NORDVIK

Parkveien 79

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

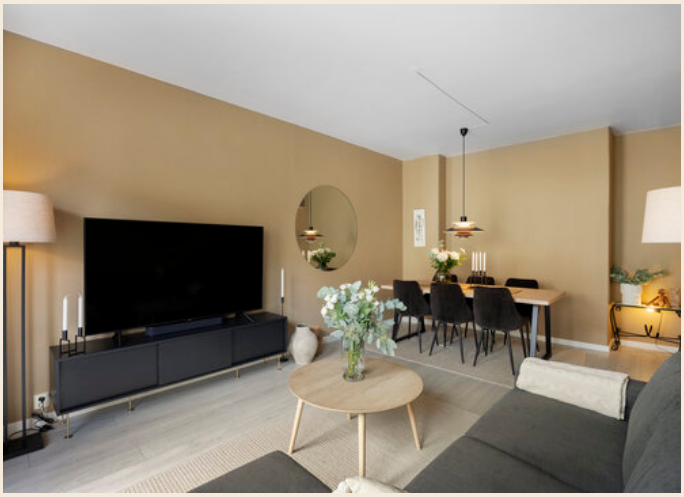
Parkveien 79

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
73	Vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og delikat 2-roms leilighet med svært sentral og attraktiv beliggenhet rett v/Solli plass. Balkong. Heis.

Prisantydning	**6 000 000,-**
Omkostninger	**151 090,-**
Totalpris	**6 151 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 215,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1941**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

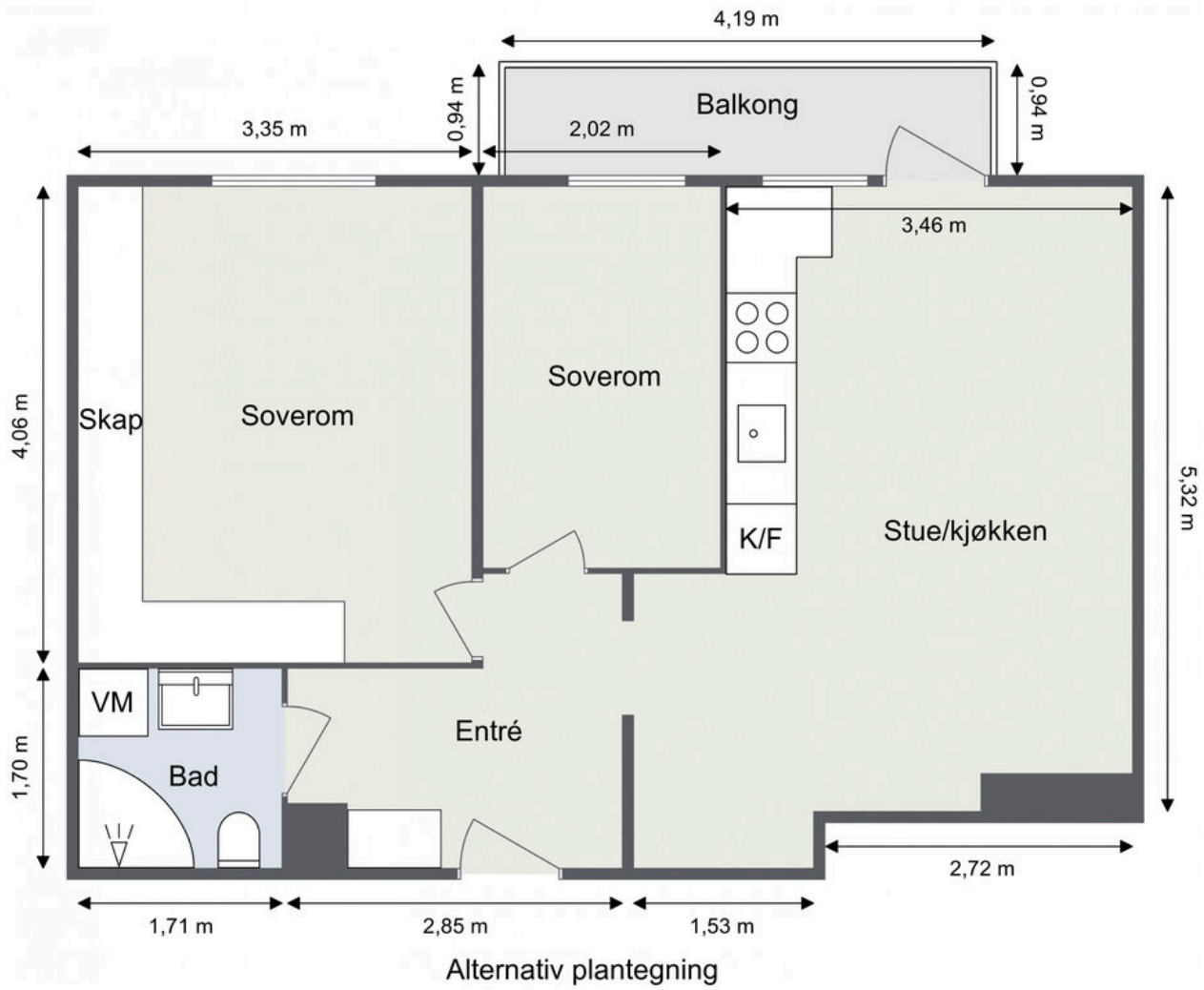
Nordvik avd. Frogner ved Ole K. Skretteberg har gleden av å presentere Parkveien 79. En lekker og innbydende 2-roms selveierleilighet med svært attraktiv beliggenhet. Her bor du innen kort gangavstand til flere flotte parkanlegg, et rikt utvalg av restauranter og hyggelige kaféer. I nærområdet finner du også det pulserende Sommerrokvartalet, Frognerkilen og populære Aker Brygge. Alt som skal til for å nyte det beste byen har å by på, rett utenfor døren.

-Perfekt beliggenhet med få minutters gange til bl.a Solli plass, Aker Brygge og Frognerkilen
-Mulighet for 2 soverom
-Lave felleskostnader m/fyring og varmtvann inkl
-Heisadkomst
-Solrik balkong
-Fin og moderne standard
-Velutnyttet planløsning
-Veldrevent sameie. Rehab av fasade og balkonger i 2019

Tyder


4,19 m
0,94 m
Balkong
0,94 m
3,35 m
2,02 m
F
3,46 m
Kjøkken
Skap
Soverom
K
Stue
4,06 m
5,32 m
VM
Bad
Entré
1,70 m
2,72 m
1,71 m
2,85 m
1,53 m

Tyder



Alternativ plantegning












HOTEL

















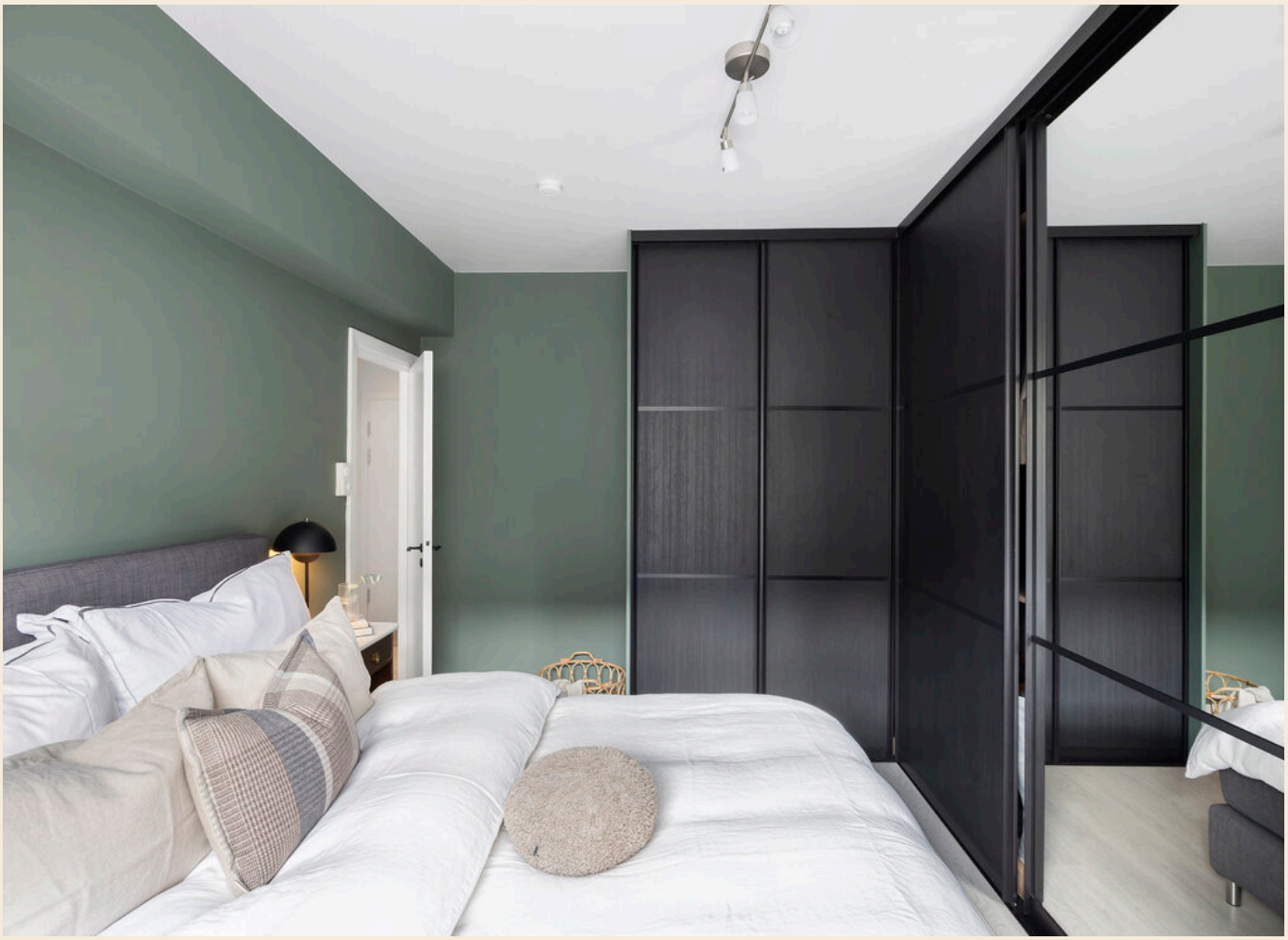


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0424/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Parkveien 79, 0254 OSLO
Gnr 211, bnr 218, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Sigurd Terjesen Hauge
Emilie Radford

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 151 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 164 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1941

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Soverom og Stue

Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Velkommen til Parkveien 79. En stilren og innbydende 2-roms selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Frogner / Vika. Leiligheten kombinerer moderne komfort med klassisk byliv, og som passer perfekt for deg som ønsker en lettstelt og stilfull leilighet i et av Oslos mest populære områder.

Leiligheten har en fin standard med smakfulle materialvalg og en veldisponert planløsning. Leiligheten har flere muligheter for innredning, og det er også mulighet for å etablere et ekstra soverom etter behov. (Krever inngrep i konstruksjonen og må kartlegges med fagkyndig)

Stuen oppleves som lys og romslig med god plass til sofa, spisebord og diverse møblement. Stilren laminat ble lagt nytt i 2020. Fra stuen er det utgang til solrik balkong med sol fra morgen til tidlig ettermiddag sommerstid. Et hyggelig uterom hvor du kan nyte rolige morgener eller lange sommerkvelder.

Leiligheten er utstyrt med et tidløst og pent IKEA-kjøkken fra 2018 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Det ble satt inn nytt kjøleskap og fryser i 2020. Stekeovn ny i 2026. Laminatgulvet på kjøkkenet ble lagt nytt i 2018.

Lyst, flislagt bad av god størrelse. Badet inneholder Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinettet og

baderomsinnredningen ble satt inn nytt i 2016.

Soverom har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er rikelig med oppbevaring i stor skyvedørsgarderobe som ble montert i 2020. Laminatgulvet på soverom ble lagt nytt i 2020.

Ekstern bod på 6 m² i byggets 1.etg.

Det er ellers nylig gjennomført el-sjekk uten anmerkninger.

Beliggenheten er noe av det som virkelig gjør denne boligen attraktiv. Med kort gangavstand til Solli plass, Aker Brygge, Frognerkilen og flere av byens vakre parker, bor du midt i et av Oslos mest populære og levende områder. Her finner du et bredt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og servicetilbud rett i nærheten. Det urbane Sommerrokvartalet byr på spennende møteplasser, mens Frognerkilen og de nærliggende grøntområdene inviterer til turer og rekreasjon året rundt.

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

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

Bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Beboerparkeringssone A, B, C, D og E. Priser (2026)
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Modernisering og påkostninger
2016 Byttet dusjkabinett og baderomsinnredning.
2018 Ny IKEA kjøkkeninnredning. Lagt ny laminat entré og kjøkken.
2019 I regi av sameiet: Rehabilitering av fasader. Nye balkonger. Ny balkongdør og vindu på soverommet.
2020 Lagt ny laminat i stue og soverom. Etablert skyvedørsgarderobe. Satt inn kjøleskap og ny fryser. Nye stikk og endring av lampeopplegg i stue, soverom og kjøkken, samt flyttet tv-uttak.
2026 Ny stekeovn.

2016-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble oppgradert i tidligere eiertid. Følgende er opplyst i forrige eiers
egenerklæring: Byttet dusjkabinett og baderomsinnredning i 2016. - Dusjkabinett fra Gulv og Slikt AS - Innredning fra Veas Rør -
Speilskap fra Knut André Espegard

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total fasaderehabilitering i 2019, inkl. nye balkonger. Arbeidet ble utført av Front
entreprenør.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det utført elkontroll i 2017. Følgende arbeid
har blitt utført av Norsk EL-Installasjon AS i vår eiertid: - Nye stikk og endring av lampeopplegg i stue, soverom og kjøkken, samt
flyttet tv-uttak 03.08.2020. Det er også installert fibernett i regi av sameiet i vår eiertid. Det er bestilt elkontroll, som vil bli utført
fortløpende.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ble utført elkontroll i 2017, bestilt ny elkontroll som vil bli utført fortløpende.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kun bytte av dusjkabinett og servant, ref. tidligere pkt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring

ifm. el-sjekk.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Boligblokk oppført med grunnmur av betong. Yttervegger i betongkonstruksjon. Fasader med pusset og malte overflater, samt forblendet med teglstein. Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vann- og avløpsrør
Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner

Ventilasjon
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk.

Vannbåren varme
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.

Vinduer - stue og kjøkken
Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Helhetsvurdering bad
Det er registrert rust i sluket. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Kostnadsestimat: 300 000,- - 400 000,-.

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.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Taklampe stue
- Knaggrekke i gang
- Bilde i gang

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 2 486 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

El-sjekk utført 3.8.26 uten anmerkninger.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 215,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles forsikring, kommunale avgifter, varmtvann/fyring, fiber, forretningsførsel, diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i fellesutgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 567 022,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 268 086,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er installert fiber

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Parkveien 79/81, orgnr. 976794311

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

Fremtidig vedlikehold
Det er ikke noen umiddelbare planer, men på sikt ser styret ser at særlig heiser, glasstak i trappeoppganger, rørfornying av bunnledning og elektriske stigeledninger, kan bli fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Den nærmere prioriteringen vil bero på når driftskostnadene blir uforholdsmessig høye, sameiets økonomi, arbeidsbelastningen i styret og andre vedlikeholdsbehov som kan dukke opp i et så vidt gammelt bygg som fra 1939..

Oversikt over vedlikeholdstiltak som er utført i sameiet opp gjennom årene:
2026: Isolering av radiatorrør i kjeller/1. etg.
2025: Utbedring av terskel og avrenning på fem takterrasser
2023: Rensing av ventilasjonsanlegg
2022: Etablering av fiber
2022: Avtale om leie med jevnlig utskiftning av matte i hver av inngangspartiene.
2022: Sliping og impregnering av gulv i hovedinngang og trapper.
2021: Underjordisk søppelanlegg.
2019/20: Fasaderehabilitering, maling og utskiftning av vinduer og balkongdører. Etablering av parkeringsplasser for utleie.
2017: Montering av selvlysende nødutgangskilt og etasjenummer
2016: Nye hovedinngangsdører, postkasser, porttelefoner og callingtablå
2015: Fjerning av brannfarlige tørkeskap og oppussing av tørkerommene i fellesvaskeriene
2015: Utskiftning av alle lamper i fellesområdene (inkl. bevegelsessensorer)
2012/13: Rehabilitering av takterrasser
2010: Utskiftning av tak
2009/10: Utskiftning av kaldt- og varmvannsrør i kjelleren
2009/10: Etablering av fjernvarme
2007: Maling av oppgangene
2004: Utskiftning av felles soilrør samt kaldt- og varmtvannsrør til bad og kjøkken
2003: Utskiftning av gulvbelegg i korridorene
1986/87: Utskiftning av vinduer og fasaderehabilitering, maling av oppgang.

Forretningsfører
Obos

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i

borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om overdragelsen og om utleie.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 028,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et overskudd på kr. 316.245,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 270.955,-

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Seksjonseier skal forsikre seg om at alle radiatorer i hver seksjon luftes, etter oppstart av radiatorene, første uken i oktober hvert år.
- Vaskeriet og tørkerommet benyttes av beboerne i henhold til utlagte lister.
- Det er forbudt å koble kjøkkenhetter til ventilasjonskanalene pga oppsamling av fett i ventilasjonssjaktene og spredning av lukt til andre leiligheter. Kjøkkenviftene skal ha kullfilter.
- Det er ikke tillatt å montere ekstra vifte knyttet til felles ventilasjonsanlegg på badene fordi det vil ødelegge felles ventilasjonsanlegg.

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

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

Sameiets forsikring
Protector AS
Polisenr. 1455794

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 512 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Pene opparbeidede fellesarealer med plen og diverse beplantninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Parkveien 79. Lys og delikat 2-roms selveierleilighet med en attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner/Vika. Området består av klassiske bygårder, hyggelige parker, trivelige kaféer og restauranter, samtidig som det er enkel tilgang til byens alle fasiliteter og livlige sentrum. Umiddelbar nærhet til Aker Brygge, morgenbad på Tjuvholmen og det pulserende Sommerrokvartalet. Hotell Sommerro byr på både flotte spisesteder dag- og kveldstid med live underholdning og Vestkantbadet. Boligen ligger kun noen minutters gange fra Slottsparken. I nærheten av boligen finner man også flere hyggelige kaféer og restauranter, hvor man kan nyte både lunsjer og middager. Kaffe og surdeigsbrød kan hentes fra populære nabolagskafeen Babbo Collective som ligger rett ovenfor. Flere dagligvarebutikker i nærheten og for den som vil ta en tur til parken er Ankerhagen nærmeste nabo. For den treningsglade er Sats Solli rett rundt hjørnet ellers mulighet for lek, trening og ballspill på trafotaket v/Bervens løkke.

Nærområdet har et bredt utvalg av butikker og shoppingmuligheter, fra trendy motebutikker i Skovveien til lokale spesialforretninger ved Solli plass. Et stort utvalg av hyggelige nisjebutikker i Skovveien, Frognerveien og Bygdøy Allé gir tilgang til alt du trenger i nærområdet. Offentlig transport er tilgjengelig rett i nærheten, og det er enkelt å komme seg rundt med t-bane, tog, flytog, buss eller trikk. Parkveien 79 ligger i et attraktivt nabolag, med skoler og barnehager i nærheten. Dette er en bolig som tilbyr det beste av bylivet, kultur og naturopplevelser.

Tur- og rekreasjonsområder:
Fra boligen har du gangavstand til det meste byen har å tilby. Frognerkilen ligger like i nærheten, med enkel adkomst til Bygdøy og områdets unike tur- og rekreasjonsmuligheter, samt populære badeplasser langs fjorden. Bygdøy er kjent for sine flotte turstier og friluftsområder som kan benyttes året rundt. Det er også kort vei til Aker Brygge og Tjuvholmen. I nærområdet finnes flere grønne lunger som Slottsparken, Ankerhagen og Hydroparken. Skarpsnoparken og Frognerparken ligger også innen gangavstand og byr på store grøntarealer, tennisbaner og badeanlegg.

Spisesteder og byliv:
Beliggenheten gir enkel tilgang til et rikt utvalg av restauranter, kafeer og butikker på Solli plass, i

Frognerveien og Niels Juels gate. Aker Brygge og Tjuvholmen med et bredt spekter av forretninger, serveringssteder og attraktive shoppingmuligheter.

Offentlig kommunikasjon:
Området har svært gode kollektivforbindelser. Nationaltheatret stasjon ligger i gangavstand og tilbyr alle T-banelinjer, tog og Flytoget. I tillegg finnes trikkeholdeplass i umiddelbar nærhet i Cort Adelers gate, samt et bredt utvalg busslinjer og trikk fra Solli plass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 5.3.1945. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger bl.a ferdigattest for utskiftning av balkongrekkverk datert 17.2.20, utskiftning av rør datert 20.9.2004 og sammenslåing av leiligheter datert 12.6.1997.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Bolig med tilhørende anlegg. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende samt grønnstruktur, eksisterende iht. kommuneplanen. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/211/218/25:

20.09.1938 - Dokumentnr: 304460 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1938 - Dokumentnr: 305746 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1938 - Dokumentnr: 306610 - Erklæring/avtale
PANTSETTELSESEKLÆRING
INNTIL NOK 5000
TIL PARKV. 79/81
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2026 - Dokumentnr: 776505 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.06.1974 - Dokumentnr: 511630 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/5785
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 44 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 3 900,- (2 visninger inkl.) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2026

Ansvarlig megler
Ole K. Skretteberg, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97621203

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Parkveien 79

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	6 min 🚗 2.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	8 min 🚗 2.9 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	6 min 🚶 0.5 km

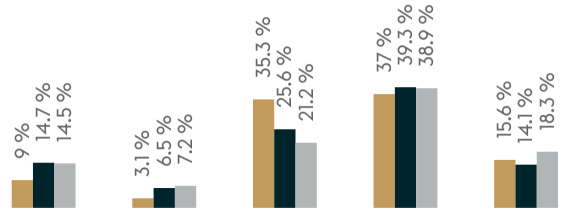
Offentlig transport

Observatoriegata	Linje 21	3 min 🚶 0.2 km
Solli	Linje 12, 13	7 min 🚶 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	15 min 🚶 1.2 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 🚶 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 4.2 km

Barnehager

Fjordbyen barnehage (1-5 år)	69 barn	4 min 🚶 0.3 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år)	40 barn	5 min 🚶 0.4 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	112 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ruseløkka vestre/Skillebe...	1 672	1 045
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	3 min
Trafotaket streetbasketanlegg	3 min
SATS Solli plass	6 min
Studio Jobbsprek	8 min

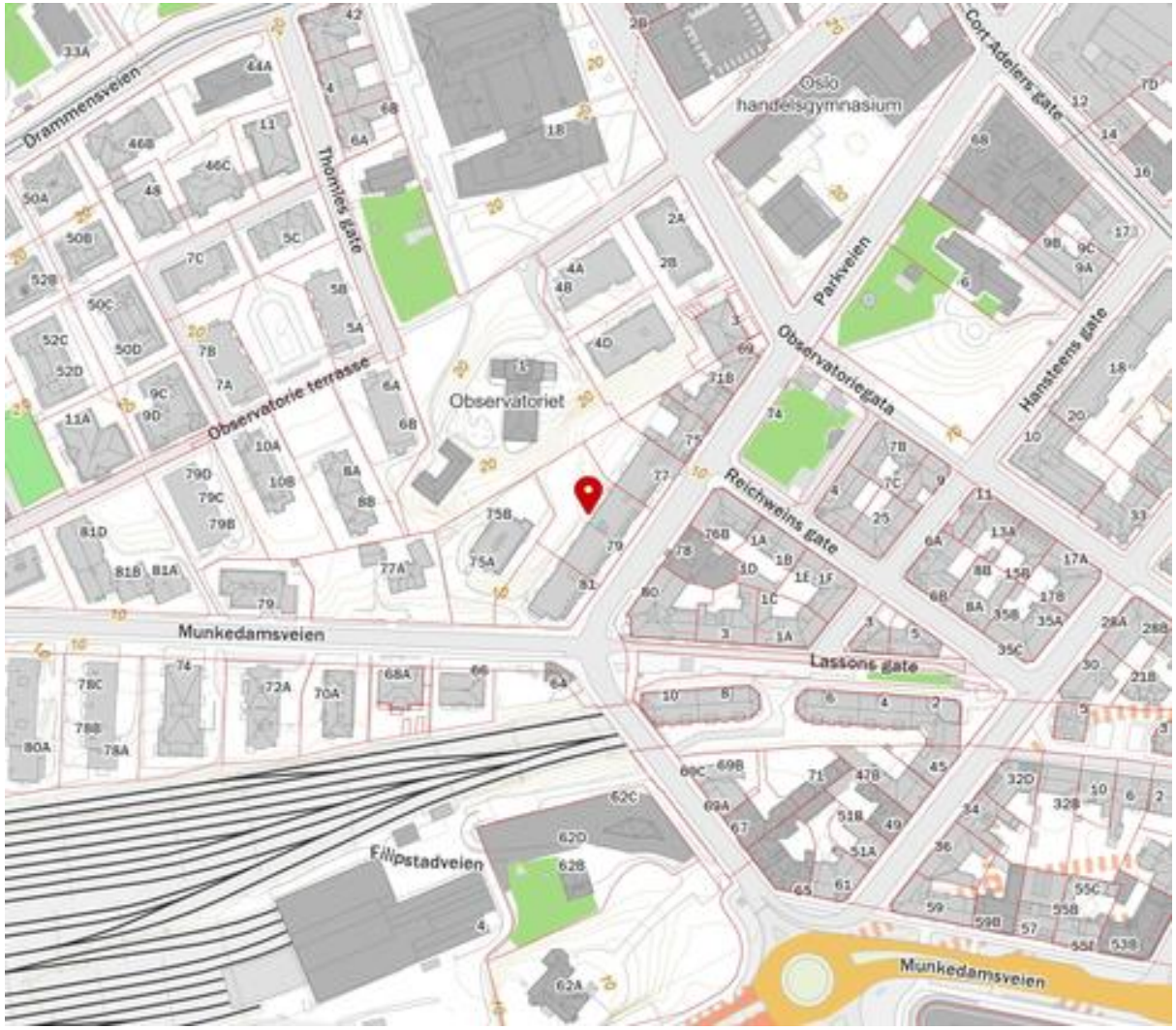
«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Parkveien 79, 0254 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 4. august 2026
Utskriftsdato:	Lørdag 8. august 2026
Referanse:	13887

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom	Det er registrert rust i sluket. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at va...	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 11

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 400 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på omr...	Side 13
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk...	Side 14
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 14
Vinduer - stue og kjøkken Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2016	Byttet dusjkabinett og baderomsinnredning.
2018	Ny IKEA kjøkkeninnredning. Lagt ny laminat entré og kjøkken.
2019	I regi av sameiet: Rehabilitering av fasader. Nye balkonger. Ny balkongdør og vindu på soverommet.
2020	Lagt ny laminat i stue og soverom. Etablert skyvedørsgarderobe. Satt inn kjøleskap og ny fryser. Nye stikk og endring av lampeopplegg i stue, soverom og kjøkken, samt flyttet tv-uttak.
2026	Ny stekeovn.

Konklusjon

Bebyggelse
Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i 1. etasje.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med eldre bad og normal/god standard for øvrig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1941, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Undertegnede har fått i oppdrag fra eier å utføre en tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		6			
4. etasje	51			4	
Sum	**51**	**6**	**0**	**4**	**0**
Sum BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Sigurd Terjesen Hauge
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Sigurd Terjesen Hauge Emilie Radford

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 211 Bnr: 218 Snr: 25
Tomteareal:	1511.3 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Emilie Radford og Sigurd Terjesen Hauge
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	133 / 5785

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1941

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon.
- Fasader med pusset og malte overflater, samt forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Badet er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Sluk i støpejern. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er registrert rust i sluket. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Målinger viser svakt/ingen fall i forhold til sluket på gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt på badets gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Konsekvens:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Det er dusjkabinett, og vann renner fra kabinettet og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Det anses som nødvendig med dusjkabinett på dette badet. Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er allikevel til stede, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Veggskap med speilfront over servanten.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger el. kontroll av anlegget.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 03.08.2026 er fremvist for følgende arbeider: El sjekk av leilighet, gjort full sluttkontroll på el anlegget, festet stikk til ventilator og satt på lokk på veggpunkt bak kjøkkeninnredning.

Det vises for øvrig til el. kontroll utført av Elektriker Ingeniør Pettersen.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse:	Røykvarslere er montert.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkkenet. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på badet. Tilførsel av vann til leiligheten i ledningsnett for vann i kobber. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkkenet er montert i skap ved siden av vasken. Enkelte lokale stoppekraner på badet. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.
Vurdering:	Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens:	Dersom det ikke er stoppekran i leiligheten, kan en eventuell vannlekkasje får større konsekvenser enn nødvendig om beboer ikke får stoppet vannet innen rimelig tid. Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad. Friskluftsventil på yttervegg på kjøkkenet. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot badet.
Vurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Dekke i betong og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 124 cm.

Antall kvadratmeter
4

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vindu - soverom* TG 1

Beskrivelse:	Vindu med trelags isolerglass i soverom, produsert i 2019.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer - stue og kjøkken* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass i for øvrig, produsert i 1986/87.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019. Entrédør i brannklasse B 30 med 40 desibel lydmotstand.

Kjøkkeninnredning TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over servanten og platetoppen. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2018

Hvilken produsent er kjøkkenet
IKEA

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendig gulvoverflater er belagt med laminat.
Vurdering:	Det er registrert knirk ved normal gange i mindre områder. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i entré. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyden er målt til 2,67 m i stue og til 2,54 m i entré.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i soverom. Benkeskap med glatte fronter i entré.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:	Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering:	Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	28-07-2026	Mottatt	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	
Eier	04-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sigurd Terjesen Hauge	9578-5993-4-3434718	2026-07-28 21:15:04
Emilie Radford	9578-5995-4-2723348	2026-07-28 21:20:17

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
28. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0424/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkveien 79, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Sigurd Terjesen Hauge, Emilie Radford

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 51885023
Forsikret i: Protector As

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble oppgradert i tidligere eiertid. Følgende er opplyst i forrige eiers egenerklæring: Byttet dusjkabinett og baderomsinnredning i 2016. - Dusjkabinett fra Gulv og Slikt AS - Innredning fra Veas Rør - Speilskap fra Knut André Espegard

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total fasaderehabilitering i 2019, inkl. nye balkonger. Arbeidet ble utført av Front entreprenør.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det utført elkontroll i 2017. Følgende arbeid har blitt utført av Norsk EL-Installasjon AS i vår eiertid: - Nye stikk og endring av lampeopplegg i stue, soverom og kjøkken, samt flyttet tv-uttak 03.08.2020. Det er også installert fibernett i regi av sameiet i vår eiertid. Det er bestilt elkontroll, som vil bli utført fortløpende.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ble utført elkontroll i 2017, bestilt ny elkontroll som vil bli utført fortløpende.

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun bytte av dusjkabinett og servant, ref. tidligere pkt.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra da boligen ble kjøpt. Datert 29.10.2019. Ny tilstandsrapport vil bli utført 04.08.2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 29.10.2019.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0424/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Emilie Radford	**2026-07-28**	**Sigurd Terjesen Hauge**	**2026-07-28**

Identifikasjon

Emilie Radford

Identifikasjon

Sigurd Terjesen Hauge

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Ole Kristian Skretteberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: o.skretteberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0424/26 . Vår ref.: 7434-1-7925 Dato: 03.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Parkveien 79/81
Organisasjonsnr:	976794311
Seksjonseier:	Hauge, Sigurd Terjesen
Medeier:	Radford, Emilie
Leilighetsnummer:	7925
Adresse:	Parkveien 79, 0254 OSLO
Seksjonsnummer:	7925
Gnr.	211
Bnr.	218

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 215,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 016,00	
Internett	199,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	696,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	29 028,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Siri Anne Marthasdatter Martinsen, e-post: parkveien79og81@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter for Sameiet Parkveien 79 og 81
Siste endring 19.02.2015

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

1. NAVN

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

2. FORMÅL

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

3. STYRET

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

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

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

4. SAMEIERMØTET

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

Medlemsmøtet behandler:

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

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

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

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

5. BUDSJETT

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

6. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet vedtar husordensregler for sameiet.

7. RÅDERETT

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

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

8. SAMEIERNES PLIKTER

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

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

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

9. FELLESUTGIFTER

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

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

10. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommen å selge seksjonen, jfr Eierseksjonsloven §26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

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

11. EGENANDEL FORSIKRING

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

12. STYRETS KOMPETANSE UTAD

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

13. VEDTEKTSENDRING

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

14. LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig skal lov om eierseksjoner gjelde.

15.OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses.

Endret i sameiermøte 19.02.2015.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKVEIEN 79 og 81
Sist endret 27.04.2016

1. **Plikt til å følge husordensreglene:** Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle som gis adgang til leilighetene eller eiendommen for øvrig. Ved utleie er seksjonseier pålagt å informere leietager om Sameiets husordensreglement.

2. **Innboforsikring med ansvarsdekning**: Den enkelte sameier plikter å være ansvarsforsikret for skader han/hun uaktsomt kan pådra andre sameiere. Ved utleie plikter eier å sørge for at vedkommende leietaker har tegnet slik forsikring.

3. **Kontaktopplysninger:** Seksjonseier skal holde forretningsfører oppdatert på eget telefonnummer og e-postadresse. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for å holde forretningsfører oppdatert på leietakers kontaktopplysninger.

4. **Henvendelse til styret:** Henvendelse til Styret skjer skriftlig, per e-post fra seksjonseier til styrets e-post adresse parkveien79og81@styrerommet.net. Telefon og sms benyttes kun ved akutte saker. Eventuelle uoverensstemmelser skal først søkes ordnet internt.

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

6. **Støy:** Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Ved fester og arrangementer som medfører et høyere støynivå enn hva som antas for normalt, skal nabovarsel meldes alle beboere.

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

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

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

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

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

   Annet enn toalettpapir må ikke kastet i toalettet.

   Sykler skal plasseres i sykkelbodene.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. **Radiatorer:** Seksjonseier skal forsikre seg om at alle radiatorer i hver seksjon luftes, etter oppstart av radiatorene, første uken i oktober hvert år. Dette gjøres ved å åpne ventilen i radiatoren forsiktig med egnet nøkkel (kan kjøpes på Jernia) (NB! Ikke skru helt ut) og la det renne ut ca 0,5 dl vann før ventilen skrus inn igjen. Gjøres ikke dette på samtlige radiatorer i den enkelte seksjon, vil det dannes luft i radiatorene som på sikt medfører at radiatorene ruster. Seksjonseier må i så fall påta seg kostnadene med utskiftning. Vedlikehold av radiatorene i egen leilighet er seksjonseiers ansvar.

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

11. **Avfall:** Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer som lukkes godt før de kastes i søppelhuset som ligger rundt hjørnet av Parkvn 81, i Munkedamsveien. Søppel og annet skal ikke, selv for kortere tid, plasseres på fellesarealene eller gjensettes utenfor søppelhuset. Større gjenstander eller større mengder gjenstander som skal kastes, må enten oppbevares i egen bod/leilighet til container leies hver vår, eller besørges bortkjørt for eget tiltak og regning.

12. **Vaskeriene**: Vaskeriet og tørkerommet benyttes av beboerne i henhold til utlagte lister. Som det fremgår av listene deles dagene i flere økter. Tøy som henges i tørkeskap om kvelden kan henge til neste morgen kl 08.00. Søn- og helligdager kan vaskeriet kun benyttes i tiden mellom kl 13.00 og kl 17.00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7434
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siri Anne Marthasdatter Martinsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret har forespurt Hilde Bakke i nr 79 om å være protokollvitne. Hun har sagt seg villig.

Forslag til vedtak

Hilde Synøve Waleur Bakke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7434 Parkveien 79-81 Sameiet.pdf
2. Årsregnskap 2025 usignert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

Sak 6

Dannelse av gruppe: Seksjonseier og fast beboer

Forslag fremmet av:
Øystein Vogt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi som er seksjonseiere og som faktisk bor fast i Parkveien trenger å kunne snakke sammen fortrolig om hvordan det er å leve, bo og ha hjemmet sitt her.

Jeg ønsker å opprette en gruppe: "Seksjonseier og fast beboer" på Vibbo.

Styrets innstilling

Det fremgår av alle årsrapporter at styret ønsker dialog, spørsmål og innspill fra seksjonseierne gjennom hele året. Styret mottar mange henvendelser fra seksjonseiere gjennom Vibbo. For å komme i dialog med alle seksjonseiere, har styret flere ganger avholdt fysisk årsmøte, selv om det ikke er større saker til avstemming.

Et organ bestående kun av seksjonseiere som er faste beboere, følger ikke av eierseksjonslovens ordning. At det skal være et lukket organ i et sameie, som ikke er valgt og som ikke er regulert i eierseksjonsloven, fremstår verken hensiktsmessig eller løsningsorientert. Styrets innstilling er at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg oppretter Vibbo-gruppen "Seksjonseier og fast beboer". Denne gruppen blir strengt forbeholdt seksjonseiere som bor fast i sameiet. Både i forhold til deltakelse og innsyn. Det vedtas at alle seksjonseiere, og da spesielt ikke-beboere, må respektere denne ordningen.

Sak 7

Rimelige frister og forvarsler fra styret overfor generalforsamling

Forslag fremmet av:
Øystein Vogt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i sameiet har en tendens til å sette unødvendig korte frister for å melde saker til årsmøtet.

For eksempel i år hvor styret annonserte årsmøtet 13. mai, med påfølgende Kristi himmelfartsdag 14. mai og nasjonaldag 17. mai, deretter frist for å melde saker 19. mai.

Dette er ikke demokratisk hensiktsmessig i den grad det leder til at færre rekker eller orker å melde saker til årsmøtet.

Styrets innstilling

Årsmøtet og frist for å fremsette saker, er hensiktsmessig fastsatt i eierseksjonsloven. Fristene er overholdt.

Det er verken vanlig eller behov for å supplere eierseksjonslovens frister. Det er allment kjent at årsmøte avholdes hvert år på våren. Uavhengig av årsmøtet, tar styret fortløpende imot henvendelser fra seksjonseiere i Vibbo. Styret jobber med saker på eget initiativ og etter initiativ fra sameierne hele året, uavhengig av årsmøtet.

Vi i styret tar med oss ønsket om lengre frist for å fremsette saker, til planleggingen av neste årsmøte, uansett resultatet av stemmegivningen.

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal sette romsligere og rimeligere frister for å melde saker til årsmøtet, og liknende anliggende med frister, forvarsel, forberedelser, etc.

Sak 8

Videre oppfølging overfor sameiet Munkedamsveien

Forslag fremmet av:
Øystein Vogt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Munkedamsveien bør og må kunne fremvise dokumentasjon på at dagens asfaltering til parkeringsplass går helt tilbake til 30-tallet da avtalen om felles bruk av grøntareal mellom sameiene ble skrevet (forutsatt at jeg har forstått noenlunde grøntareal-avtalen riktig, og når den ble tegnet).

Styret skal gi en skriftlig rapport til seksjonseierne om utfallet.

Uten å bli veldig retorisk kan man anta at store parkeringsplasser med plass til seks-syv personbiler var svært uvanlig for et lite sameie på 30-tallet. De fleste privatpersoner og familier hadde ikke bil.

Hvis motstridende eller manglende dokumentasjon foreligger, aktualiseres spørsmålet om hvorfor sameiet Munkedamsveien fant det rimelig å omgjøre grøntareal med kontraktsmessig felles bruk mellom sameiene, til privat parkeringsplass ekslusivt for deres eget bruk.

Hvorfor skal vi dele vårt grøntareal med Munkedamsveien, hvis de har asfaltert sitt grøntareal og ikke lenger deler det med oss? Hvorfor har ikke vi tilgang til deres parkeringsplasser? Hvor er grøntarealet Munkedamsveien deler med oss?

Styrets innstilling
Styret ønsker å ivareta gode naboforhold. Vi vil ikke fremme krav mot naboer uten å ha gjort en grundig helhetsvurdering av bla. behovet for å fremsette krav, kostnader som vil kunne påløpe til advokat, om vi har et rettslig grunnlag og bevis for de faktiske forholdene som vi påberoper oss.

Det følger av tinglyste dokumenter at Munkedamsveien 75 har rett til å benytte vår del av hagen, og at sameiet vårt har rett til å benytte Munkedamsveien 75 sin del av hagen. Munkedamsveien 75 eier kun en marginal del av hagen, slik det fremgår av eiendomsgrensene på kart og i eiendomsregisteret. Det er også et tinglyst forbud mot å sette opp gjerde mellom eiendommene.

Styret har ikke funnet dokumenter hos plan og bygg eller andre steder, som tilsier at gårdsplassen tidligere var hage, og ble opprettet i etterkant og i strid med vårt sameies tinglyste rett. Den som fremsetter et krav, har bevisbyrden for at det er rettmessig. P.t. er det ikke bevis for det faktum som forslagsstiller legger til grunn.

Ønsker noen å gjøre grundigere og fullstendig søk hos Kartverket, Plan- og bygg og Arkivverket, og kan fremskaffe dokumenter som stiller saken i et vesentlig annet lys, ser styret gjerne på saken igjen.

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak
Sameiet Munkedamsveien bør og må kunne fremvise dokumentasjon på at dagens asfaltering til parkeringsplass går helt tilbake til 30-tallet da avtalen om felles bruk av grøntareal mellom sameiene ble skrevet (forutsatt at jeg har forstått noenlunde grøntareal-avtalen riktig, og når den ble tegnet).

Styret skal gi en skriftlig rapport til seksjonseierne om utfallet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Siri Anne Martinsen

  Har vært medlem av styret siden 2004 og deretter styreleder i sameiet i mange år.

  Jeg ønsker å finne gode og rimelige vedlikeholdsløsninger for sameiet. Har hatt ansvar for de store rehabiliteringsprosjektene som f.eks. takutskiftning, rehabilitering av takterrasser, etablering av fjernvarme og utskiftning av horisontale vannrør, samt fasaderehabiliteringen.

  Jeg er opptatt av god dialog med forretningsfører, styremedlemmene, seksjonseierne og leverandører mv.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Føllesdal

  Jeg tar sikte på å bo lenge i Parkveien 81 så jeg vil være opptatt av langsiktig vedlikehold -heller litt rimeligere i forkant enn dyrere når skader til slutt har inntruffet. Jeg er også opptatt av å se på om det går an å gjøre noe med den dårlige lydisolasjonen i gården. En enklere utfordring er kanskje å gjøre det lettere å få plass til flere sykler i sykkelboden!
- Dag Toven

  Dag har vært styremedlem i flere år og er HMS-ansvarlig. I tillegg til HMS-runder et par ganger per år, har han også påtatt seg oppgaver knyttet til belysning, ventilasjon og rør.
- Hans-Ottar Riiser

  Hans-Ottar har vært med i styret i mange år, og har hatt ansvar for bla. søppelbrønnene og fremforhandling av avtalen med nabosameiet, etablering av parkeringsplasser som gir inntekt til sameiet og oppfølging/etterisolering av rør med rørlegger og fjernvarmeleverandør.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret gjennomførte et fysisk oppstartsmøte etter forrige årsmøte. Deretter har alt styrearbeid blitt gjennomført digitalt med utstrakt bruk av e-post, telefon samt styreportalen.

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

Styret ønsker dialog med seksjonseierne. Har du innspill eller spørsmål så send oss gjerne en melding i Vibbo.

Vibbo

Vibbo er styrets digitale kommunikasjonsplattform.

Styret ber alle registrere seg for å motta varsler per sms og e-post. Særlig i forbindelse med brann og lekkasjer, er det nyttig å kunne oppnå rask kontakt.

Vibbo har mulighet for å invitere leietakere, slik at du slipper å videreformidle beskjeder.

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

Vibbo gir styret god oversikt og vi kan svare raskere enn på e-post (hvor vi dessverre får mye søppel e-post, som gjør det uoversiktlig) Anslagsvis kommer det årlig ca 100 henvendelser til styret.

HMS

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

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

Brannvarslere

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

Dugnad

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

Parkeringsplasser

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

Søppelbrønner

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

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

Global Connect

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

Heis

Rett før jul i 2024 fikk vi heisstans i nr 79. KONE oppgav at heisgrinda ikke lot seg reparere og at vi ble nød til å skifte ut hele heisen.

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

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

I etterkant av dette inngikk styret avtale om heiskontroll/vedlikehold med Lian heis. De kunne ikke bare levere atskillig bedre service og kunnskap, men også til en betydelig lavere kostnad enn KONE. Styret ser frem til samarbeidet med Lian heis!

Lekkasjer fra takterrasser

I løpet av styreperioden har styret fått kontrollert og utbedret ytterligere 2 av 6 takterrasser. 3 ble utbedret i 2024.

For å unngå fremtidige lekkasjer fra takterrassene, er eierne med takterrasser pålagt å:

- Ikke oppbevarer planter, jord og andre ting på terrassene som kan tette nedløpene.

- rense foran de to nedløpene jevnlig ved behov og iallfall månedlig

- løfte de store tretremmene som terrassegulvene består av, og rengjør under årlig.

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

Ytterligere vedlikehold

Lampene i oppgangene og kjeller har ikke pærer som kan skiftes. Ta kontakt med styret hvis lamper slutter å fungere, så samler vi opp før vi kontakter elektriker for utskiftning.

De fleksible rørene i kjellerne

Styret har ønsket å avklare om de fleksible rørene for varmtvann i kjellerne er tilstrekkelig robuste til å tåle belastningen som oppstår med konstant høy temperatur og høyt vanntrykk. Dette grunnet et par lekkasjer de siste 10 - 15 årene. Rørleggerfirmaet som la rørene i sin tid, er avviklet.

For å få hjelp til å vurdere dette har styret hatt tre forskjellige rørleggerfirmaer på befaring og bedt hver av dem om å komme med sine anbefalinger.

Vår faste rørlegger anbefalte å senke trykket noe og se om det hjelper, grunnet betydelig kostnad med utskiftning. Styret har besluttet å følge dette rådet.

Oppvarming

Sameiet har vannbåren varme fra fjernvarmenettet, levert av Hafslund Oslo Celsio, og har inngått avtale om Norgespris.

Fra det ombygde fyrrommet går det rør t/r alle radiatorer i bygget. Vi har i denne styreperioden kontrollert og utbedret isolasjonen for å redusere varmetap.

En gammel stoppekran nederst på et rørløp i nr. 79 ble skiftet i år. Det vil bli vurdert å skifte ytterligere kraner.

Ventilasjonsanlegg

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

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

Bruksenhetsnummere hos Folkeregisteret (Hnummere)

Det har krevd mye detektivarbeid å finne frem til riktige leilighetsnummere knyttet opp mot eiere, men vi er ikke helt i havn.

I nr 81 har vi full oversikt. Her skal alle bruksenhetsnummere (H-nummere) i Vibbo stemme.

I nr 79 anbefaler alle å sjekke i Vibbo at de er registrert med riktig bruksenhetsnummer (H-nummer). Lurer du på hvilket Hnummer du har? På Vibbo – Temaer - leilighetsnummere finnes plantegning hvor Plan og bygningsetaten har påført riktig H-nummer i rødt.

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

Styret

Elizabeth Hartmann, Hans Ottar Riiser, Dag Toven og Siri Anne Martinsen har meldt fra om at de ønsker å fortsette i styret og stiller til valg. Henrik Greve har ikke meldt fornyet interesse. Styret har kontaktet Anders Føllesdal i nr 81, som ønsker å bidra i styret og også stiller til valg.

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

Fremtidig vedlikehold

Det er ikke noen umiddelbare planer, men på sikt ser styret ser at særlig heiser, glasstak i trappeoppganger, rørfornying av bunnledning og elektriske stigeledninger, kan bli fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Den nærmere prioriteringen vil bero på når driftskostnadene blir uforholdsmessig høye, sameiets økonomi, arbeidsbelastningen i styret og andre vedlikeholdsbehov som kan dukke opp i et så vidt gammelt bygg som fra 1939.

Oversikt over vedlikeholdstiltak som er utført:

2026 Isolering av radiatorrør i kjeller/1. etg.

2025 Utbedring av terskel og avrenning på fem takterrasser

2023 Rensing av ventilasjonsanlegg

2022 Etablering av fiber

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

2022 Sliping om impregnering av gulv i hovedinngang og trapper.

2021 Underjordisk søppelanlegg

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

2019 Etablering av p-plasser for utleie

2017 Montering av selvlysende nødutgangsskilt og etasjenummer

2016 Nye hovedinngangsdører, postkasse, porttelefoner og callingtablå

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

2012 Rehabilitering av takterrasser

2010 Utskiftning av tak

2010 Utskiftning av kaldt og varmtvannsrør i kjellerne inkl. hovedstoppekran

2009 Etablering av fjernvarme

2007 Maling av trappeoppganger

2004 Utskiftning av soilrør og kaldt og varmtvannsrør til bad og kjøkken

2003 Utskiftning av gulvbelegg i korridorene

1986 Utskiftning av vinduer og fasaderehabilitering

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKVEIEN 79/81.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S3BGP-OA4G8-47A7W-LM6AE-XDI77-XGNIB

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 863 810	2 778 432	2 729 000	2 729 000
Andre inntekter		0	184 883	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 863 810**	**2 963 315**	**2 879 000**	**2 879 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-28 200	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-200 000	-100 000	0
Revisjonshonorar	5	-14 028	-10 958	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-139 038	-132 685	-131 000	-136 895
Konsulenthonorar		-12 455	-6 693	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-263 957	-230 436	-295 000	-298 120
Forsikringer		-180 525	-151 396	-174 000	-194 880
Kommunale avgifter	7	-614 284	-562 637	-675 000	-708 120
Energi/fyring	8	-680 297	-739 113	-660 000	-660 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 548	-169 548	-177 000	-182 310
Andre driftskostnader	9	-408 319	-350 800	-367 000	-376 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 596 551**	**-2 582 467**	**-2 630 000**	**-2 608 045**
DRIFTSRESULTAT		**267 259**	**380 849**	**249 000**	**270 955**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 186	39 576	0	0
Finanskostnader	11	-200	-661	-1 572	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 986**	**38 915**	**-1 572**	**0**
ÅRSRESULTAT		**316 245**	**419 764**	**247 428**	**270 955**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		316 245	419 764		

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 731	55 308
Forskuddsbetalte kostnader		13 724	11 990
Driftskonto OBOS-banken		688 609	836 468
Sparekonto OBOS-banken		1 572 274	1 026 363
SUM OMLØPSMIDLER		**2 299 338**	**1 930 129**
SUM EIENDELER		**2 299 338**	**1 930 129**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 058 499	1 742 253
SUM EGENKAPITAL		**2 058 499**	**1 742 253**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 035	19 558
Leverandørgjeld		79 704	168 318
Skyldige offentlige avgifter	12	14 100	0
Annen kortsiktig gjeld	13	100 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**240 839**	**187 876**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 299 338**	**1 930 129**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2026
Styret i Sameiet Parkveien 79/81

Elizabeth Ann Hartmann /S/
Siri Anne Marthasdatter Martinsen/S/
Henrik Andreas Greve/S/
Hans-Ottar Riiser/S/
Dag Ingolv Toven/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 559 384
Internett	169 548
Parkering	100 548
Leie	34 330
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 863 810**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 028
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 028**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-154 054
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 960
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 526
Kostnader dugnader	-9 418
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-263 957**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-430 022
Feie- og tilsynsgebyr	-1 458
Renovasjonsgebyr	-182 803
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-614 284**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-76 316
Fjernvarme	-603 982
SUM ENERGI / FYRING	**-680 297**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 930
Vaktmestertjenester	-348 621
Renhold ved firmaer	-9 409
Andre driftskostnader	-1 925
Andre kontorkostnader	-700
Kontingenter	-3 125
Bank- og kortgebyr	-3 450
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 160
Tap på fordringer	-27 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-408 319**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 170
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 911
Andre renteinntekter	1 105
SUM FINANSINNTEKTER	**49 186**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

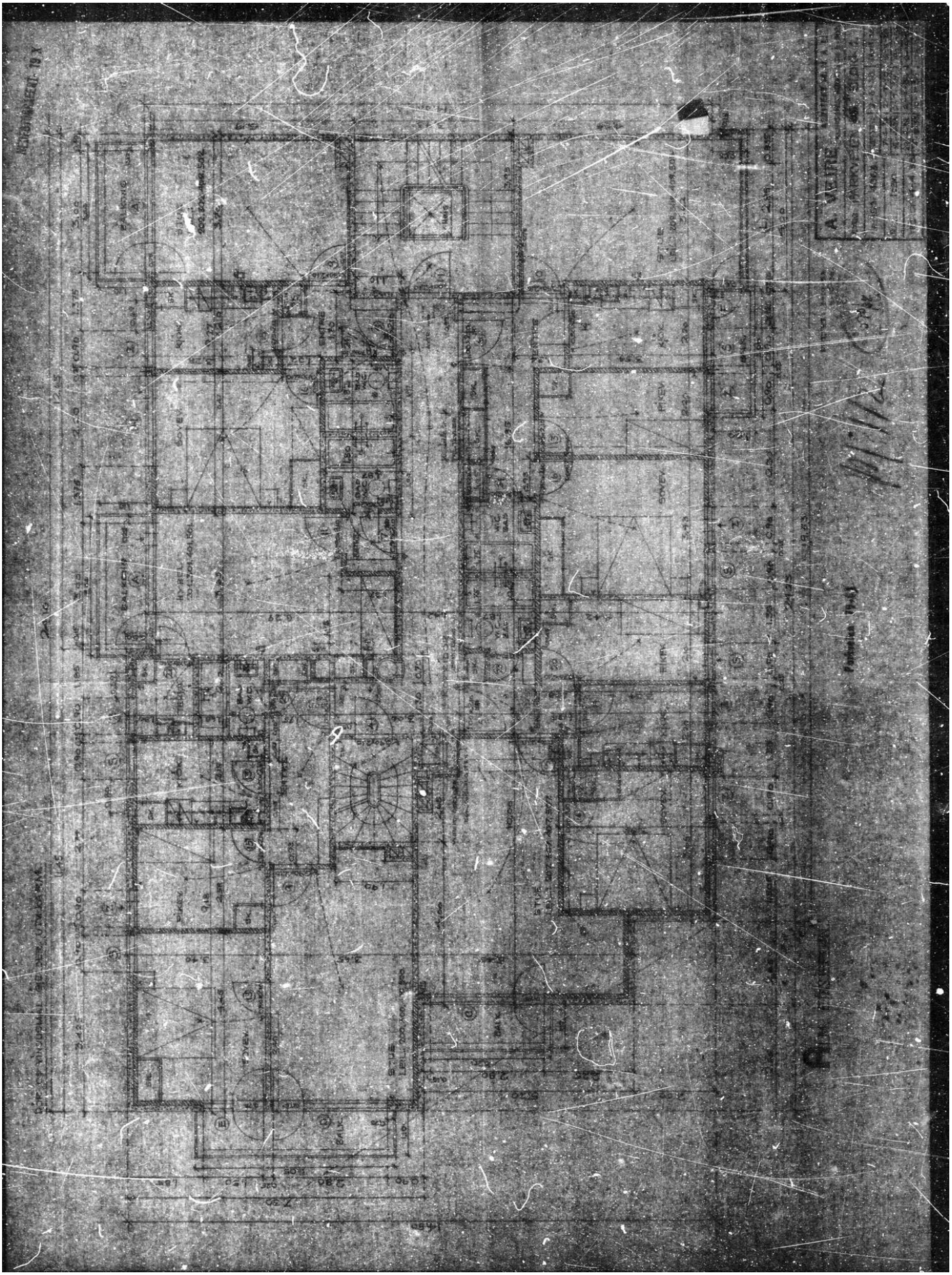
Andre rentekostnader	-200
SUM FINANSKOSTNADER	**-200**

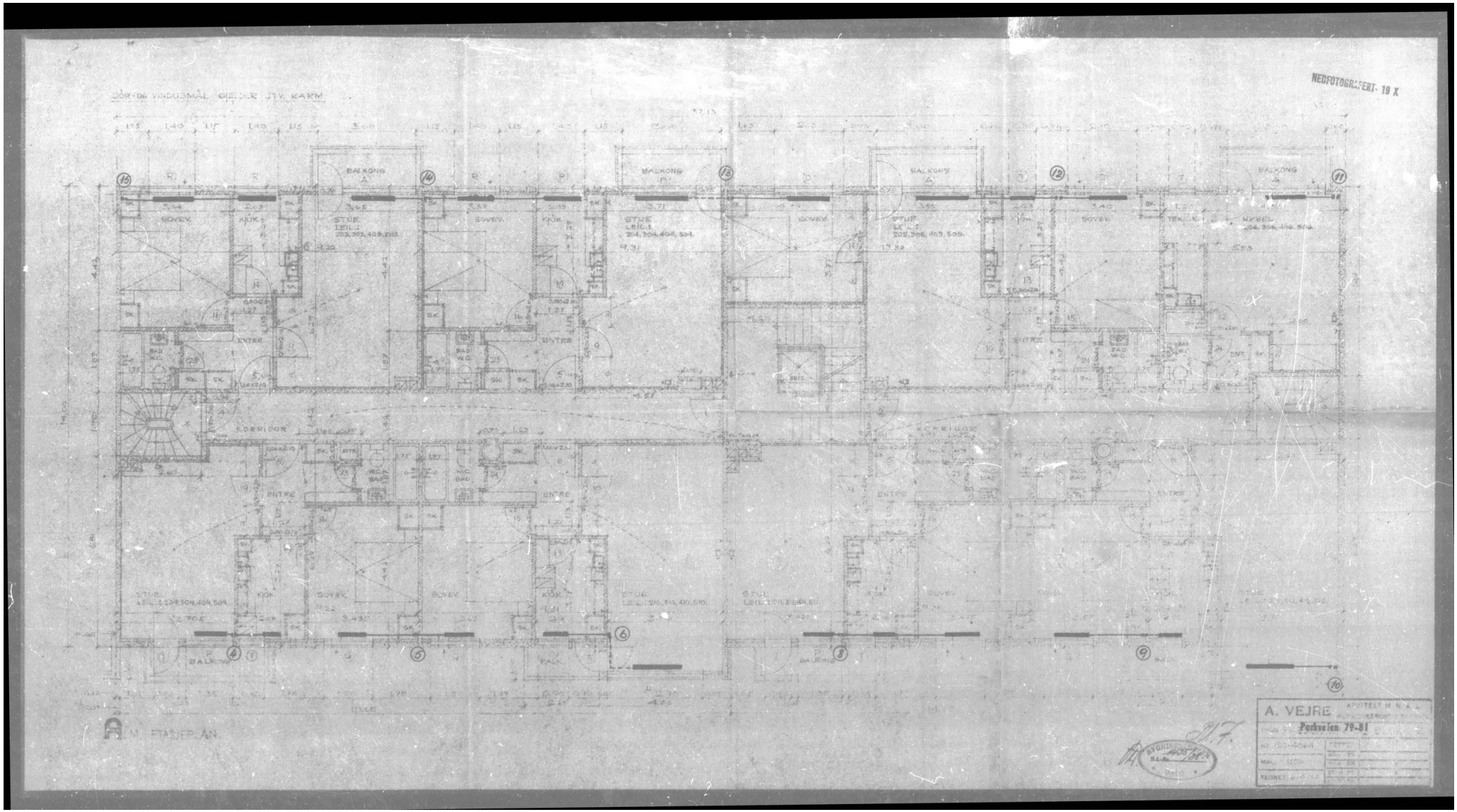
NOTE 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-14 100**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Vedtatt ikke utbetalt styrehonorar	-100 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-100 000**




DØR-OG VINDUSMÅL ANGIVER UTV. KARM
NEDFOTOGRAFERT 19 X
BALKONG
STUE
SOVEV.
KJØK.
ENTRE
KORRIDOR
BAD
WC
A. VEJRE
Parkvejen 79-81

ANMELDELSE.

9 bl. tegninger

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
Bj.-No. 373/38
Oslo

Duplikat I sendt Brannsjefen
" II " Helserådet

Opmålingschefen
Mott. 10 MRS 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 63 Parkveien

Innlevert 8. mars 1938 Attestert 5/3-45

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

Oslo den 9. mars 1938

E. Alexandersen

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

Oslo 10/3-1938

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

Meijer Lund

Avgt 9/2-38.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 17.02.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201801577-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nina Seehusen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 79	Eiendom:	211/218/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET PARKVEIEN 79/81, v/ Siri Anne M. Martinsen	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Parkveien 79

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkongrekkverk, mottatt 14.01.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201801577			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	08.01.2018	1/10
Fasader	E02	08.01.2018	1/13
Snitt	E03	12.03.2018	5/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

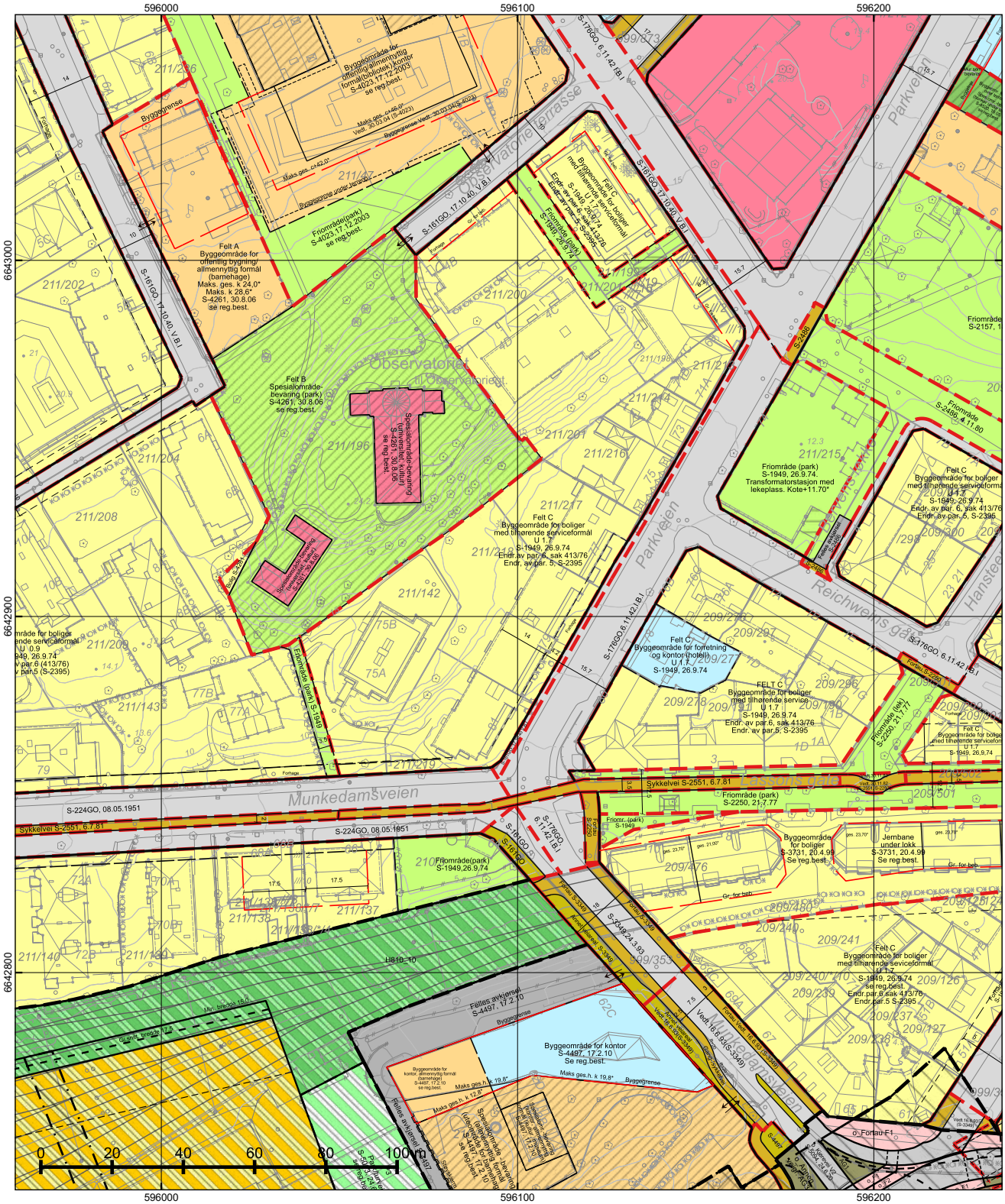
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160203/ 86536191
Deres ref.:
Adresse: Parkveien 79
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/218

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160203/ 86536191

Deres ref.:

Adresse: Parkveien 79

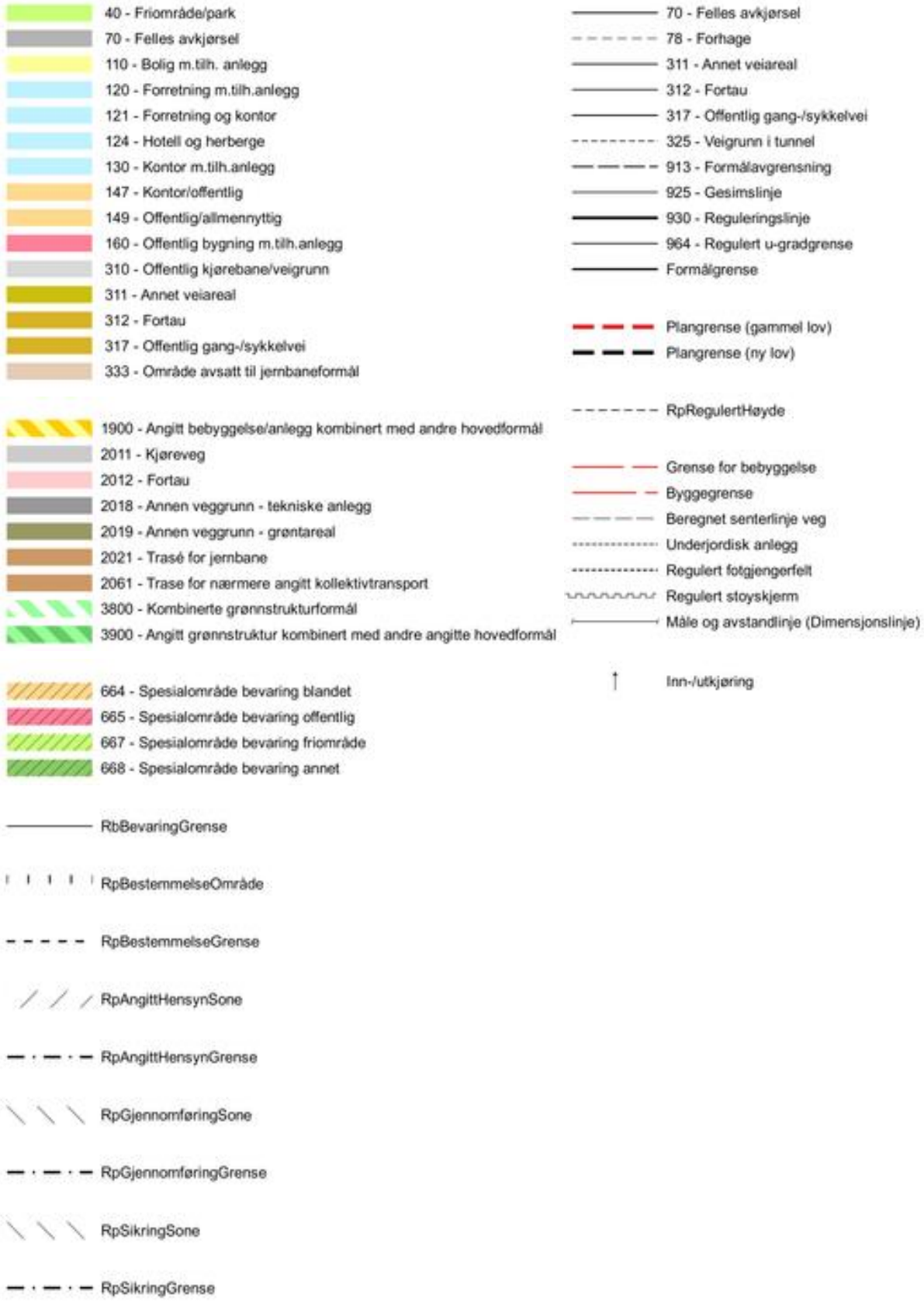
Kommentar:

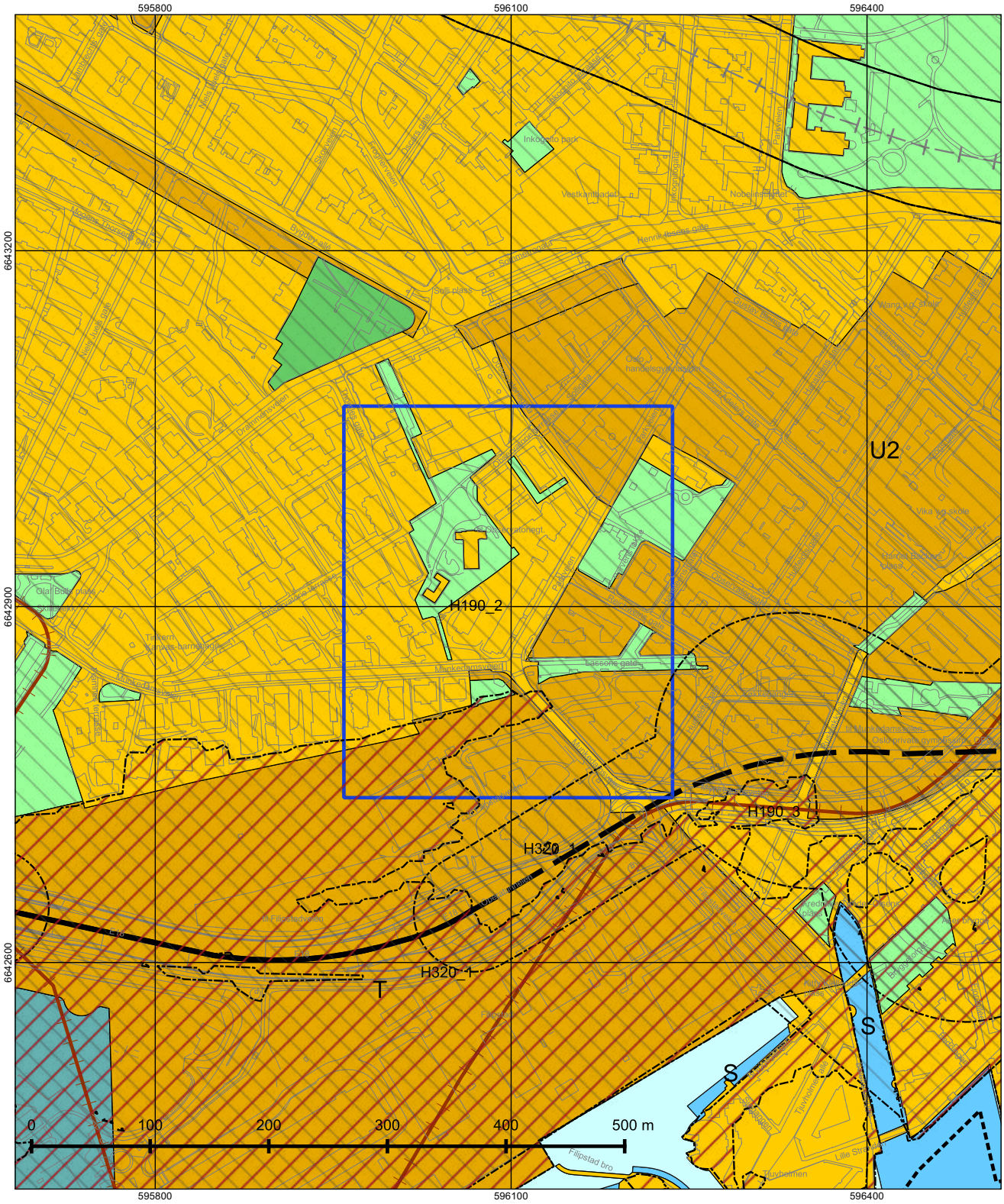
Gnr/Bnr: 211/218

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160203/86536191
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



V/1630 74
26/6

Begjæring
til

Byskriveren i Oslo.

Gnr. 2 1 1 Bnr. 2 1 8

Som eiere av eiendommen Parkveien 79 i Oslo, begjærer vi herved eiendommen delt i 44 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha ideel andel av hele eiendommen Parkveien 79, som tilsvarer fordelingsbrøken.

Hver seksjon skal ha eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet og bod.

Alle leiligheter er utstyrt med kjøkken, vann og vannklosett og bad.

Det forbeholdes Sameiet panterett for Kr. 2.000.- på hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Skulle verdien av leiligheten etterhvert stige betydelig, slik at beløpet Kr. 2.000.- vil sjenere en eventuel belåning av leiligheten, plikter Sameiet å vike prioritet for beløpet inntil 80% av seksjonsleilighetens lånetakst. Eieren av leiligheten kan også forlange sikkerheten slettet som heftelse i leiligheten såfremt det kan stilles annen betryggende sikkerhet for et mulig ansvar for det samme beløp. Sameierne har ikke forkjøpsrett- eller innløsingsrett og heller ikke oppløsingsrett.

Salg eller bortleie må godkjennes av Sameiets styre som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Ved vesentlig misligholdelse kan den som bor i leiligheten pålegges av Sameiets styre å fraflytte denne.

Fordelingsliste:

Leil. nr.:	Etg.:	Bto.m2. Areal	Antall rom beboelse	Kjeller-bod nr.	Sameiebrøk:
103	1	66	2	103A+103B	132/5785
104	1	47	1	104A+104B	94/ "
105	1	68,5	2	105A+105B	137/ "
106	1	68,5	2	106A+106B	137/"
203	2	68,5	2	203 A+203B	137/ "
204	2	68,5	2	204A+204B	137/ "
205	2	84	2	205A+205B	168/ "
206	2	38,9	1	206 A+206B	78/ "

Leil. nr.:	Etg.:	Bto. Areal: m²	Beboelse Ant. rom:	Kjellerbod nr.:	Sameiebrøk:
209	2	66,6	2	209c + 209 d / 209A + 209B	133/5785
210	2	73	2	210A + 210B	146/ "
211	2	68,5	2	211A + 211B	137/ "
212	2	73	2	212A + 212B	146/ "
303	3	68,5	2	303A + 303B	137/ "
304	3	68,5	2	304A + 304 B	137/ "
305	3	84	3	305A + 305B	168/ "
306	3	38,9	1	306A + 306B	78/ "
309	3	66,6	2	309A + 309B	133/ "
310	3	73	2	310A + 310 B	146/ "
311	3	68,5	2	311A + 311B	137/ "
312	3	73	2	312A + 312B	146/ "
403	4	68,5	2	403A + 403B	137/ "
404	4	68,5	2	404A + 404B	137/ "
405	4	84	3	405A + 405B	168/ "
406	4	38,9	1	406A + 406B	78/ "
409	4	66,6	2	409A + 409B	133/ "
410	4	73	2	410A + 410B	146/ "
411	4	68,5	2	411A + 411B	137/ "
412	4	73	2	412A + 412B	146/ "
503	5	68,5	2	503A + 503B	137/ "
504	5	68,5	2	504A + 504B	137/ "
505	5	84	3	505A + 505B	168/ "
506	5	38,9	1	506A + 506B	78/ "
509	5	66,6	2	509A + 509B	133/ "
510	5	73	2	510A + 510B	146/ "
511	5	68,5	2	511A + 511B	137/ "
512	5	73	2	512A + 512 B	146/ "
603	6	70	2	603A + 603B	140/ "
604	6	70	2	604A + 604B	140/ "
605	6	86	3	605A + 605B	172/ "
606	6	39,65	1	606A + 606B	80/ "
609	6	45,6	1	609A + 609 B	91/ "
610	6	61,1	1	610A + 610 B	122/ "
611	6	45,1	1	611A + 611 B	90/ "
612	6	61,1	1	612A + 612 B	122/ "

Vedlagt følger:

Erklæring fra Oslo Byplankontor, datert 12/6-74.

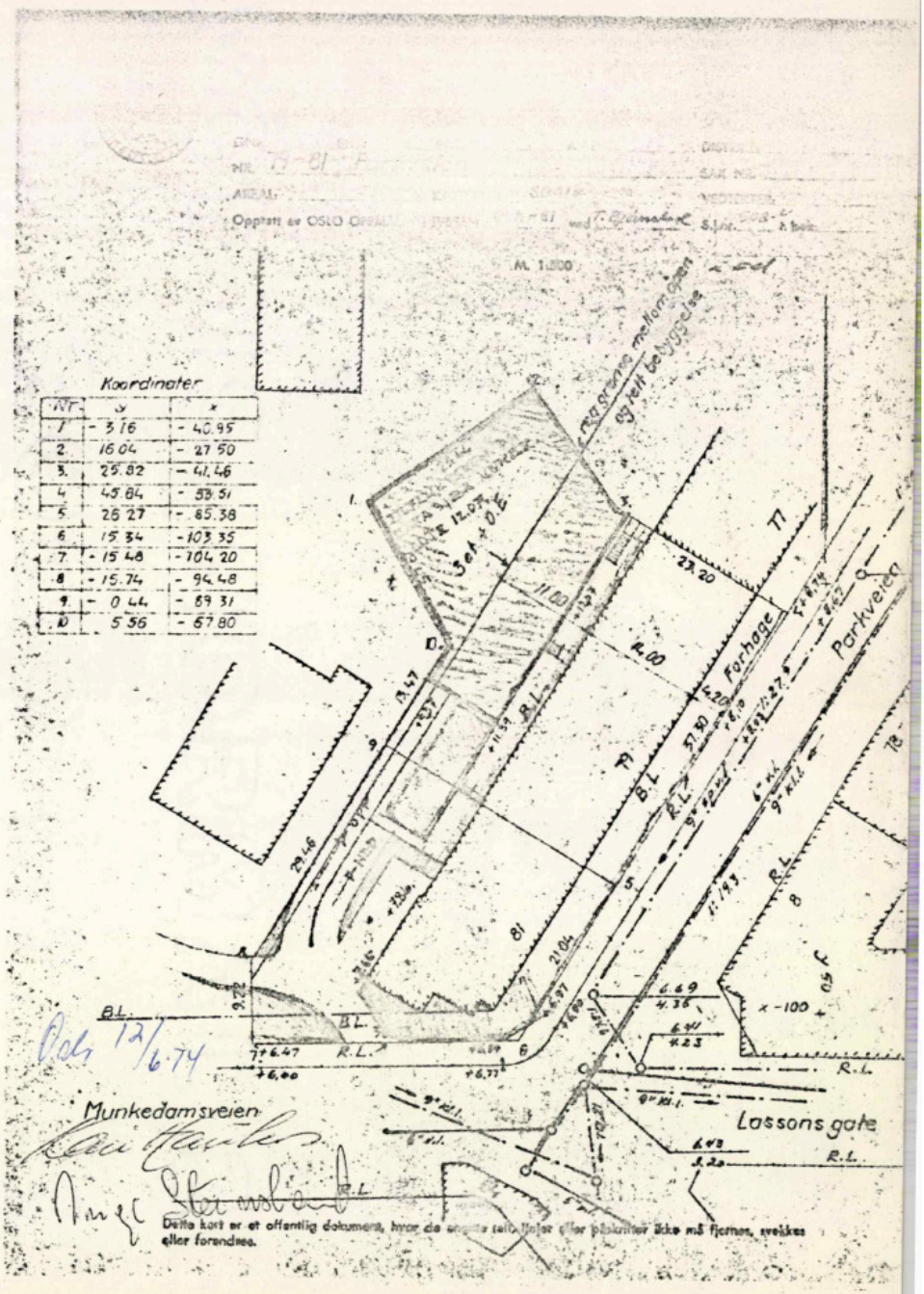
Ett sett bekreftede tegninger med tinglysingsgjenparter som viser de enkelte leiligheter i eiendommens 6 etasjer samt kjeller med anmerk-

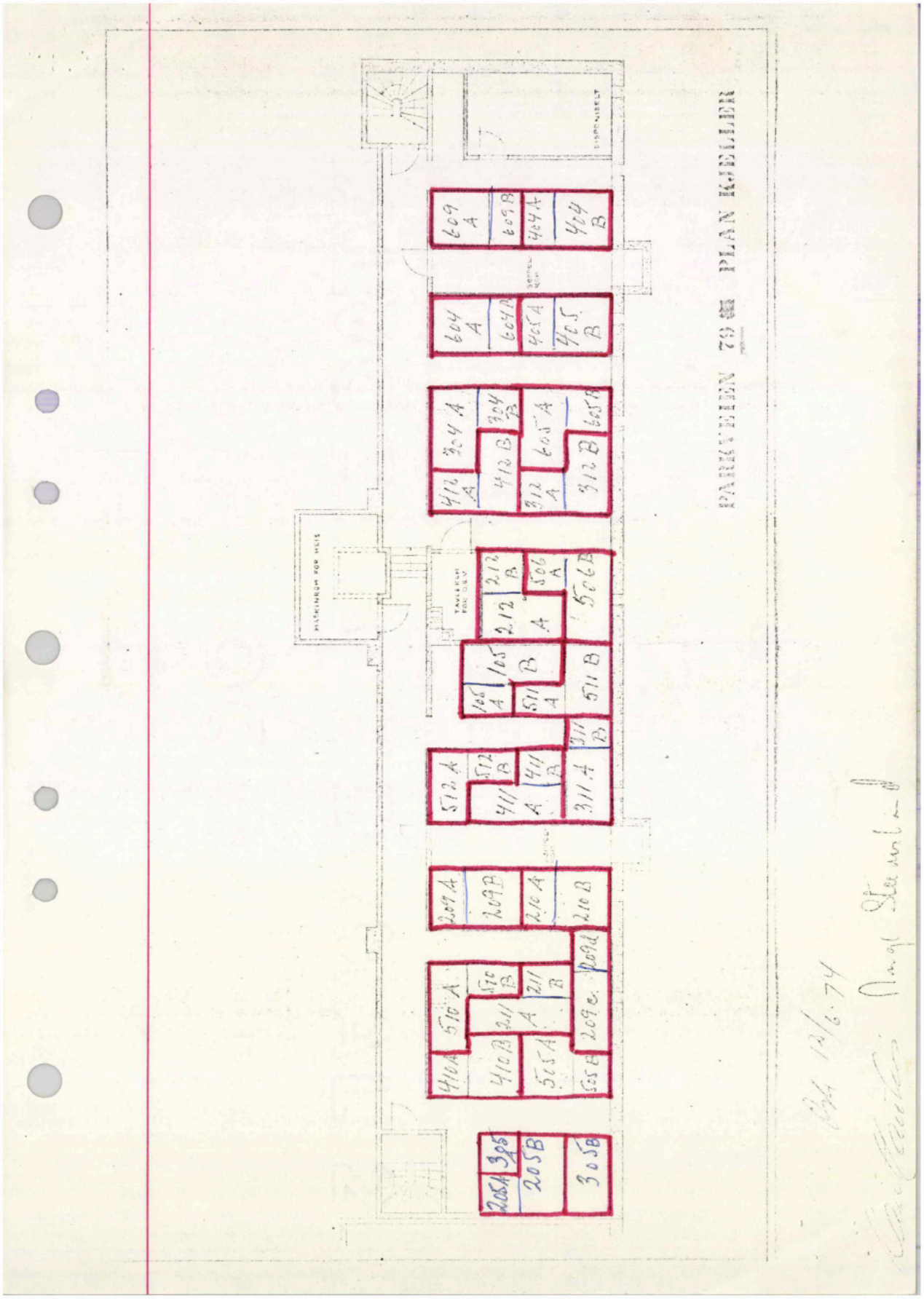
ning av de respektive kjellerboder., samt situasjonskart.
Gebyr Kr. 30.- vedlegges i sjekk.

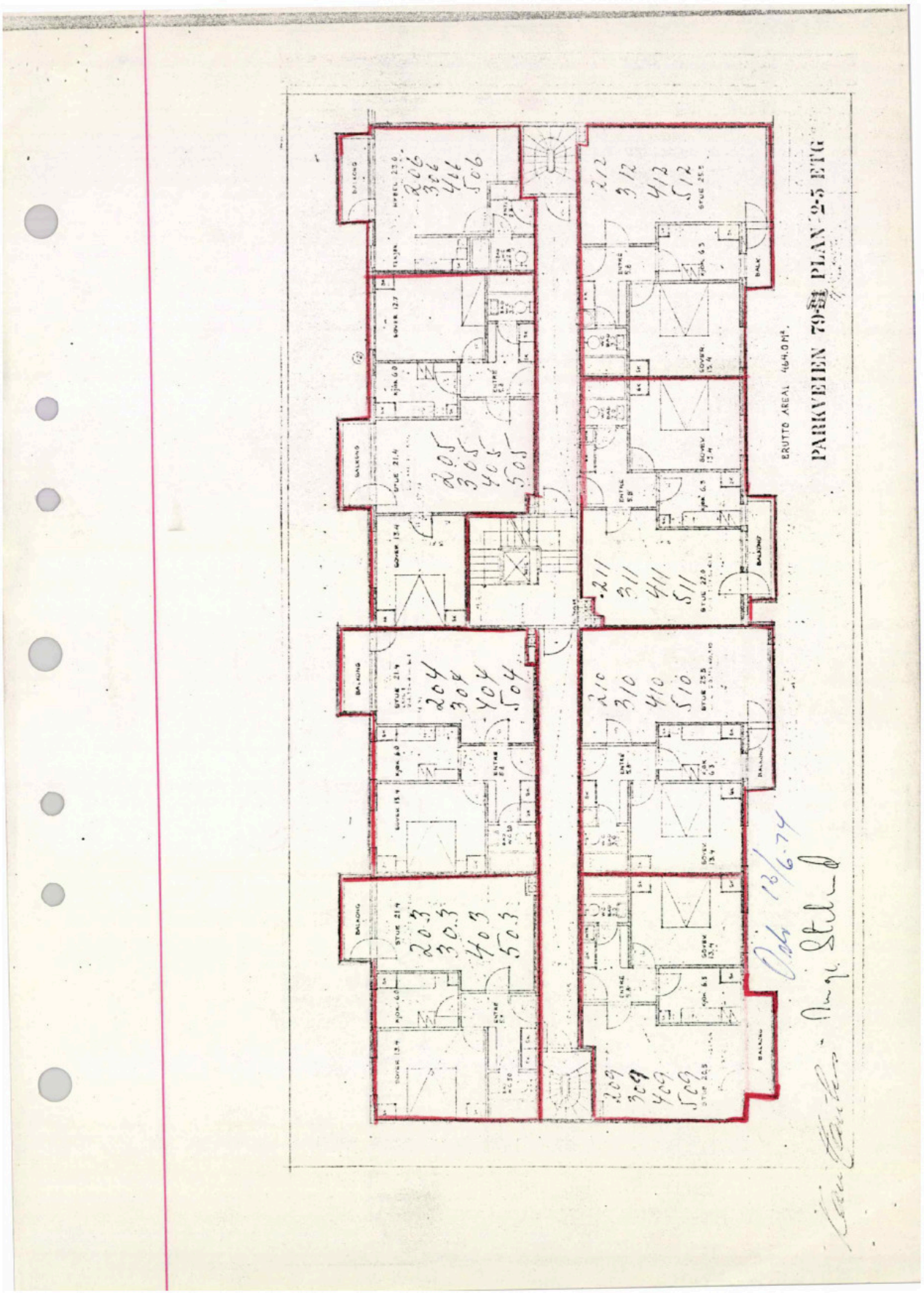
Oslo, den 14/6-74

Bilag.

Sjekk Kr. 30.-.


Koordinater
Nr. y x
1 - 3.16 - 40.95
2. 16.04 - 27.50
3. 25.82 - 41.46
4 45.84 - 53.51
5 25.27 - 65.38
6 15.34 - 103.35
7 - 15.48 - 104.20
8 - 15.74 - 94.48
9. - 0.44 - 59.31
10 5.56 - 67.80
M. 1:500
Munkedamsveien
Lassons gate
Parkveien
Forhage
B.L.
R.L.
Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tekster, linjer eller plasseringer ikke må fjernes, endres eller forandres.


PARKERINGEN 79
PLAN KJELLER
609 A
609 B
604 A
604 B
412 A
412 B
312 A
312 B
212 A
212 B
112 A
112 B
511 A
511 B
411 A
411 B
311 A
311 B
209 A
209 B
210 A
210 B
410 A
410 B
211 A
211 B
205 A
205 B
306 A
306 B
304 A
304 B
605 A
605 B
606 A
606 B
105 A
105 B
512 A
512 B
509 A
509 B
507 A
507 B
12/6.74

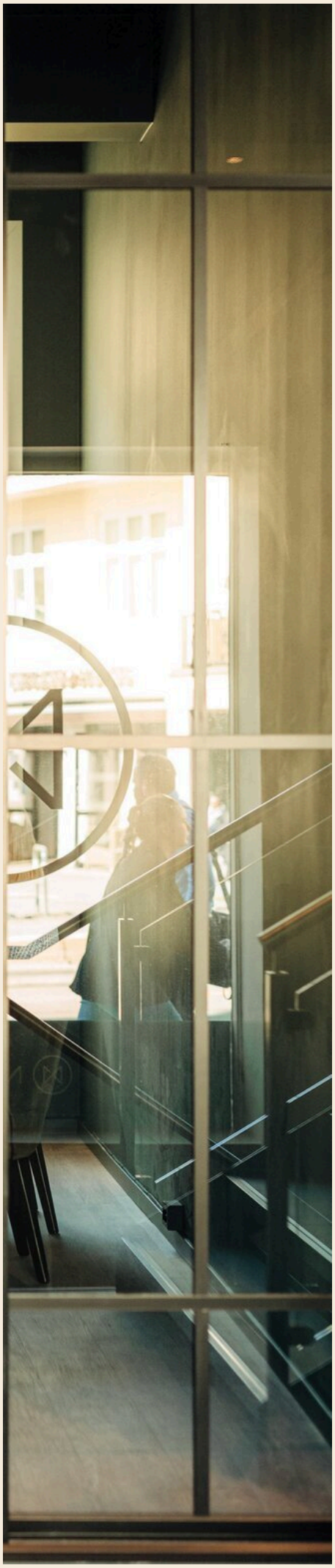

PARKVEIEN 79-85 PLAN 2-5 ETG
BRUTTO AREAL 464.0 m².

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0424/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Parkveien 79 0254 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 218, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Ole K. Skretteberg

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
o.skretteberg@nordvikbolig.no
976 21 203