

Parkveien 76B (H0102 A12)



Velkommen til

Parkveien 76B (H0102 A12)



Salgsoppgaven produsert 24. mars 2025

Bygdøy – Frogner

Klassisk og pen 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Vika! - Separat kjøkken - Rosett og stukkatur - Sentral

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	63 171,-
Omkostninger	142 068,-
Totalpris	5 195 240,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 111,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1896

Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Parkveien 76 - en klassisk og innholdsrik leilighet i et attraktivt område på Vika.

- Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med stue, separat kjøkken, soverom, bad og eget toalettrom. Klassiske detaljer som rosett og stukkatur, den gode takhøyden bidrar til en romslig følelse.

- Leiligheten 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!

- Kvaliteter:
- Store vindusflater som slipper rikelig inn med lys
- Klassiske detaljer som rosett og stukkatur
- Generøs takhøyde
- I nærhet til "alt" du trenger i hverdagen
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Kjellerbod på 5 kvm

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm

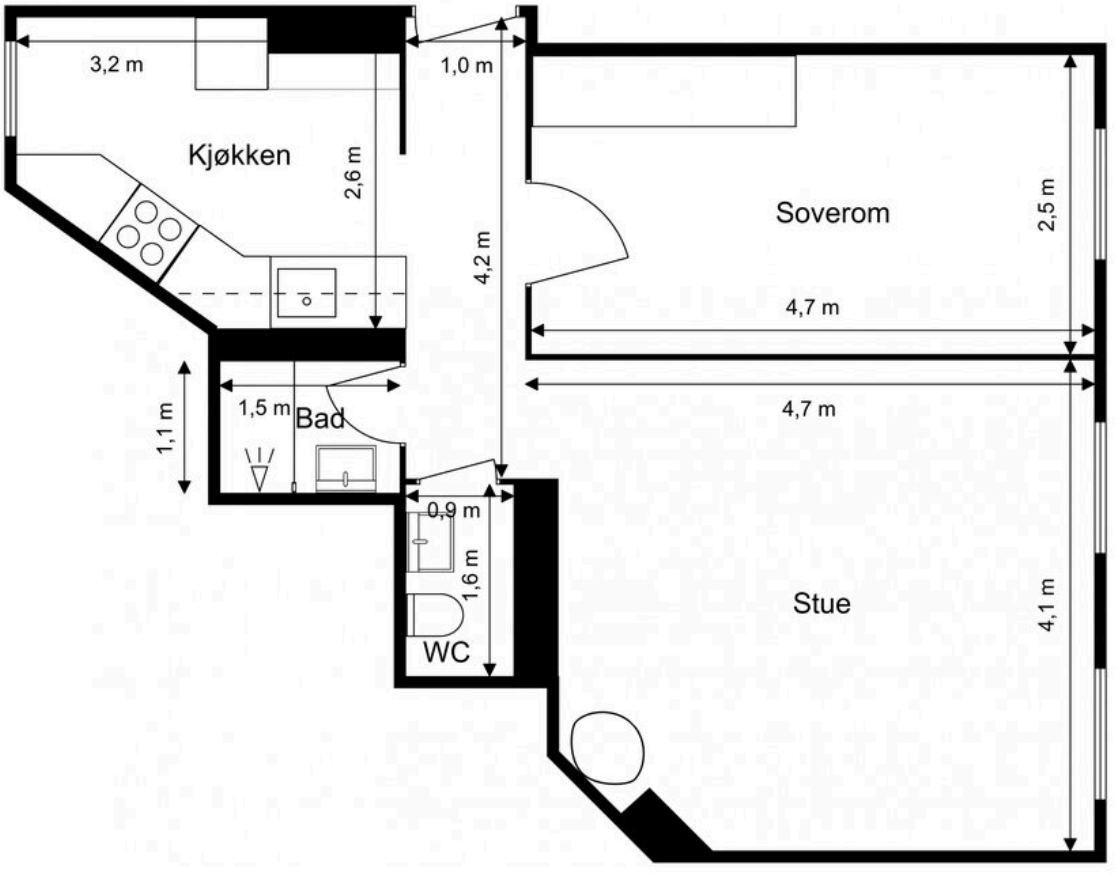
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Parkveien 76

1. etasje - Andel 12



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.




















SOLLI
RENS & VASK
RENSERI
&
VASKERI
SKREDDER
DRY CLEA
&
LAUNDRY
HOTEL
Parkveien

Parkveien 76B

Nabolaget Vika - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	**8 min** 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	**13 min** 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**26 min** 1.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	**8 min** 2.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**21 min** 1.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**2 min** 0.2 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	**5 min** 0.4 km

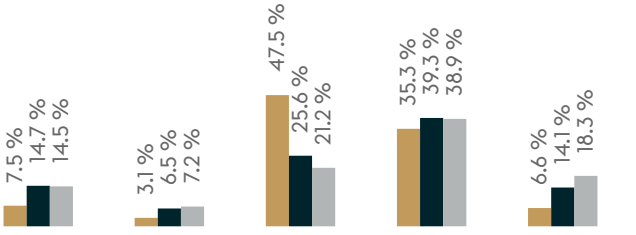
Offentlig transport

Solli Linje 12, 13	**4 min** 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**15 min** 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**15 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 4.7 km
Oslo Gardermoen	**46 min**

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	**2 min** 0.2 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	**3 min** 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1... 22 barn	**5 min** 0.4 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 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

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

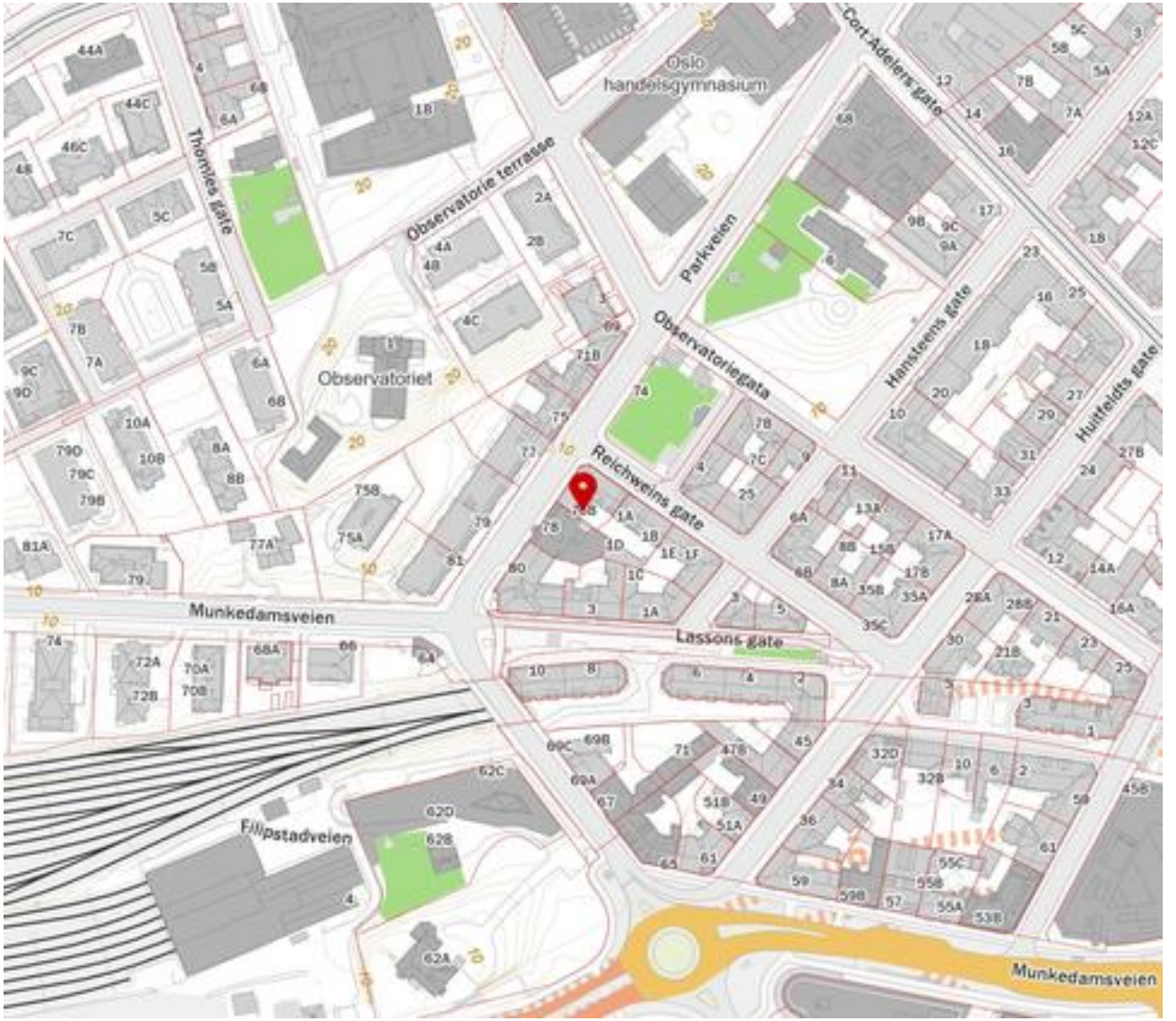
«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— 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 2025

Informasjon

Parkveien 76B (H0102 A12)

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0068/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Parkveien 76B (H0102 A12), 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 276 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Parkveien 76 Borettslag, org.nr. 933962857

Selger
P76 Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
63 171,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 053 171,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
140 718,- (Dokumentavgift - Forholdsmessig andel dokumentavgift ifm. overskjøting av eiendom til borettslaget)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
142 068,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 369,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 195 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 204 540,- (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
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg til dette disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 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

Entre:
Lys og innbydende entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Her finner du også boligens porttelefon.

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. Stukkatur og rosett i taket tilfører rommet et stilfullt og klassisk preg. Det er også god plass til et spisebord, perfekt for hyggelige måltider med venner og familie.

Separat kjøkken:
Kjøkkenet er separat og har en stilren kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter. Benkeplaten er laminert og har en overliggende oppvaskkum med et ettgreps blandebatteri fra Hansgrohe. Over stekesonen er det en mekanisk avtrekksvifte. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Soverom:
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.

Bad:
Tidløst bad med behagelig varme i gulv. Rommet er utstyrt med åpen dusj og servantskap med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

Toalett:
Separat toalettrom med behagelig varme i gulv. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stående toalett og servant med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

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

Loftsleilighetene ble etablert i perioden 2000 - 2002.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæring for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug

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:

Byggemåte:
- 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:

Kjøkken:
- Det er fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten ved oppvaskkummen.

Toalettrom:

- Det er fuktsvellinger i dørblad og utforinger.

Våtrom:
Overflater:
- Dørblad er ikke malt i bunn og har mindre fuktsvellinger.
Sanitærutstyr:
- Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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 m^2. 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 elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i gulvet på badet. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og derfor ikke oversikt over strømforbruket.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 111,- pr. mnd.
Inkluderer: Iht. borettslagets budsjett for 2025 er det planlagt at følgende skal inngå i felleskostnader:
Driftskostnader kr 2 363 ,-
Renter for andel fellesgjeld kr 353,-
Vedlikeholdsfond kr 395,-

- Forretningsførerhonorar
- Strøm til fellesareal
- Kommunale avgifter

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

Felleskostnader er stipulert på bakgrunn av budsjetterte kostnader. Det tas forbehold om endringer i fellesutgiftene etter hvert som driften i borettslaget starter. Fellesutgifter vil også avhenge av hva borettslaget ønsker at skal være inkludert i fellesutgiftene. 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.

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.

Planlagt vedlikehold:
- Det er planlagt reprasjon av fasade mot bakgård for selgers regning i løpet 2025.
- Det er planlagt enkel oppgradering av bakgård og portrom for selgers regning i 2025.
- Det foreligger tilstandsrapport for fellesarealer (vedlagt salgsoppgave) der borettslaget planlegger vedlikeholdsprosjekter for MNOK 0,5 - 1,0 i løpet av det neste året for beboernes regning.

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 63 171,- pr. 18.02.2025

Beløp: 63 171,- pr. 18.02.2025
Rente: 6,70 %

Selger er kreditor for fellesgjelden, som har en ramme på kr. 2 500 000. Lånets første trekk på kr. 1 500 000 løper avdragsfritt frem til innfrielse. Lånet skal innfris så snart det er mulig for borettslaget å refinansiere gjelden i bank. Siste dato for innfrielse er 30.06.2026. Etter siste frist for innfrielse skal renten gjøres opp sammen med hovedstolen. Renten går opp med NIBOR + 500 punkter, og rammen på lånet trekkes opp til kr. 2 500 000, om ikke lånet refinansieres i bank innen 30.06.2026. Avhengig av løpetid vil felleskostnadene øke med kr 150 - 250,- per mnd. når avdrag påløper.

Lånet er sikret ved pant i borettslagets eiendom. P76 Holding AS kan kreve pantedokumentet realisert tidligst 30.06.2026.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Alle leilighetene i bygården har vært leid ut av selger, P76 Holding AS. Det er planlagt at samtlige leiligheter skal selges etterhvert som leieavtaler utløper. Det må påregnes noe tid inntil alle andelene er solgt, og alle eksisterende leieforhold er avviklet. 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.

Borettslaget er nystiftet i 2024. Det foreligger derfor ikke regnskap for borettslaget. Tidligere regnskap for aksjeselskapet er ikke relevant for

eiendommens videre drift som borettslag. Budsjettet for 2025 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.

Radonmåling

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

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.

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/

Pågående byggesaker i området:

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

Parkveien 80 - Oppføring av fasadeskilt - Le Vin
Saksnummer: 201815274

Reichweins gate 3 - 5 - Oppføring av nye balkonger
Saksnummer: 201208141

Reichweins gate 3 - 5 - Riving av 9 balkonger på gatefasaden mot Lassons gate
Saksnummer: 201105778

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

Grunnbokbladet for snr. 34 er vist som et eksempel, men reflekterer det som er tilfellet for alle snr. som borettslaget eier:

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 har ikke bebodd leiligheten og har derfor begrenset kjennskap til boligen.

Som følge av at leiligheten ligger i et nystiftet borettslag påløper det forholdsmessig andel dokumentavgift ifm. overskjøting av eiendom til borettslaget som dekkes av kjøper.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Leiligheten vaskes kun før visning, og ikke på nytt før overtakelse.

Sentrale lover

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

Det 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 50 000,-, samt 5 % provisjon over markedsført prisantydning
Grunnpakke Leilighet/ kr. 4 900,-
Nordvik grunnpakke kr. 15 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 200,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 070,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 90 160,- 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 å få dekket markedsføringskostnader og utlegg.

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 25. mars 2025

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

Vedlegg

Tilstandsrapport leilighet og fellesarealer

Parkveien 76B
0254 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1896
BRA: 59 m^2
BRA-i: 54 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	4	0	2

Supertakst
GNR: 209 BNR: 276 ANR: 12
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Parkveien 76B
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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/28716

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten ved oppvaskkummen.

Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn . Kjøkkeninnredning 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, platetopp og stekovn.

Toalettrom

Oppsummering

Det er fuktsvellinger i dørblad og utforinger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bytte skadede materialer.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Dørblad er ikke malt i bunn og har mindre fuktsvellinger,

Anbefalte tiltak overflater

Dørblad bør byttes med nytt og males i bunn.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt en NEK 405-2 ei kontroll i 2025 hvor alle avvik er rettet.

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).

Våtrom

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.3.2025	**25.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **P76 Holding AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Parkveien 76B, 0254 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**209**	Bruksnr:	**276**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**12**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1896**						
Boligtype:	**Leilighet**						

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-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	54	0	0	54
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**59**	**54**	**5**	**0**	**54**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	54	0	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Soverom.	
Totalt m²	**54**	**54**	**0**		

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 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i branniklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 2011.	
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**

6.2 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-1**

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Toleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Det er tegelstenspipe med innvendig stålrør.	

Er det montert lidsted?	Nei
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved lidsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av lidsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

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?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det er fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten ved oppvaskkummen.

Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn . Kjøkkeninnredning 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, platetopp og stekovn.

Avtrekk

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

6.5 Lovlighet

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?	Nei
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 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2

Det er fuktsvellinger i dørblad og utforinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bytte skadede materialer.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2011.

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

6.8 Vannledninger

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

Anlegget er fra 2011.

Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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-1

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Anlegget er oppgradert i 2011.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
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 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Det er foretatt en NEK 405-2 el kontroll i 2025 hvor alle avvik er rettet.

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 elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert over tak.	
Årstall	
2011	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2011.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 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.

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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Dørblad er ikke malt i bunn og har mindre fuktsvellinger.

Anbefalte tiltak overflater

Dørblad bør byttes med nytt og males i bunn.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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**

Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av plastring og stap ved sluk. Det er beskrevet bruk av membran.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med åpen dusj og servantskap med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
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**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet og FDV-dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Befaringsrapport

Tilstandsvurdering av felles arealer

Parkveien 76 A-C, 0254 OSLO

gnr. 209, bnr. 276

OSLO kommune



Befaringsdato: 18.02.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22410-1018 **Referansenummer:** JI9810

Autorisert foretak: Komplett Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Øversveen **Vår ref:**

Gyldig rapport
04.03.2025

Parkveien 76 A-C, 0254 OSLO
Gnr 209- Bnr 276
0301 OSLO

Komplett Taksering AS
Olaf Helsets vei 5
OSLO 0694

Komplett Taksering AS

Komplett Taksering AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom som tilbyr vurderinger av bolig- og næringseiendommer for både privat og offentlig sektor. Selskapet har bred faglig kompetanse og er autorisert gjennom NorskTakst. I tillegg er selskapet anerkjent av den europeiske takseringsorganisasjonen TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) med status som «Recognised European Valuer» (REV). Med mange års erfaring innen verdivurdering og rådgivning bistår Komplett Taksering AS med verdifastsettelse av utviklingseiendommer, større og mindre bolig- og næringseiendommer, byggelånsoppfølging, stripeavståelser og tilstandsvurderinger. Selskapet tilbyr også tjenester innen, arealoppmåling, energikartlegging, ESG-rapportering, Due Diligence, vurdering av utviklingseiendommer. Når det gjelder boligeiendom, leverer Komplett Taksering AS tilstandsrapporter, reklamasjonsrapporter, energikartlegging, arealoppmåling, verdisetting, skadetaksering og vurdering av ulovligheter.

Rapportansvarlig

Terje Øversveen

to@Ktaksering.no
405 51 610

Beskrivelser

Mandat

Befaringens omfang og formål:
Befaringen omfattet en visuell inspeksjon av de utvendige fasadene og fellesarealer, herunder ganger, trappehus og øvrige felles rom. Formålet med inspeksjonen var å vurdere eventuelle skader, slitasje eller tegn på oppsprekking i fasadene, samt å identifisere områder som kan kreve umiddelbare tiltak eller videre undersøkelser.

Rapportens formål:
Rapporten omhandler tilstanden på fellesarealer og utvendige fasader i borettslaget Parkeveien 76, basert på befaring utført den 18.02.2025.

Borettslaget ble restaurert i 2012, hvor viktige oppgraderinger ble gjennomført, inkludert bytte av hovedanlegg for elektrisk system, samt utskifting av vinduer og dører.
Rapporten fokuserer på felles eiendom og fellesarealer, og identifiserer eventuelle behov for vedlikehold eller tiltak for å ivareta bygningens langvarige holdbarhet og beboernes sikkerhet og komfort.

Befaring av fellesarealer og fasader, Parkeveien 76, Oslo

Beskrivelse.
Parkveien 76 er en eldre bygård fra slutten av 1800-tallet, oppført i tidstypiske konstruksjoner.
Bygget er en hjørnegård med fem etasjer over terreng, inkludert et utbygget loft, samt en kjelleretasje.
Benyttes primært til boligutleie, men på hjørnet ligger et næringslokale som er utleid til et renseri.
Renseriet disponerer deler av første etasje og kjellerarealene, mens øvrige kjellerarealer brukes som boder for utleieboligene.

Fasader.
Gatefasadene er pusset og har en klassisk utsmykket bygårdsstil, mens bakgårdsfasadene har en enklere, slettet pusset og malt overflate. Vinduene er hovedsakelig fra 2011, mens vinduene på loftet er fra ca. år 2000.

Dokumentasjon

Brannsikringstiltak fra 2012.

I henhold til fremlagte dokumenter fra Oslo Byggentreprenør ble nødvendige brannsikringstiltak gjennomført i bygget under restaureringen i 2012.
Dette omfattet blant annet oppgradering av brannskiller og installasjon av nødvendige sikkerhetstiltak for å ivareta beboernes trygghet.
Det er viktig å påpeke at tiltakene ble utført i tråd med gjeldende forskrifter og normer på tidspunktet for restaureringen. Dokumentasjonen viser at det ble lagt særlig vekt på å oppfylle brannsikkerhetskravene i fellesarealene.
Det anbefales at disse tiltakene gjennomgås på nytt for å sikre at de fortsatt oppfyller gjeldende krav og standarder.

Kontroll av elektrisk annlegg.
Sitat fra Elektrikertjenesten AS, Rapport 2019.01.2792864:

Gjennomgangen viser at bygget generelt fremstår i god stand med hensyn til det elektriske anlegget, men med enkelte avvik. Majoriteten av de registrerte avvikene er knyttet til bruks- og vedlikeholdsrelaterte forhold, hovedsakelig utstyr som er slitt eller defekt etter bruk, samt utstyr som ikke lenger er tilstrekkelig festet til underlaget. Dette er naturlige forhold som oppstår over tid, og det må påregnes noe høyere slitasje og vedlikeholdsbehov i boenheter som leies ut.

VVS:
Ved restaureringen i 2012 ble hele sanitæranlegget fornyet, jf. FDV-dokumentasjon fra VVS Engineering.

Parkveien 76 A-C, 0254 OSLO
Gnr 209- Bnr 276
0301 OSLO

Komplett Taksering AS
Olaf Helsets vei 5
OSLO 0694

DOKUMENTASJON, DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSINSTRUKS

PARKVEIEN 76					Side 5
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Dato	15.03.2012

Generell orientering og adresseliste

31 Sanitærinstallasjon

Det er montert komplett sanitæranlegg med vann og avløp tilknyttet kommunalt ledningsnett.
- Spillvannssystem

Spillvannsledningene er lagt fra kommunalt nett og lagt fra bunnledninger og frem til respektivt utstyr. Spillvannsledningen er luftet over tak og kondensisolert på kaldtloft.
- Forbruksvannledninger

Vanninnlegg er tilknyttet kommunalt nett og lagt i grunnen frem til utvendig stengeventil og videre til byggets hovedstengeventil. Fra innvendig stengeventil er synlige ledninger lagt av MT sanipex ledninger og skjulte ledninger lagt som "rør i rør system" av PEX-rør.
For utfyllende informasjon for ledningsmateriell, sanitærarmaturer og sanitærutstyr viser vi til vedlagte dokumentasjon - skillekort Teknisk brosjyremateriell.

Adresseliste

FUNKSJON	FORETAK - ADRESSE	TELEFON FAKS
RØRLEGGER	VVS ENGINEERING	23030100 23030101
ISOLASJON	ISOTEAM AS	

Radon:
Det er montert Radon avtrekk i kjeller.



Observasjoner

Observasjoner:
Under befaringen ble det identifisert tegn på oppsprekking i enkelte av de utvendige fasadene.
Dette kan ha blitt forårsaket av ulike faktorer, inkludert naturlig setning, temperaturendringer og variasjoner i fuktighet.
Det er viktig å påpeke at bygget ble restaurert i 2012, og at denne typen slitasje kan være et resultat av langvarig eksponering for vær og vind.

Vaktmester hevder at fasaden på delen der det er tydelige setningsskader også ble restaurert i 2012.
Her går stort sett alle skader og riss fra nedre kant av vinduet.
Dette kan tyde på at det utførte arbeidet ikke har vært av optimal kvalitet, noe som har ført til vanninntrenging og påfølgende frostsprenging.
Rengjøring av bygget anbefales, sammen med utvendig reparasjon av skader, for å forhindre videre vanninntrenging og påfølgende frostsprenging.



Parkveien 76 A-C, 0254 OSLO
Gnr 209- Bnr 276
0301 OSLO

Komplett Taksering AS
Olaf Helsets vei 5
OSLO 0694

Kjeller/boder
Generelt fremstår kjellerarealene som i normal stand med tanke på byggets alder (130 år) og bruk.
Vegger og gulv viser imidlertid tegn til elde og slitasje, inkludert avskallinger.
Deler av gulvet er flislagt, mens andre områder består av betong og eldre teglstein, hvor det er noe forvitring.
Veggene er hovedsakelig pusset og malt tegl samt gråsteinsmur, med enkelte fuktmerker samt områder med løs puss og maling.
Tilstanden har vært stabil over lang tid og vil sannsynligvis ikke endre seg raskt. Noe løpende vedlikehold må likevel påregnes.



Trapperom.
Veggene i alle trapperom fremstår som slitte, med en del synlige skader.
Trappen i oppgang B er skjev som følge av setningsskader i bygget.
Det bør gjennomføres målinger for å vurdere om avviket er så stort at det utgjør en risiko for personskade. Oppretting av betongtrinn vil være en omfattende prosess og medføre betydelige kostnader.
I tillegg vil arbeidet by på utfordringer, ettersom trappegangen også fungerer som rømningsvei.



Setningskade.
Setningsskaden på bygget ser ut til å ha oppstått for lang tid tilbake.
Vinduer som ble montert i 2012, er fortsatt i vater, noe som indikerer at setningsskaden oppsto før 2012 og ikke har utviklet seg siden.
Sannsynligheten for ustabil grunn anses som liten, ettersom det ikke har vært noen bevegelser etter dette.





Tak/Loft.
Takkonstruksjonen er et saltak tekket med korrugerte metallplater.
Loftet fikk rammetillatelse for innredning av leiligheter i 1997, med igangsettingstillatelser gitt i 1998 og 2000, og ferdigattest i 2002.
I forbindelse med utbyggingen ble det utført enkelte takoppbygg og etablert nye, inntrukne balkonger mot bakgården.
Generelt antas taktekkingen å være fra samme tidspunkt som loftsutbyggingen.

20 19960411 11

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Jan Erik Halvorsen
Skotselv
3330 SKOTSELV

31 MAI 2002

Byggeplass: PARKVEIEN 76 Eiendom: 209/276/0/0
Tiltakshaver: Poncic, 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 byggetillatelse for samt oppførelse 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: 6010.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@plan.oslo.kommune.no

Fremdtidige kostnader

Basert på observasjonene under befaringen er det viktig å vurdere vedlikeholdsbehovet og tilhørende kostnader for de kommende årene.
De identifiserte sprekkene i fasaden kan, dersom de ikke utbedres, føre til ytterligere slitasje og potensielle skader på bygningens strukturelle integritet.
Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av sprekkdannelsens årsaker, eventuelt med bistand fra fagpersonell.

Dersom vedlikehold eller reparasjon blir nødvendig, vil kostnadene variere avhengig av arbeidets omfang. Mindre reparasjoner vil ha lavere kostnader, mens mer omfattende tiltak, som fasadereparasjoner, kan være kostnadskrevende.
Tidlig identifisering og utbedring av skader kan bidra til å redusere langsiktige kostnader og forhindre mer omfattende skader.

Kostnader for fellesareal			
Bygningsdel	**Tiltak**	**Kostnad**	
Utvendig fasade	Vask av bygg	kr 150 000,00	nå
	Utbedring skader fasade	kr 450 000,00	nå
Trapperom	Kontroll av skjevhet	kr 25 000,00	nå
	Evt utbedring trapperom	kr 350 000,00	ved behov
Kjeller med boder	Løpende vedlikehold	kr 30 000,00	løpenede årlig

.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.2.2025	08:30	10:30	Terje Øversveen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	276	0	439,3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 76 A-C

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp

Parkveien 76 A-C, 0254 OSLO
Gnr 209- Bnr 276
0301 OSLO

Komplett Taksering AS
Olaf Helsets vei 5
OSLO 0694

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Rapporten har sine begrensinger basert på begrenset tilgang, befarte områder er kun de som er omtalt i rapporten. det er kun kostnadsberegnet på områder som er befart.

Vedlegg

Egenerklæring

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lundaas, Espen	9578-5999-4-2543968	2025-03-24 14:51:00

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
24. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0068/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkveien 76B (H0102 A12), 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
P76 Holding AS v/ Espen Lundaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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?
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?
Nei

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0068/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lundaas, Espen	2025-03-24

Identifikasjon

bankID Lundaas, Espen

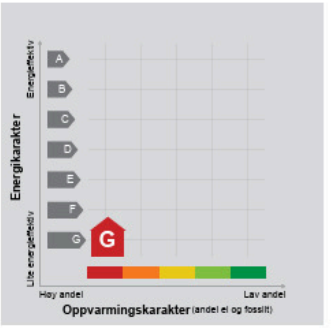
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Parkveien 76B
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	276
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80489617
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-96707
Dato	24.03.2025



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)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svaren@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Vedlegg

Vedtekter og husordensregler

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

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

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

ÅPNINGSBALANSE

FOR

PARKVEIEN 76 BORETTSLAG

Borettslag under stiftelse

Eiendeler

Bankinnskudd	100 000 NOK
Sum eiendeler	100 000 NOK

Egenkapital og gjeld

Egenkapital	
Andelskapital	100 000 NOK
Sum egenkapital	100 000 NOK
Sum egenkapital og gjeld	100 000 NOK

Vi bekrefter at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Oslo, 08.08.2024

For stifteren, P76 Holding AS:

Espen Lundaas

For borettslaget, Parkveien 76 Borettslag:

Henrik A. Christensen

ByYRv-G50-B1cRP-f5R

SEALED BY Verified ByYRv-G50-B1cRP-f5R

Document history

COMPLETED BY ALL:
08.08.2024 17:24

SENT BY OWNER:
Julia Agate - 08.08.2024 10:54

DOCUMENT ID:
B1cRP-f5R

ENVELOPE ID:
ByYRv-G50-B1cRP-f5R

DOCUMENT NAME:
Parkveien 76 BRL - Åpningsbalanse-384990.pdf
1 page

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Parkveien 76 BRL - Åpningsbalanse-384990.pdf-pAdES-ry2AwWMcR.pdf
Parkveien 76 BRL - Åpningsbalanse-384990.pdf-pAdES-H1a0DWz50.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Espen Lundaas	**Signed**	**08.08.2024 11:05**	**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 17:24**	**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

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.

BYGGE- OG FINANSIERINGSPLAN

FOR

PARKVEIEN 76 BORETTSLAG

Utarbeidet av stifteren P76 Holding AS (org.nr. 925 995 053) ved stiftelsen av borettslaget.

1. Eiendommen – oversikt

Borettslagets eiendom blir eiendommen med adresse Parkveien 76 a og b, 0254 Oslo, i Oslo kommune, med gnr. 209, bnr. 289, snr. 23 til 42.

Eiendommen er eiet av Parkveien 76 AS, org.nr. 918 867 082. Borettslaget planlegger å kjøpe samtlige aksjer i selskapet, og deretter fusjonere alle aktiva og passiva, og dermed bli eier av eiendommen. Fusjonene er planlagt påbegynt og gjennomført i 2024.

2. Adresse for boligene – beskrivelse av lagets bygg og boliger.

Parkveien 76A – H0101 – Andel 1

Parkveien 76A – H0102 – Andel 2

Parkveien 76A – H0201 – Andel 3

Parkveien 76A – H0202 – Andel 4

Parkveien 76A – H0301 – Andel 5

Parkveien 76A – H0303 – Andel 6

Parkveien 76A – H0401 – Andel 7

Parkveien 76A – H0402 – Andel 8

Parkveien 76A – L0101 – Andel 9

Parkveien 76A – L0102 – Andel 10

Parkveien 76B – H0101 – Andel 11

Parkveien 76B – H0102 – Andel 12

Parkveien 76B – H0201 – Andel 13

Parkveien 76B – H0202 – Andel 14

Parkveien 76B – H0301 – Andel 15

Parkveien 76B – H0302 – Andel 16

Parkveien 76B – H0401 – Andel 17

Parkveien 76B – H0402 – Andel 18

r1VvyDf5A-ryl4Dkvf9C

Parkveien 76B – L0101 – Andel 19

Parkveien 76B – L0102 – Andel 20

Lagets eiendoms består av en bygård i 4 etasjer.

3. Tegninger

Tegninger over lagets bygg følger dokumentet som bilag 1.

4. Kostnadsoverslag

Borettslaget planlegger å kjøpe hele aksjekapitalen i selskapet Parkveien 76 AS, org.nr. 918 867 082 som eier eiendommen som laget planlegger å overta. Kjøpesummen for selskapets aksjekapital fastsettes senere. Kjøpesummen skal fastsettes til reell markedsverdi, dvs. til kommersielle betingelser.

Stifteren har med bistand fra eiendomsmegler fastsatt prisliste for lagets boliger. Prislisten er laget i Excel, og viser også andelsnummer, adresse boligens totalpris, areal felleskostnader, mm.

5. Finansieringsplan

Laget er planlagt etablert uten fellesgjeld.

Innskudd fra andelseierne etter brl. § 2-10 vil bli brukt til å dekke kostnadene ved etablering og oppstart av borettslaget.

Månedlige felleskostnader, fastsatt i vedlagt driftsbudsjett, vil dekke løpende driftskostnader, inkludert vedlikehold og fellesutgifter.

Borettslaget vil søke eksterne finansieringsmuligheter, som lån fra banker og offentlige tilskuddsordninger, for eventuelle større investeringer eller oppgraderinger.

Finansieringsplan følger dokumentet som bilag 2.

6. Driftsbudsjett

Bygge- og finansieringsplanen til et borettslag skal inneholde et driftsbudsjett, jf. burettslaglova § 2-6 (2). Driftsbudsjettet skal inneholde ett vanlig driftsår.

Driftsbudsjettfølger dokumentet som bilag 3.

r1VvyDf5A-ryl4Dkvf9C

Oslo, 08.08.2024

Espen Lundaas

Henrik A. Christensen

Bilag

1. Tegninger over lagets bygg
2. Finansieringsplan
3. Driftsbudsjett

r1VvyDf5A-ryl4Dkvf9C



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.08.2024 17:32

SENT BY OWNER:
Julia Agate - 08.08.2024 17:08

DOCUMENT ID:
ryl4Dkvf9C

ENVELOPE ID:
r1VvyDf5A-ryl4Dkvf9C

DOCUMENT NAME:
Parkveien 76 BRL - Bygge- og finansieringsplan rev. 08.08.2024-38 5000.pdf
3 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Parkveien 76 BRL - Bygge- og finansieringsplan rev. 08.08.2024-38 5000.pdf-pAdES-H1LDyvzcR.pdf
Parkveien 76 BRL - Bygge- og finansieringsplan rev. 08.08.2024-38 5000.pdf-pAdES-SkrD1Pf50.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Espen Lundaas	**Signed**	**08.08.2024 17:15**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 77/03/15)**
Espen@ferncliff.no	Authenticated	08.08.2024 17:13	Medium	(47)92431417
Henrik August Christensen	**Signed**	**08.08.2024 17:32**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 62/06/10)**
henrik@rosom.no	Authenticated	08.08.2024 17:31	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.

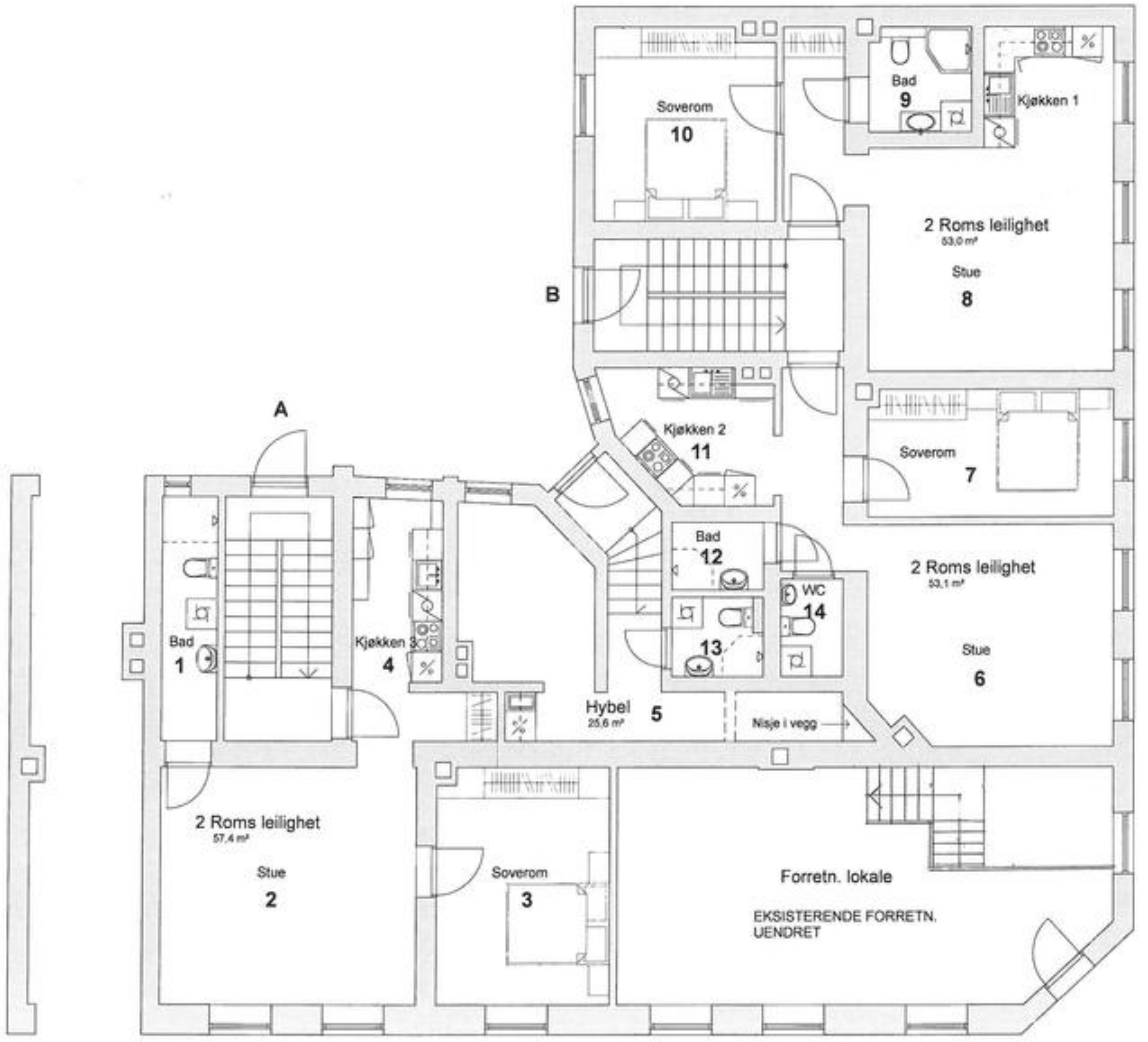
To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

Vedlegg

Bygningstegninger og ferdigattest

E-10



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
D	1.03.12	INNTEGN. TRAPP		
C	25.01.12	Kjøkken justering		
B	27.10.11	Mål justering		
A	27.05.11	Korrigert		

Prosjektnavn:
PARKVEIEN 76

Lokaliseringsfigur:

Tiltakshaver:
Ombygging/rehab.

Adresse:
Parkveien 76

GNR./ BNR.:
209/ 276

Status:
Søkn. rammetillatelse

Tegningsnavn/ tittel:
Plan 1.etg

Tegnet av:	Dato:	Målestokk:
KGD	18.12.10	A3 1:100
Kontroll:	Dato:	Fase:
LHM	20.12.10	Endringssøknad
Prosjektnr.:	Filnavn.:	
1045	A220_01-alt2.pln	
Rev nr.:	Tegningsnr.:	
b	A1045C101	

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

20 19960411 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

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 byggetillatelse 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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 5-0068/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Parkveien 76B (H0102 A12) 0254 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no