parkveien borettslag Parkveien 76, 0254, OSLO		
	Dawid Grzebalski		92097450

RØA ELEKTRISKE AS
Aslakveien 14B
0753 OSLO

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Termograferingskamera FLIR	FLIR	ELMA T540	79300985	

Innledning

RØA ELEKTRISKE AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Grzebalski, Dawid i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

Beskrivelse av oppdraget

Standarden NEK 405-2 ligger til grunn for oppdraget og gjennomgang av installasjon er basert på kontroll- og informasjonsmetodikk beskrevet i kapittel 8. Ved gjennomgang av kontrollpunktene utføres det som følger:

- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner med åpning av et representativt utvalg.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

TG 1	TG 2	TG 3
3	1	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik. Ønsker dere rabatt på forsikring må avvik utbedres og rapport legges inn i FG-kontroll som er en felles database for forsikringsselskaper.

Konklusjon

Det elektriske anlegget er i god stand med lite feil.
De registrerte avvikene er anbefalt og utbedres for å opprette sikkerheten i anlegget.
Anbefalinger er anbefalt og utbedres for å øke sikkerheten i anlegget til dagens standarder.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
25.002 - Kjøkken				3,80	
25.003 - Leilighet				0,40	
25.001 - Sikringsskap			36,5		

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Anm.
25.001 - Sikringsskap			

25.004 Bad

TG 2

Beskrivelse
Lavvolt belysning lyser ikke/ feil lyspærer er brukt. Jf. FEL § 22. Downlights på bad er laget for å fungere med halogenpærer, men i dag er det brukt LED lyspærer. Anbefaler å bytte dowlights til nye LED eller evt. bytte lyspærer til halogen.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

25.005 Kjøkken

TG 1

Beskrivelse
Observasjon Kjøkkenhette mangler lyspære.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

25.006 Kjøkken

TG 1

Beskrivelse
Det anbefales å skifte belysning til LED. På grunn av innholdet av helse- og miljøskadelige stoffer som kvikksølv, fases lysrør ut. Miljødirektoratet og EU har fastslått at kvikksølv, en av de farligste miljøgiftene, har langvarig negativ påvirkning på både miljø og helse. EU har derfor bestemt at belysningsprodukter som inneholder disse stoffene må fases ut innen høsten 2023, noe som betyr at nye lyskilder av typen T12-, T5-, T8- og kompaktslysør (CFL) ikke lenger kan tas inn på det europeiske markedet. Gjelder armaturer over kjøkkenbenk.





Avvik utbedret	
	Dato/sign

25.003 Leilighet

Beskrivelse
Jordmålinger hele anlegget Stue: alle stikkontakter 0,3 Kjøkken: stikkontakter langs gulv 0,4 Høyeste koninuitet i andre rom: 0,2 Jordlederi stue og kjøkken bør strammes og kontrolleres.

Elektromåling	
Kont.	0,40 Ohm

Dato: 27.02.2025 09:32

Avvik utbedret	
	Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Er det varmgang i tilkoblinger?	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ok
1.4 Kabelinnføring	Ok
1.5 Isolasjonsmåling	Registrer isolasjonsmåling
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Ok
1.7 Overspenningsvern	Ok
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Ok
1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Kontinuitetsmåling registrert
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Ok
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Ikke forskriftsmessig Defekt Feilmontert
2.5 Kontroller skjult varme	Ok
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Ok
3.2 Brannslukkingsutstyr	Ok

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Informert
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Informert
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Informert
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Informert
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Informert
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Informert
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Informert
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Informert
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Informert
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå B.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

VEDTEKTER

FOR

PARKVEIEN 76 BORETTSLAG

Vedtatt ved borettslagets stiftelse 08.08.2024

§1

Parkveien 76 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

§2

Borettslaget har adresse Parkveien 76 a og b, og eier eiendommen gnr. 209 bnr. 276 i Oslo kommune.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

§3

Laget består av 20 andeler. Hver andel har et pålydende på NOK 5 000. Samlet andelskapital er NOK 100 000.

§4

Borettslagets styre skal ha tre medlemmer.

§5

Følgende saker skal drøftes på ordinær generalforsamling:

Borettslagets årsregnskap

Styrets årsmelding

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven.

VEDTEKTER FOR SAMEIET PARKVEIEN 76

Vedtatt ifm. seksjonering av eiendommen. Sist endret 09.12.2024

§ 1 Navn og eiendom

Sameiets navn er Sameiet Parkveien 76, med adresse Parkveien 76 a, b og c, 0254 Oslo.

Sameiet eier eiendommen gnr. 209 bnr. 276 i Oslo kommune.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonen skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen skal brukes til forretningslokale.

§ 3 Organisering av sameiet

Sameiet er et kombinert sameie som består av 21 seksjoner

- 1 næringslokale i første etasje (snr. 22), heretter "**Næringsseksjonen**", og
- 20 boligseksjoner i første til fjerde etasje (snr. 23 til 42), heretter "**Boligseksjonene**"

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 4 Sameieparter og sameiebrøk

Sameiets eiere er pr. 09.12.2024:

P76 Holding AS (org.nr. 925 995 053) – eier av seksjon 22 – sameiereierbrøk 71/1298

Parkveien 76 Borettslag (org.nr. 933 962 857) – eier av seksjon 23 til 42 – sameiereierbrøk 1227/1298

Sameiebrøken er seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av arealoppmåling utført 18.11.2024 av Norsk takst. Fordelingsnøkkelen baserer seg på sum BRA.

§ 5 Rettslig råderett og rett til bruk

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ethvert salg, overføring og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Den rettslige rådigheten kan ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
3. Valg av styre

I sameiermøtet har hver seksjon en - 1 - stemme, jf. eiersl. § 52.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ **8 Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Eier av næringsseksjonene skal ha rett til å velge ett styremedlem, øvrige medlemmer (inkludert styrets leder) velges av boligseksjonene.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter to styremedlemmer i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Sameierene har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvordan fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Særregler om fellesarealet

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for Næringsseksjonen. Eierne/brukerne av de øvrige seksjonene skal alene ha rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene, slik som bodarealer.

9.3. Bygningsmessige arbeider

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

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

9.4. Reklame og profilering

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i underetasje innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og godkjennes av styret i sameiet.

Profilering i vinduer i næringsseksjonene skal utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade.

§ 10 Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierene er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameierene er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Boligseksjonene skal alene dekke felleskostnader knyttet til innganger og inngangsdører til boligene, korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene. Videre skal utgifter til kabel-TV, vaktmestertjenester og trappevask dekkes av Boligseksjonene.

Næringsseksjonen på gateplan skal alene dekke kostnader knyttet til fasade, inngangspartier og arealer som utelukkende er beregnet for denne.

Næringsseksjonen og Boligseksjonene har ansvaret for egen renovasjon og tilhørende kostnader

Hvis styret beslutter, eller hvis det offentlige pålegger, at det gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten Boligseksjonene eller Næringsseksjonen til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold, eller slike tiltak, alene bæres av den/de seksjonseier(e) dette kommer til gode. Sameierene kan bare enstemmig beslutte noe annet. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v.

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til en eller flere bestemte bruksenhet(er), skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

§ 12 Betaling av fellesutgifter

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avregning av felleskostnader for det foregående år skal hvert år være gjennomført innen det sendes innkalling til ordinært årsmøte.

§ **13 Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, samt tilleggsdeler som er tillagt bruksenheten. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

§ 15 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ **16 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning jfr. eiersl. § 40.

§ **17 Endring av vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ **18 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eiersl. § 61.

§ **19 Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Husordensregler

Husordensreglene er laget for å skape et godt bomiljø for alle. Det skal være hyggelig og trygt å bo her i Parkveien 76 Borettslag og vi har alle et ansvar for å bidra til dette. Husordensreglene hjelper oss til å ha noen felles regler.

Gården vår

- Kildesortering: Avfall skal håndteres og kastes iht. kommunens gjeldende reglement. Pappesker, kasser, glass, farlig avfall mv., som ikke sorteres under matavfall, plastemballasje, restavfall eller papir må ikke kastes i containeren, men skal bringes til returpunkt/miljøstasjon av beboer. Papir (aviser, brosjyrer o.l.) skal kastes i egen container. Les mer om kildesortering her: Hvordan kildesortere i Oslo - Avfall og gjenvinning - Oslo kommune.
- Gårdsplass, trappeoppgang og fellesrom skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler som sportsutstyr, barnevogn, kasser, søppelposer o.l. Vi forsøpler ikke gårdsplass og fellesarealer.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillatt og utenfor bygget skal det ev. skje på anviste plasser eller i god avstand fra inngangsparti, vinduer og bygningen generelt, dette for å ivareta byggets brannsikkerhet og bomiljø.
- Vennligst ikke luft husdyr på selve eiendommen og enhver dyreeier er ansvarlig for å plukke opp etter seg og sitt.
- Skal du grille på din balkong eller takterrasse er det elektrisk gassgrill som gjelder.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenne utendørs på vegg eller balkong.

Trivsel

- Vi holder ro i tidsrommet 23-07 alle dager. Sjenerende støy som banking, boring, snekring og vaskemaskin bør man unngå etter kl. 21.
- Husk å ta hensyn til naboene dine! Planlegger du en større samling mennesker i leiligheten eller annen form for støy etter kl. 23 er det fint med et nabovarsel i forkant.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillat.
- Dyrehold skal godkjennes av styret i brl., og er tillat så lenge det ikke er til ulempe for andre i borettslaget

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

FOR

PARKVEIEN 76 BORETTSLAG

Den 18.02.2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Parkveien 76 Borettslag (org.nr. 933 962 857). Generalforsamlingen ble avholdt på stifterens kontor i Oslo.

På vegne av stifter av borettslaget, P76 Holding AS (org.nr. 925 995 053), møtte Espen Lundaas.

I tillegg møtte Tore Berg.

Samtlige andelseiere var dermed representert ved generalforsamlingen.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Konstituering**

Dagsorden og innkalling ble godkjent av generalforsamlingen.

Espen Lundaas ble valg til møteleder.

Tore Berg ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2. **Endring av bygge- og finansieringsplanen**

Styret har fremsatt forslag om at borettslaget tar opp et lån på MNOK 2,5 fra stifter som andelseierne skal betale tilbake som fellesgjeld.

Det ble fattet følgende vedtak i samsvar med styrets forslag:

> *"Borettslaget tar opp lån stort MNOK 2,5 fra P76 Holding AS med sikkerhet i borettslagets eiendom. Lånet skal tas opp som fellesgjeld, og fordeles på andelseieren ihht. brl. § 2-15."*

Oppdatert finansieringsplan som viser fordeling av fellesgjeld følger protokollen som vedlegg 1.

3. **Tjenestetid i styret**

Generalforsamlingen traff følgende vedta:

> *"Borettslagets styremedlemmer gjør tjeneste i to år".*

4. **Korrigering av driftsbudsjettet**

Borettslagets driftsbudsjett ble satt ifm. lagets stiftelse og har ikke blitt oppdatert siden. I forbindelse med at andelene planlegges å legges ut for salg fant generalforsamlingen det hensiktsmessig å vedta oppdatert driftsbudsjett for 2025.

Oppdatert driftsbudsjett følger protokollen som vedlegg 2.

5. Konvertering av gjeld til P76 Holding AS til borettsinnskudd, som overdras til andelseierne

Borettslaget er stiftet i Q3 2024. Det forelå derfor ikke endelig årsregnskap på tidspunktet for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen fant det likevel betryggende å fatte vedtak om å konvertere gjeld til P76 Holding AS til borettsinnskudd, på bakgrunn av utkast til årsregnskap for 2024 og fusjonsbalanse per. 04.10.2024.

Som følge av salget av aksjene i Parkveien 76 AS fra P76 Holding AS til Parkveien 76 Borettslag, og som følge av etterfølgende innlån, utlegg, investeringer/lån og rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom, så har Parkveien 76 Borettslag opparbeidet seg betydelig gjeld til P76 Holding AS. Gjelden utgjør pr 18.02.2025 NOK 124 563 125. Av den totale gjelden skal borettslaget tilbakebetale NOK 3 327 175 til stifter, og NOK 1 500 000 skal ligge igjen i borettslaget som fellesgjeld. Netto gjeld utgjør dermed NOK 119 735 950. Gjelden vil ikke øke etter d.d. I den grad gjelden likevel øker, så skal denne erklæring også omfatte ethvert slikt økt beløp med samme kreditor.

Borettslagsandelene selges til sluttbrukerkjøpere med forutsetning om at borettslaget ikke skal ha langsiktig gjeld, foruten fellesgjeld. Kjøperne vil inngå sine kjøpsavtaler under denne forutsetning. Selger vil med denne erklæringen gjennomføre sin forpliktelse til å sørge for at kjøperne overtar sine andeler i et borettslag uten annen gjeld enn fellesgjeld. Det må da gjøres justeringer i selskapets balanse, jfr. borettslagslovens § 2-10.

Borettslagets gjeld til selger lot seg ikke fastsette før fusjonstidspunktet. Gjelden kunne derfor ikke fastsettes i bygge- og finansieringsplanen, som ble fastlagt allerede ved borettslagets stiftelse, dvs. før borettslagets eiendom var ervervet og boligene påbegynt solgt. Konvertering til borettsinnskudd kunne derfor heller ikke gjennomføres på et tidligere tidspunkt.

Plikten til å konvertere fordringen på borettslaget til borettsinnskudd påhviler selger av borettslagsandelene, og selger medvirker gjennom godkjennelse av generalforsamlingens vedtak til dette.

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:

> *Det ble vedtatt å konvertere NOK 119 735 950 i selskapets balanse fra gjeld til P76 Holding AS til borettsinnskudd.*

Så snart P76 AS' fordring er konvertert til borettsinnskudd, så overdrar P76 Holding AS med dette fordringen på borettslaget til kjøperne i fellesskap.

Borettsinnskuddet vil få pantesikkerhet i borettslagets eiendom ved pantedokument pålydende MNOK 125. Panteretten tilkommer fellesskapet av andelseiere, jfr. borettslagslovens §2-11, og kan bare omsettes pro rata sammen med borettslagsandelen, jfr. borettslagslovens §2-10 (3). Hele borettsinnskuddet eies, etter overdragelse fra P76 Holding AS, av de som til enhver tid er andelseiere i borettslaget

Kreditor P76 Holding AS aksepterer ovennevnte konvertering og påfølgende overdragelse av fordringen til fellesskapet av andelseiere gjennom signatur på protokollen.

Alle beslutninger var enstemmige.

Intet mer å behandle.

Møte hevet.

Oslo, 18.02.2025

Espen Lundaas

Tore Berg

For P76 Holding AS

Espen Lundaas

FINANSIERINGSPLAN FOR PARKVEIEN 76 BORETTSLAG

Utarbeidet i svært tidlig fase. Endringer må påregnes. Sist endret 18.02.2025

Adresse	Oppgang	Etasje	Bolignr.	Andelsnr.	BRA-i	%	Innskudd	Andel fellesgjeld	Total eks. omkostninger	Omkostninger	Total inkl. omkostninger	Kvm pris	Driftsutgifter pr. år	Driftsutgifter pr. mnd.	Finansielle utgifter pr. mnd. eks. avdrag	Avsetning vedlikeholdsfond pr mnd	*Finansielle utgifter pr. mnd. ink avdrag*	Sum drift, vedlikeholdsfond og finansielt pr. mnd. eks. avdrag	*Sum drift og finansielt pr. mnd. inkl avdrag*	*Sum drift, vedlikeholdsfond og finansielt pr. mnd. inkl avdrag*
Parkveien 76	A	1	H0101	1	57	5 %	kr 5 850 000,00	kr 123 183,83	kr 5 973 183,83	kr 148 536,55	kr 6 121 720,37	kr 102 631,58	kr 29 937,03	kr 2 494,75	kr 687,78	kr 417,03	*kr 847,21*	kr 3 599,56	*kr 3 541,96*	*kr 3 758,99*
Parkveien 76	A	1	H0102	2	22	3 %	kr 3 000 000,00	kr 63 171,19	kr 3 063 171,19	kr 57 329,89	kr 3 120 501,09	kr 136 363,64	kr 11 554,64	kr 962,89	kr 352,71	kr 160,96	*kr 434,46*	kr 1 476,55	*kr 1 397,35*	*kr 1 558,31*
Parkveien 76	B	1	H0101	11	50	4 %	kr 5 100 000,00	kr 107 391,03	kr 5 207 391,03	kr 130 295,22	kr 5 337 686,24	kr 102 000,00	kr 26 260,55	kr 2 188,38	kr 599,60	kr 365,82	*kr 738,59*	kr 3 153,80	*kr 2 926,97*	*kr 3 292,79*
Parkveien 76	B	1	H0102	12	54	4 %	kr 5 000 000,00	kr 105 285,32	kr 5 105 285,32	kr 140 718,83	kr 5 246 004,16	kr 92 592,59	kr 28 361,40	kr 2 363,45	kr 587,84	kr 395,08	*kr 774,11*	kr 3 346,38	*kr 3 087,56*	*kr 3 482,64*
Parkveien 76	A	2	H0201	3	92	7 %	kr 8 375 000,00	kr 176 352,92	kr 8 551 352,92	kr 239 743,20	kr 8 791 096,11	kr 91 032,61	kr 48 319,42	kr 4 026,62	kr 984,64	kr 673,11	*kr 1 212,86*	kr 5 684,36	*kr 5 239,50*	*kr 5 912,60*
Parkveien 76	A	2	H0202	4	57	4 %	kr 5 300 000,00	kr 111 602,44	kr 5 411 602,44	kr 148 536,55	kr 5 560 138,99	kr 92 982,46	kr 29 937,03	kr 2 494,75	kr 623,11	kr 417,03	*kr 767,55*	kr 3 534,90	*kr 3 262,31*	*kr 3 679,34*
Parkveien 76	B	2	H0201	13	50	4 %	kr 5 200 000,00	kr 109 496,74	kr 5 309 496,74	kr 130 295,22	kr 5 439 791,95	kr 104 000,00	kr 26 260,55	kr 2 188,38	kr 611,36	kr 365,82	*kr 753,07*	kr 3 165,55	*kr 2 941,45*	*kr 3 307,27*
Parkveien 76	B	2	H0202	14	58	5 %	kr 6 150 000,00	kr 129 500,95	kr 6 279 500,95	kr 151 142,45	kr 6 430 643,40	kr 106 034,48	kr 30 462,24	kr 2 538,52	kr 723,05	kr 424,35	*kr 890,65*	kr 3 685,92	*kr 3 429,17*	*kr 3 853,52*
Parkveien 76	A	3	H0301	5	92	7 %	kr 8 525 000,00	kr 179 511,48	kr 8 704 511,48	kr 239 743,20	kr 8 944 254,67	kr 92 663,04	kr 48 319,42	kr 4 026,62	kr 1 002,27	kr 673,11	*kr 1 234,60*	kr 5 702,00	*kr 5 261,22*	*kr 5 934,33*
Parkveien 76	A	3	H0302	6	57	4 %	kr 5 175 000,00	kr 108 970,31	kr 5 283 970,31	kr 148 536,55	kr 5 432 506,85	kr 90 789,47	kr 29 937,03	kr 2 494,75	kr 608,42	kr 417,03	*kr 749,45*	kr 3 520,20	*kr 3 244,20*	*kr 3 661,24*
Parkveien 76	B	3	H0301	15	51	4 %	kr 5 275 000,00	kr 111 076,02	kr 5 386 076,02	kr 132 901,12	kr 5 518 977,14	kr 103 431,37	kr 26 785,76	kr 2 232,15	kr 620,17	kr 373,13	*kr 763,93*	kr 3 225,46	*kr 2 996,08*	*kr 3 369,21*
Parkveien 76	B	3	H0302	16	58	5 %	kr 6 225 000,00	kr 131 080,23	kr 6 356 080,23	kr 151 142,45	kr 6 507 222,68	kr 107 327,59	kr 30 462,24	kr 2 538,52	kr 731,86	kr 424,35	*kr 901,51*	kr 3 694,73	*kr 3 440,03*	*kr 3 864,38*
Parkveien 76	A	4	H0401	7	92	7 %	kr 8 650 000,00	kr 182 143,61	kr 8 832 143,61	kr 239 743,20	kr 9 071 886,80	kr 94 021,74	kr 48 319,42	kr 4 026,62	kr 1 016,97	kr 673,11	*kr 1 252,71*	kr 5 716,69	*kr 5 279,32*	*kr 5 952,43*
Parkveien 76	A	4	H0402	8	58	4 %	kr 5 325 000,00	kr 112 128,87	kr 5 437 128,87	kr 151 142,45	kr 5 588 271,32	kr 91 810,34	kr 30 462,24	kr 2 538,52	kr 626,05	kr 424,35	*kr 771,17*	kr 3 588,92	*kr 3 309,69*	*kr 3 734,04*
Parkveien 76	B	4	H0401	17	51	5 %	kr 5 600 000,00	kr 117 919,56	kr 5 717 919,56	kr 132 901,12	kr 5 850 820,68	kr 109 803,92	kr 26 785,76	kr 2 232,15	kr 658,38	kr 373,13	*kr 811,00*	kr 3 263,67	*kr 3 043,15*	*kr 3 416,28*
Parkveien 76	B	4	H0402	18	58	5 %	kr 5 925 000,00	kr 124 763,11	kr 6 049 763,11	kr 151 142,45	kr 6 200 905,56	kr 102 155,17	kr 30 462,24	kr 2 538,52	kr 696,59	kr 424,35	*kr 858,07*	kr 3 659,46	*kr 3 396,59*	*kr 3 820,94*
Parkveien 76	A	5	L0101	9	51	5 %	kr 6 000 000,00	kr 126 342,39	kr 6 126 342,39	kr 132 901,12	kr 6 259 243,51	kr 117 647,06	kr 26 785,76	kr 2 232,15	kr 705,41	kr 373,13	*kr 868,93*	kr 3 310,69	*kr 3 101,03*	*kr 3 474,21*
Parkveien 76	A	5	L0102	10	40	5 %	kr 5 425 000,00	kr 114 234,58	kr 5 539 234,58	kr 104 236,17	kr 5 643 470,75	kr 135 625,00	kr 21 008,44	kr 1 750,70	kr 637,81	kr 292,65	*kr 785,66*	kr 2 681,17	*kr 2 536,36*	*kr 2 829,01*
Parkveien 76	B	5	L0101	19	37	5 %	kr 5 425 000,00	kr 114 234,58	kr 5 539 234,58	kr 96 418,46	kr 5 635 653,03	kr 146 621,62	kr 19 432,81	kr 1 619,40	kr 637,81	kr 270,71	*kr 785,66*	kr 2 527,92	*kr 2 405,06*	*kr 2 675,76*
Parkveien 76	B	5	L0102	20	54	6 %	kr 7 200 000,00	kr 151 610,87	kr 7 351 610,87	kr 140 718,83	kr 7 492 329,70	kr 133 333,33	kr 28 361,40	kr 2 363,45	kr 846,49	kr 395,08	*kr 1 042,72*	kr 3 605,03	*kr 3 406,16*	*kr 3 801,25*
					1139	100 %	kr 118 725 000,00	kr 2 500 000,00	kr 121 225 000,00	kr 2 968 125,00	kr 124 193 125,00	kr 107 643,35	kr 598 215,40	kr 49 851,28	kr 13 958,33	kr 8 333,33	*kr 17 193,94*	kr 72 142,95	*kr 67 045,22*	*kr 75 378,55*

kr 904 542,64

Trekk 1	kr 2 500 000,00
per kvm	kr 2 194,91

Rente	6,70 %	
Nedbetalingstid (år)	25	
Antall terminer per år	12	
Renter per måned	kr 13 958,33	kr 10 416,67
Lånekost per måned	kr 17 193,94	

Kapitalkostnad	kr 17 193,94
Per kvm	kr 15,10

Fordelingsnøkkel fellesgjeld	2 %

DRIFTSBUDSJETT FOR PARKVEIEN 76 BORETTSLAG

Driftsbudsjettet er utarbeidet i svært tidlig fase. Endringer må påregnes.
Sist endret 18.02.2025

Konto	Driftskostnader	Sum		Kommentar
5300	Styrehonorar	kr	-	Kr 1 500 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift	kr	-	14,10 %
6200	Elektrisk energi/strøm	kr	45 000,00	Strøm til fellesareal
6310	Vaktmester	kr	35 600,40	Ihht vaktmesteravtale - 2,9k pr mnd inflasjonsjustert (2,3%)
6329	Komm. avg. renovasjon fast	kr	225 750,00	Kostnad for 2024 justert med 5%
6341	Brannvern årligkontroll og utstyr	kr	10 000,00	
6361	Fast renhold	kr	42 840,00	2 oppganger. - 3,4k pr mnd justert med 5%
6391	Snømåking, støing feing	kr	10 000,00	Snørydding og takrennerens
6601	Vedlikehold bygningsmessig	kr	50 000,00	Generelt vedlikehold - reperasjon av bygningsmasse samt annet uforutsett
6700	Revisjonshonorar	kr	34 125,00	I henhold til avtale med revisor Deloitte - Justert med 5%
6710	Forretningsførerhonorar	kr	29 900,00	I henhold til avtale med OBF
6711	Forretningsførerhonorar	kr	5 000,00	Tilgang styreportal etc.
7500	Forsikring bygninger	kr	93 000,00	Bygningsforsikring - Aug 24 - Aug 25
7770	Betalingskostander	kr	2 000,00	Bankgebyr
7790	Andre driftskostnader	kr	15 000,00	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker
	Sum driftskostnader:	**kr**	**598 215,40**	
100 %	Fordeles etter areal	kr	2 492,56	Foreløpig gjennomsnitt på 20 andeler
	Avsetning til vedlikeholdsfond		100 000	Årlig avsetning - Tidligere eier har satt av NOK 1m allerede
	Sum vedlikeholdsfond	**kr**	**100 000,00**	
	Fasade ut mot vei	kr	500 000,00	Estimert - Ikke innhentet noen tilbud så langt - Fidens kommer med tilbakemelding
	Fasade innvendig	kr	75 000,00	Estimert - Ikke innhentet noen tilbud så langt - Fidens kommer med tilbakemelding
	Grus og sittegruppe til bakgård	kr	20 000,00	Estimert - Ikke innhentet noen tilbud så langt - Fidens kommer med tilbakemelding
	Maling av portrom	kr	10 000,00	Estimert - Ikke innhentet noen tilbud så langt - Fidens kommer med tilbakemelding
	Maling trappeoppgang	kr	50 000,00	Estimert - Ikke innhentet noen tilbud så langt - Fidens kommer med tilbakemelding
	Sum vedlikeholdsplan	**kr**	**655 000,00**	**Estimerte kostnader vedlikehold 2025/26**

Årsregnskap 2024
Parkveien 76 Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 933 962 857

RESULTATREGNSKAP

PARKVEIEN 76 BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	15.08-31.12.2024
Leieinntekter		240 124
Sum driftsinntekter		**240 125**
Annen driftskostnad	2	371 269
Sum driftskostnader		**371 269**
Driftsresultat		**-131 145**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen renteinntekt	3	3 720
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 156 301
Annen rentekostnad	3	493
Annen finanskostnad	3	35
Resultat av finansposter		**-2 153 109**
Resultat før skattekostnad		-2 284 254
Skattekostnad på resultat	4	-447 783
Årsresultat	5	-1 836 471
OVERFØRINGER		
Overført til udekket tap		1 836 471
Sum overføringer		**-1 836 471**

BALANSE

PARKVEIEN 76 BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2024
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	20 712 323
Sum varige driftsmidler		**20 712 323**
Sum anleggsmidler		**20 712 323**
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Andre kortsiktige fordringer		36 654
Sum fordringer		**36 654**
INVESTERINGER		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 328 756
Sum omløpsmidler		**4 365 410**
Sum eiendeler		**25 077 733**

BALANSE

PARKVEIEN 76 BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Andelskapital	5, 8	100 000
Sum innskutt egenkapital		**100 000**
Kontinuitetsdifferanse		-98 012 677
Udekket tap	5	-1 836 471
Sum opptjent egenkapital		**-99 849 148**
Sum egenkapital	**5**	**-99 749 148**
GJELD		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Langsiktig konserngjeld	7	124 078 842
Sum annen langsiktig gjeld		**124 078 842**
KORTSIKTIG GJELD		
Betalbar skatt	4	732 083
Skyldig offentlige avgifter		4 515
Annen kortsiktig gjeld		11 442
Sum kortsiktig gjeld		**748 040**
Sum gjeld		**124 826 881**
Sum egenkapital og gjeld		**25 077 733**

Oslo 14/3- 2025
Styret i Parkveien 76 Borettslag

Henrik August Christensen
styreleder

Espen Lundaas
styremedlem

Tore Jakob Berg
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Fusjon

Parkveien 76 Borettslag kjøpte, 15.08.2024, alle aksjene i Parkveien 76 AS.

I 2024 er det gjennomført en skattefri fusjon hvor Parkveien 76 Borettslag (org.nr 933 962 857) har fusjonert med Parkveien 76 AS (org.nr 918 867 082) som overtakende selskap. Ved fusjonen overtok Parkveien 76 Borettslag alle Parkveien 76 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2024. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig og regnskapsmessig likvidasjon av Parkveien 76 AS.

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	**2024**
Annen renteinntekt	2 152
Renteinntekt skatteoppgjør	1 568
Sum finansinntekter	**3 720**

Finanskostnader	**2024**
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	2 156 301
Annen rentekostnad	493
Annen finanskostnad	35
Sum finanskostnader	**2 156 829**

Note 4 Skatt

Skattepliktig inntekt

	Etter fusjon	Før fusjon	Sum hele året
Resultat før skatt	-2 284 254	5 363 026	3 078 772
Permanente forskjeller	-1 568		-1 568
Reversering regnskapsmessig avskrivning		250 448	250 448
Grunnlag skatt	-2 285 822	5 613 474	3 327 652
Skattekostnad	**-502 881**	**1 234 964**	**732 083**

Betalbar skatt i balansen	
Betalbar skatt årets resultat	-502 881
Betalbar skatt 01.01.24 til 15.08.24 overdratt selskap	1 234 964
Sum betalbar skatt i balansen	**732 083**

I forbindelse med fusjonen, som omtalt i note 1, så har boligeiendom i Parkveien 76 AS blitt avskrevet frem til tidspunktet for fusjonen. Fusjonen er gjennomført til skattemessig kontinuitet. Etter fusjonen, 15.08, avskrives ikke boligeiendommen regnskapsmessig eller skattemessig. Midlertidige forskjeller på selskapets boligeiendom gir ikke grunnlag for utsatt skatt.

Note 5 Egenkapital

	Andelskapital	Kontunuitets differanse	Udekket tap	Sum egenkapital
Stiftelse 15.08.2024	100 000	-98 012 677	0	-97 912 677
Årets resultat			-1 836 471	-1 836 471
Pr 31.12.2024	**100 000**	**-98 012 677**	**-1 836 471**	**-99 749 148**

Eiendommens virkelig verdi, inkl. gjeld og fordringer	106 749 986
Bokført egenkapital overdragende selskap	-8 737 309
Kontinuitetsdifferanse	**98 012 677**

Kontinuitetsdifferansen har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den historiske kostprisen på eiendommen er mye lavere. Egenkapitalen vurderes til å være forsvarlig.

Note 6 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	0	**0**
Tilgang fusjon 15.08	20 712 323	**20 712 323**
Avgang	0	**0**
Anskaffelseskost 31.12	**20 712 323**	**20 712 323**
Balanseført verdi 31.12	**20 712 323**	**20 712 323**
Årets avskrivning, nedskrivning og reversering	0	**0**

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024
Sum	**0**
Gjeld	
Lån fra foretak i samme konsern	124 078 842
Sum	**124 078 842**

Note 8 Andeler

Andeler i Parkeveien 76 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Andeler	20	5 000	**100 000**
Sum	**20**	**5 000**	**100 000**

Eierstruktur

De største andelseierne i % pr 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
P76 Holding AS		100 %	100 %

STIFTELSESDOKUMENT

FOR

PARKVEIEN 76 BORETTSLAG

Parkveien 76 Borettslag stiftes med dette av:

P76 Holding AS, organisasjonsnummer 925 995 053, forretningsadresse Sjølyst Plass 2, 0278 Oslo.

Til stede på vegne av stifter var Espen Lundaas med signaturrett og Henrik A Christensen.

Følgende er besluttet ved stiftelsen:

1. Formål

Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borett til egen bolig i lagets eiendom, Parkveien 76 a, og b, gnr. 209, bnr. 276, snr. 23 til 42 i Oslo kommune.

Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

2. Vedtekter

Borettslagets vedtekter fremgår av vedlegg 1, som en del av stiftelsesdokumentet.

3. Styre, forretningsfører og revisor

3.1 Styre

Styre for laget skal være

Henrik A. Christensen, styreleder

Espen Lundaas, styremedlem

Tore Jakob Berg, styremedlem

Signaturrett for borettslaget skal tilkomme styremedlemmene hver for seg.

3.2 Forretningsfører

Som forretningsfører ble valg:

Oslo og omegn boligforvaltning AS

Organisasjonsnummer 988 370 746

Sandakerveien 64, 0484 Oslo

ByYRv-G50-BkljAwZf5C

3.3 Revisor

Som revisor ble valgt:

Deloitte AS

Organisasjonsnummer 980 211 282

Dronning Eufemias gate 14, 0191 Oslo

Borettslagets skal ha forretningskontor i Oslo kommune.

4. Tegning av andeler og innskudd

P76 Holding AS tegner samtlige andeler, dvs. 20 andeler hver pålydende NOK 5 000, til sammen en andelskapital på NOK 100 000, ihht. burettslagslova § 2-12.

Signatur fra Espen Lundaas på dette dokumentet skal anses som tegning av alle andelene.

For hver andel betales NOK 5 000 i andelskapital, samlet NOK 100 000 for borettslagets 20 andeler. Stifteren dekker stiftelsesomkostningene. Betaling av andelskapitalen skal skje i borettslaget innen 14 dager etter stiftelsen.

5. Bygge- og finansieringsplan

Bygge- og finansieringsplan for laget fremgår av vedlegg 2.

Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

6. Åpningsbalanse

Stifteren har utarbeidet og datert en åpningsbalanse. Balansen fremgår av vedlegg 3 og inngår som en del av stiftelsesdokumentet.

På bakgrunn av ovennevnte er Parkveien 76 Borettslag stiftet.

De følgende dokumenter skal innhentes fra borettslagets revisor:

- bekreftelse fra revisor om at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser
- erklæring fra revisor om at han påtar seg oppdraget

Følgende dokument skal innhentes fra borettslagets bank:

- bekreftelse som viser innbetaling av andelskapital

ByYRv-G50-BkljAwZf5C

Oslo, 08.08.2024

_____

Espen Lundaas – signaturen teller også som tegning av borettslagsandelene

_____

Henrik A. Christensen

Vedlegg

1. Vedtekter
2. Bygge- og finansieringsplan
3. Åpningsbalanse

ByYRv-G50-BkljAwZf5C



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.08.2024 17:25

SENT BY OWNER:
Julia Agate · 08.08.2024 10:54

DOCUMENT ID:
BkljAwZf5C

ENVELOPE ID:
ByYRv-G50-BkljAwZf5C

DOCUMENT NAME:
Parkveien 76 BRL - Stiftelsesdokument-384989.pdf
3 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Parkveien 76 BRL - Stiftelsesdokument-384989.pdf-pAdES-ry2AwWMcR.pdf
Parkveien 76 BRL - Stiftelsesdokument-384989.pdf-pAdES-H1a0DWz50.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Espen Lundaas	**Signed**	**08.08.2024 11:07**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 77/03/15)**
Espen@ferncliff.no	Authenticated	08.08.2024 11:03	Medium	(47)92431417
Henrik August Christensen	**Signed**	**08.08.2024 17:25**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 62/06/10)**
henrik@rosom.no	Authenticated	08.08.2024 17:22	Medium	(47)90967683

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

V. D J.-No. 384/95
6 Bilag
Anmeldes 5 Septbr 95

2926/95 = 2961/95 = 167/96

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 76 Parkveien

Indleveret 22de Nov. 95 Attesteret

Conseil V. Gymnasiumsbakken med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No, Grundens og Nabolagets Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 22de November 1895.

Chr. Linstow

D. Intet at bemærke

586/95

Theodor Grøtvik

Oversendes den store Sundhedskommission og indstilles til Approbation.

Christiania den 23 November 1895

Chr. Linstow

CHRISTIANIA 704/96 SUNDHEDSKOMMISSION

R. A. SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 580/95 INDGÅET

Overende hr. stadskondukteren.

Intet at bemærke, idet pindtrappetrinene som anføres i Cement og idet afstanden for pindtrappen V. føres til en sortkiel pibe, som lægges med siden af ovennævnte pibe. Kristiania 25/11 95 J. H. Deinboll

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Meinich Arkitekter AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 30.04.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201016610-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Birkeland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 76 A-B	Eiendom:	209/276
Tiltakshaver:	Håkon Gjesvik	Adresse:	c/o Ressurser AS, Stranden 3,, 0250 OSLO
Søker:	Meinich Arkitekter AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - PARKVEIEN 76 A-B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.04.2012.

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

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2012 av:

Marianne Birkeland - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Håkon Gjesvik, c/o Ressurser AS, Stranden 3,, 0250 OSLO, hakon.gjesvik@c2i.net

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

199604111 20

Jan Erik Halvorsen
Skotselv
3330 SKOTSELV

31 MAI 2002

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199604111-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 76	Eiendom:	209/276/0/0
Tiltakshaver:	Pencic, Mihajlo	Adresse:	Parkveien 76 Tlf: 22562241, 0254
Søker:	Lie,Per arkitekt MNAL	Adresse:	Normannsgata 5B, 0655
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetilatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

Kopi til: Arild Gjesvik, Katy Dues vei 7, 0375 Oslo.

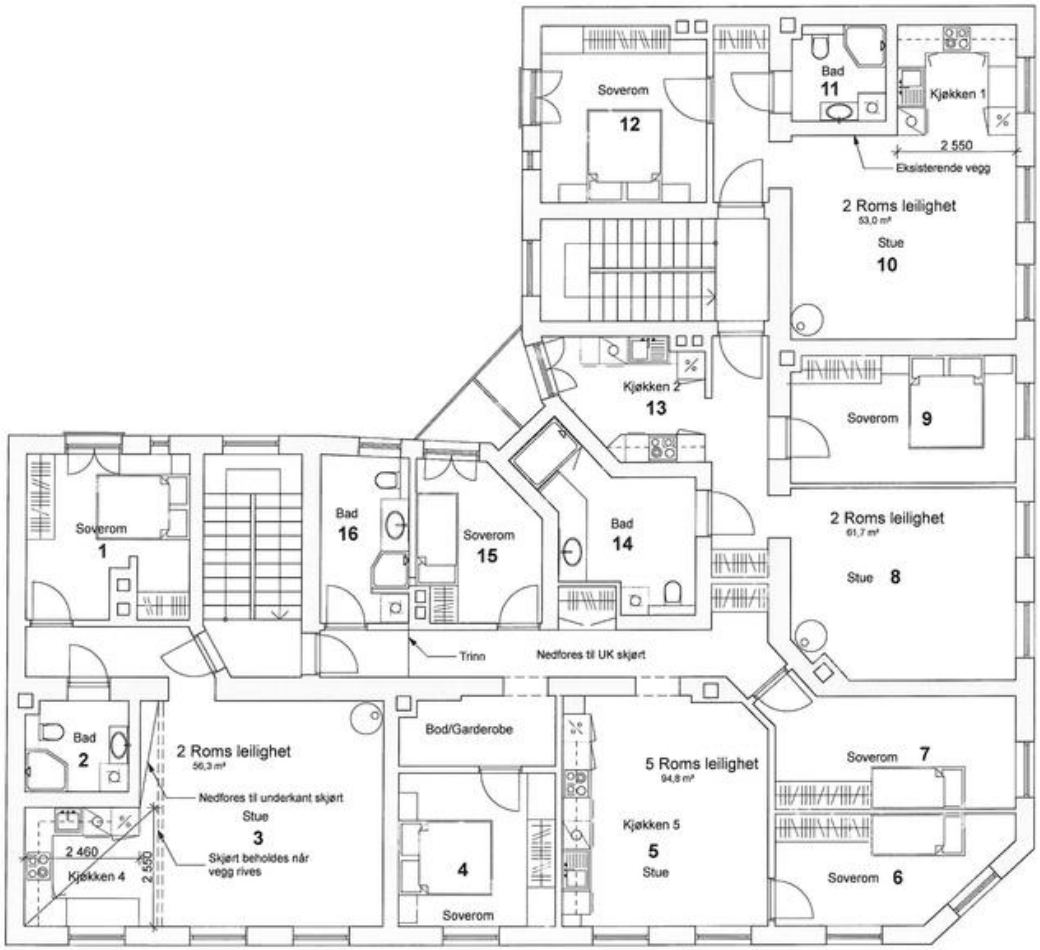
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



E-2a

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjektnavn:
PARKVEIEN 76

Lokaliseringsfigur:

Tiltakshaver:
Ombygging/rehab.

Adresse:
Parkveien 76

GNR./ BNR.:
209/ 276

Status:
Søkn. rammetillatelse

Tegningsnavn/ tittel:
Plan 2,3,4 Etasje

Tegnet av:	Dato:	Målestokk:
KGD	14.12.11	A3 1:100
Kontroll:	Dato:	Fase:
LHM	14.12.11	Endringssøknad
Prosjektnr.:	Filnavn.:	
1045	A220_01-alt2.pln	
Rev.nr.:	Tegningsnr.:	
	A200_02	

Sivilarkitekter MNAL
MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf.: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01
www.meinich.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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: 5-0084/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Parkveien 76A 0254 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 276 (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:

Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder / MBA
Parken Eiendomsmegling AS
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439