NORDVIK

Grønnegata 7

0 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Grønnegata 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.07.2026

Nøkkelinformasjon



Oppussingsobjekt med stort potensiale| Sentralt på Majorstuen | Terrasse på 23 kvm

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**116 310,-**
Totalpris	**4 725 588,-**
Fellesgjeld	**109 278,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 735,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Grønnegata 7! En leilighet med stor, usjenert terrasse og en sentral beliggenhet på Majorstuen.

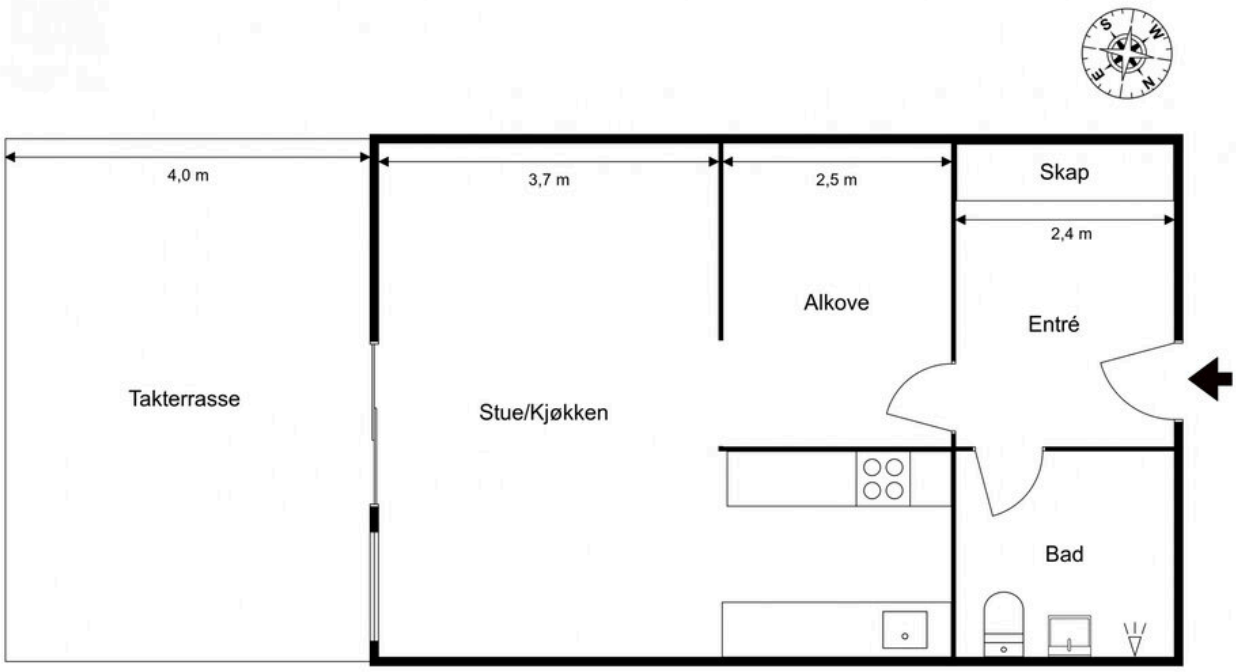
Her bor du sentralt og attraktivt på Majorstuen, et av Oslos mest populære nabolag. Alt ligger til rette for en enkel hverdag, med heis, mulighet for garasjeleie og en flott terrasse som vender mot hyggelige omgivelser. Du har gangavstand til Bogstadveiens rike utvalg av butikker og serveringssteder, samt grønne lunger som Slottsparken og Frognerparken. Området kombinerer byliv og rekreasjon, med et utmerket kollektivtilbud like i nærheten.

Høydepunkter:
Stor, usjenert terrasse med god plass til utemøbler.
Arealeffektiv og praktisk planløsning.
Heisadkomst direkte til etasjeplan.
TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.
Kjellerbod på ca. 5 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Grønnegata 7
2. Etasje



FIDENS

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












BOSCH
















Grønnegate 7



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
8-0291/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grønnegata 7, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 257, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kristi Cornish

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
109 278,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 609 278,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
115 220,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 310,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 310,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 725 588,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 738 588,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygg
2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entre, bad, alkove, stue/kjøkken
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, alkove og stue/kjøkken.

Terrasse på 23 m².

Kjellerbod på 4 m².

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

Standard
Leiligheten er fra 1975 og ligger i et boligbygg med betong- og murkonstruksjoner. Vinduer i trerammer med 2-lags glass er skiftet. Det elektriske anlegget er oppgradert, men årstall er ukjent. Vannledningene er av kobber og er delvis skiftet, tidspunkt ukjent. Avløpsrørene er utført i plast fra byggeår. Det er felles opplegg for varmtvann. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med klaffventiler for tilluft i

yttervegger. Brannslukkingsutstyr og røykvarsler er montert i boligen. Entredøren er i malt utførelse.

Kjøkken: Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Alkove: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, wc, servant, stoppekran og mekanisk avtrekk.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Kobberrør, delvis skiftet på ukjent tidspunkt.
Avløpsrør: Plastrør fra byggeår, ikke utbedret etter oppføring.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekksventilasjon med klaffventiler for tilluft i yttervegger.
Varmtvannsbereder: Felles opplegg for varmtvann.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming.
Elektrisk anlegg: Oppgradert, årstall ukjent. Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. «Byggemåte». Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.
Sameiet leier ut parkeringsplasser, og det antas at enkelte av disse har ladeboks for elbil.
Leie av garasjeplass skjer via oppslagstavle og Finn.no

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges med fullmakt og egenerklæringen er fylt ut av noen som ikke har kjennskap til eiendommen.

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte
Bygning:
Leilighet i boligbygg over 9 etasjer samt kjeller, oppført i 1975. Bygningen har grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger er av betong/teglstein med noe platekledning. Etasjeskille er av betong.

Tak:
Flatt tak tekket med pappfolie. Taket er ikke besiktiget. Terrassen har taksluk med innvendig nedløp.

Vinduer:
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1993. Vinduer er skiftet.

Dører:
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Balkong/terrasse:
Boligen har en terrasse på 23 m². Terrassen ligger helt eller delvis over innvendige rom og er tekket med et tettesjikt av ukjent type, med betongheller lagt over. Den har taksluk med innvendig nedløp.

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.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Kjøkken - Trekk: Avtrekket på kjøkkenet fungerer ikke.

- Våtrom: Det er behov for totalrenovering av våtrommet grunnet alder.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Det er registrert setninger og svanker i gulvet som gir utilstrekkelig avrenning, og tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist fuktspor i skapet under vasken, og innredningen har passert forventet brukstid.

- Avløpsrør: Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

- Vannledninger: Deler av vannledningene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann, og anlegget var ikke tilgjengelig for vurdering.

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

- Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som ikke er tettet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: Kjøleskap, Vaskemaskin og Tørkeskap.
Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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.

Fra vedtektene:
Det er tillatt å leie ut egen seksjon, selv eller gjennom megler. Det er ikke tillatt å leie ut
seksjon til en organisasjon som driver med fremleie i næring. Det er heller ikke tillatt å
leie ut seksjon på gjentatt korttidsutleie. Styrets anvisninger for innmelding av
leietagerinformasjon skal følges slik at styret til enhver tid har
kontaktinformasjon til den som bor i seksjonen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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.

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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 735,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/internett, varmt vann, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag på felles lån, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Vedtektsfestet justering av felleskostnader:
Fellesutgiftene justeres årlig tilsvarende endring i årets gjennomsnittlige konsumprisindeks pr 31. desember som kunngjøres 10. januar påfølgende år, og får virkning fra og med februar måned, med mindre noe annet er vedtatt.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter
Boligen selges med fullmakt og selger har ikke kjennskap til andre utgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 628 591,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 514 365,- pr. 2025
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
TV og bredbånd leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Parkveien 19, orgnr. 974528320

Om sameiet
Sameiets består av 41 boligseksjoner og én nærings-seksjon i Grønnegate 7, gnr. 214 bnr. 257 i Oslo.
Organisasjonsnummer: 974 528 320.
Sameiet forvalter også 24 garasjeplasser i egen kjeller.

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/parkveien19

Sameiet disponerer parkeringsplasser (se vedtekter §8):
"Noen av sameierne har leierett til garasjeplass i kjelleren. Leieretten kan kun overdras sammen med vedkommendes leilighet eller – hvis ny eier ikke ønsker garasjeplass – til en annen sameier. Ved framleie av garasjeplass skal de øvrige sameierne eller leietakerne i Parkveien 19 ha fortrinnsrett."
Leie av garasjeplass skjer via oppslagstavle og Finn.no

Vaktmester og renhold:
Komplett Drift AS og Clean-Start AS
Sameiet har ingen ansatte. Sameiets virksomhet forurenser ikke direkte det ytre miljø.
Styret har hatt 5 styremøter ila året, og løser også mange saker gjennom mail.
Den årlige KPI-økningen av felleskostnader ble doblet fra februar'26, pga øket kost for vedlikehold, avgifter, for å beholde kontroll på likviditeten og ha reserver for større antatt kommende prosjekter
Garasjer: Felleskostnader og -inntekter avstemmes årlig. Dette vil også inkludere kostnader ifm betongskadene i nedkjøringsrampene.
Ladestrøm: følges opp av styret pr 1.7.2026, fra Charge365. Avregning faktureres etterskuddsvis pr kvartal. Prisreduksjon fra 4,00 kr/kWt i Q3 til 3,50 i Q4 i 2025, og 3,00 fra Q1 2026.
Styret mener at årsregnskapet, med et overskudd på kr 240.658, som styret foreslår legges til kapitalkonto, gir et riktig bilde av sameiets drift, eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift, som styret mener er til stede.

Styreleder informerer om følgende 6/7-26:
- Er det planlagt låneopptak, økte felleskostnader eller vedlikeholdsprosjekter?
Låneopptak: ikke planlagt
Økte felleskostnader iht vedtektene følger normalt årlig KPI pr desember
Vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter for mellom 500' og 1'' pr år som dekkes av felleskostnadene. Det kan igangsettes andre prosjekter som kan kreve økte felleskostnader og/eller innbetalinger. Ingen slike er vedtatt pr dato.

- Er det eventuelt noe annet en potensiell fremtidig eier bør gjøres oppmerksom på?
Ref innkalling til årsmøtet, protokollen, vedtektene og husordensreglene, samt hjemmesiden på p19.no

Planen videre, med forbehold:
- 2026 Montering av nødlys i fellesarealer (-garasjer)
- 2026/27 Vurdering energioppgraderinger basert på energikartlegging, for å kvalifisere til energiklasse E innen 2030 og energiklasse D innen 2033, og basert på innvilget støtte fra ENOVA.
Avventer til rammebetingelsene er tydeligere
- 2026/27 Vurdere tiltak fra branntilstandsrapport, evt Brannalarmanlegg
- 2026/27 Rørfornying resterende bunn-ledninger
- 2027 Forberedelser/mulig oppgradering av terrasser på P-siden i etasje -1

Vedlikeholdshistorikk:
- 2010 Ny heis
- 2012 Ytterdør hovedinngang, nye postkasser
- 2013 Vinduer og terrassedører i leiligheter, røropplegg fellesløp (oppgradering)
- 2014 Fasade næringslokaler, røropplegg fellesløp (feilsøking)
- 2015 Skiftet dekke på tak og i 7. etasje

- 2017/18 Oppussing av fasadene og balkongene mot Grønnegate hhv Parkveien
- 2019 Skifte av forretningsfører, regnskapssystem, styreportal, bank, lån etc
- 2020 Reparasjon av avløpsrør, nedløpsrør for avfall, maling av fellesområder
- 2021 Skifte av hovedtavle, bytte til LED-taklys og installasjon av ladestrøm i garasjene
- 2022 Anlagt 2 trær, Parkveien, med nabo, organisert skifte av gjenstående rør i seksjonene
- 2022 Utredet montering av solpaneler/-celler, ikke forsvarlig pga. lang tilbakebetalingstid
- 2023 Nye stativer i sykkelbod, oppuss av uteområdet ved hovedinngang, nye sykkelstativer
- 2023 Fuging av piper og rens av ventilasjonskanaler, sikkerhetsoppgradering av heisanlegg
- 2023 Nye varmekabler fra Grønnegata til inngang
- 2023 Ny forretningsfører, Solibo AS
- 2023/24 Utskifting av armaturer for lys i oppgang, fellesområder og utenfor inngang P-siden
- 2024 Sameiere med motoriserte vifter i kjøkkenavsug skifter ut til passive enheter
- 2024 Energikartlegging, sendt søknad om støtte til ENOVA ifm kommende energioppgradering
- 2024 Branntilstandsvurdering av hele bygget
- 2024/25 Kartlegging av betongskader i nedkjøringsrampene til garasjene, med garasjenabo
- 2024 Forberede/gjennomføre overgang til ny styreportal, inkludert skifte av bank (bedre rente)

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 109 278,-pr. 01.07.2026

Informasjon om lån - I
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.99.47099
Nominell rente: 6,60 %
Innfrielsesår: 2040
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.07.26: kr 3 809 266
IN-ordning: Nei

Informasjon om lån - II
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1516.20.09076
Nominell rente: 6,70 %
Innfrielsesår: 2036
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.07.26: kr 497 596
IN-ordning: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Informasjon om lån - I
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.99.47099
Nominell rente: 6,60 %
Innfrielsesår: 2040
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.07.26: kr 3 809 266
Andel av saldo: kr 96 653
IN-ordning: Nei

Informasjon om lån - II
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1516.20.09076
Nominell rente: 6,70 %
Innfrielsesår: 2036
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.07.26: kr 497 596
Andel av saldo: kr 12 626
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 774,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 240 658,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 66 400,-

Budsjettet for 2026 er basert på sameiet historikk og normale oppjusteringer. Dette inkluderer normal drift og mindre vedlikeholdsoppgaver. Det inneholder ingen poster for større vedlikeholdsoppgaver eller investeringer. Større aktuelle mulige prosjekter for 2026 vil bli behandlet i egne årsmøter der finansiering også vil bli besluttet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold i sameiet er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 94584627

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 868 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Fellesarealene er pent opparbeidet med hellelagt gårdsrom, beplantning i plantekasser og en felles sittegruppe.

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Grønnegata 7 har en attraktiv beliggenhet på Majorstuen – et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Her bor du i et veletablert og levende nabolag med kort gangavstand til Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud.

Området har et svært godt kollektivtilbud med T-bane, trikk og buss fra Majorstuen, som gir enkel tilgang til resten av byen. Samtidig ligger Frognerparken kun en kort spasertur unna, med vakre grøntområder, turstier og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Beliggenheten kombinerer det beste av urbant byliv og grønne omgivelser, og gir en attraktiv ramme for en komfortabel hverdag med alt du trenger i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.08.1976. Ferdigattesten gjelder nybygg boligblokk.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 23.10.1973.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til Bebyggelse og anlegg (eksisterende), og eiendommen ligger i indre by (utviklingsområder). Gjeldende kommunedelplan for området er KDP-17.

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

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

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

Eiendommen er regulert til Byggområde for forretning og kontor i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn).

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:
§ 3: Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
§ 4: I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke. Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
§ 7 (endret 01.10.87): I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet. Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser. Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-1219,

vedtatt 08.06.1965. Planen har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser, kun det vedtatte plankartet er bindende.

Pågående plan- og byggesaker i nærområdet:

Grønnegata 3 -5 - ulovlig endring av ventilasjonsanlegg
Saksnummer: 2025/05370 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202214622
Status: Under behandling

Grønnegata 4 A - utskifting av rekkverk i 6. etasje
Saksnummer: 2026/03328 - Byggesak
Mottatt sak: 23.03.2026
Status: Under behandling

Grønnegata 1 - oppdeling av boliger
Tiltaket gjelder oppdeling av eksisterende boliger til flere selvstendige boenheter i
Grønnegata 1. Bruken av bygningen videreføres som boligformål. Tiltaket omfatter
innvendige arbeider og nye interne planløsninger innenfor eksisterende bygningskropp.
Det gjøres ingen endringer på fasade, volum eller bygningens eksteriør, og eksisterende
vinduer og fasadeuttrykk videreføres uendret.
Saksnummer: 2025/23558 - Byggesak
Mottatt sak: 29.12.2025
Status: Under behandling

Grønnegata 1 - bruksendring av loft til boliger og fasadeendringer
Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende loftarealer fra bod- og tilleggsareal til
boligformål. Tiltaket innebærer etablering av nye boenheter innenfor eksisterende
bygningsvolum, uten endring av byggets hovedform, takvinkler eller gesimshøyder. Tiltaket er
utformet med sikte på å videreføre bygningens arkitektoniske struktur og rytme, og følger
prinsippene i Loftsveilederen 2025 for murgårdsbebyggelse i indre by.
Saksnummer: 2025/23470 - Byggesak
Mottatt sak: 22.12.2025
Status: Under behandling

Grønnegata 1 - bruksendring av loft til boliger og fasadeendringer
Suppleringen er utarbeidet som svar på Plan- og bygningsetatens brev av 03.03.2026 og
omfatter særlig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene knyttet til maksimal byggehøyde
og hensynssone H570, samt øvrig dokumentasjon etterspurt i brevet. Tiltaket for øvrig er
uendret fra tidligere innsendt søknad.
Saksnummer: 2025/23470 - Byggesak
Mottatt sak: 22.12.2025
Status: Under behandling

Grønnegata 1 A og B - oppføring av ni balkonger
Søknaden omfatter oppføring av ni balkonger på fasade mot bakgård. Balkongdørene tilpasses
vinduenes opprinnelige lysåpninger.
Saksnummer: 2025/12673 - Byggesak
Mottatt sak: 20.10.2025
Status: Under behandling

Grønnegata 1 B - bruksendring og etablering av to leiligheter i sokkeletasje
Tiltaket omfatter bruksendring av eksisterende arealer I sokkel-/kjelleretasje til boligformål
innenfor eksisterende bygningskroppen samt nødvendige fasadeendringer for å sikre
tilfredsstillende bokvalitet, dagslysforhold og hensiktsmessige planløsninger.
De nye boenhetene får et bruksareal på henholdsvis L1 - 49,7 m² og L2- 59 m².
Saksnummer: 2026/07772 - Byggesak
Mottatt sak: 02.07.2026
Status: Under behandling

Parkveien 21 - oppføring av skilt - Friendly Balance
Søknaden omfatter oppføring av ett virksomhetsskilt i første etasje på fasade mot sørøst i
Parkveien 21
Saksnummer: 2025/07370 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202556456
Status: Under behandling

Parkveien 9 A - reparasjon av takterrasse
Saksnummer: 2026/06073 - Byggesak
Mottatt sak: 28.05.2026
Status: Under behandling

Parkveien 4 - mulig ulvlig ombygging av fellesarealer
Saksnummer: 2026/06562 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 05.06.2026
Status: Under behandling

Parkveien 4 B - utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 2025/14199 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202552386
Status: Under behandling

Parkveien 6 - installasjon av markeringslys ved utgangsdører
Saksnummer: 2026/01161 - Byggesak
Mottatt sak: 02.02.2026
Status: Under behandling

Parkveien 8 - innsetting av dør og oppdeling av butikklokale
Saksnummer: 2026/00209 - Byggesak
Mottatt sak: 07.01.2026
Status: Under behandling

Parkveien 8 - mulig ulovlig foliering av butikkvinduer
Gjelder heldekkende vindusfoliering av Joker matbutikk

adresse Parkvn 8.
Saksnummer: 2025/21256 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 06.11.2025
Status: Under behandling

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

214/257/3:

21.01.1873 - Dokumentnr: 916801 - Bestemmelse om veg
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 257
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1974 - Dokumentnr: 520014 - Erklæring/avtale
Panterett uten opptrinnsrett til sameiet
For: NOK 5,000
Med prioritet etter 95% av første tgl. kjøpesum
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Sameiet har panterett i hver seksjon for et beløp på kr 5 000 til dekning av fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter 95 % av første tinglyste kjøpesum. Dokumentet fastsetter også at sameiet kan pålegge en beboer å fraflytte leiligheten ved mislighold.

08.11.1974 - Dokumentnr: 520014 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/284
Eiendommen er oppdelt i 42 seksjoner
Meglers forklaring: Eiendommen er oppdelt i 41 eierseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel som svarer til sameiebrøken, og gir eksklusiv disposisjonsrett over den aktuelle leiligheten eller lokalet.

15.12.1977 - Dokumentnr: 523883 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
SNR: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 6/284
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/284
Eiendommen er oppdelt i 42 seksjoner
Meglers forklaring: Dokumentet er en tilleggsbegjæring til den opprinnelige seksjoneringen, hvor seksjon nr. 41 deles opp i to nye seksjoner (nr. 41 og 42).

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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 139,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr (kan variere) ca. kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører (kan variere) ca. kr. 5 250,-

Samlet skal selger betale kr. 154 314,- 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 7. juli 2026

Ansvarlig megler
Christer Barman Gabrielsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95041364

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Grønnegata 7

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	5 min 🚶 0.4 km

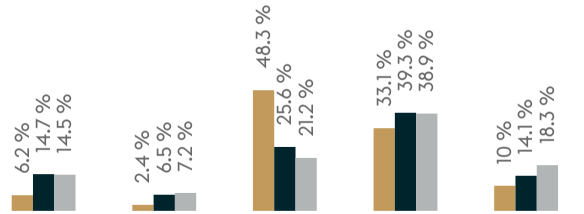
Offentlig transport

Welhavens gate	Linje 17, 18, 19	3 min 🚶 0.3 km
Welhavens gate	Linje 1N, 2N, 11N, 19N	3 min 🚶 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min 🚶 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 🚶 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.4 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år)	36 barn	4 min 🚶 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år)	49 barn	6 min 🚶 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (...	31 barn	7 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	7 min
EVO Oscarsgate	3 min
SATS Bislett	6 min

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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

Grønnegata 7
0350 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1975
BRA:	54 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	3.7.2026 (Gyldig til 3.7.2027)



Samlet vurdering

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

1. Tilstandsgradene

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

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

UTKAST

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Trekk	- grunnet avtrekk fungerer ikke
Våtrom -	- grunnet alder på våtrommet, som er fra byggeår.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- grunnet skjevhet i konstruksjonen - grunnet ikke tilstrekkelig fall til sluk/avløp - grunnet ekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Kjøkken - Overflater og innredning	- grunnet tegn til tidligere fukt/lekkasje - grunnet alder.
Avløpsrør	- grunnet avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.7.2026	**3.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Kristi Cornish**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Grønnegata 7, 0350 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**257**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1975**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 9 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong/teglstein. Noe platekledning.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

UTKAST

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Entre, bad, alkove, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**23**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**54**	**50**	**4**	**0**	**23**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Takterrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skjevhet i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det registreres setninger i gulv.

Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Annet**

Ukjent tekking. Betongheller ligger over.

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall til sluk/avløp

Beskrivelse:
Det registreres svanker i gulv.

Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**

Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har takterrasse som ligger helt eller delvis over innvendige rom. Terrassen er tekket med et tettesjikt av ukjent type, med betongheller lagt over, og har taksluk med innvendig nedløp. Det registreres setninger og svanker i gulvet, noe som gir utilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen. Underliggende tekking er ikke kontrollert da overflatene ikke er demontert, men tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Ved svanker og manglende avrenning øker faren for at vann blir stående, noe som over tid kan medføre påkjenning på tettesjiktet og risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon og rom. Videre undersøkelser av tekking og fallforhold anbefales for å avklare tilstanden nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Fallforhold bør da også utbedres.

UTKAST

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1993.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer er skiftet.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

6.3 Kjøkken — TG-3

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår. Laminat benkeplate og laminat fronter. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Ja**

Observerte avvik:

- Tegn til tidligere fukt/lekkasje

Beskrivelse:
Gjelder i skap under vask.

Oppsummering overflater og innredning — TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 1975 med laminerte benkeplater og fronter, samt frittstående komfyr og kjøleskap. Det er påvist fuktspor i skapet under vask. Fukt i innredningen kan over tid gi råte og skade på skrog og plater dersom forholdet ikke utbedres. Innredningens alder tilsier at det bør påregnes utskifting. Nærmere undersøkelse av fuktkilden anbefales.

Kjøkkeninnredningen er over 20 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Alder og normal bruksslitasje kan særlig påvirke bevegelige komponenter som skuffeskinner, hengsler og beslag.

UTKAST

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn og justering/utskifting av slitte komponenter anbefales. Utskifting av innredningen må påregnes ved fremtidig oppgradering.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avtrekk fungerer ikke

Oppsummering avtrekk **TG-3**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er registrert avvik på avtrekket. Manglende eller redusert funksjon på avtrekket kan gi utilstrekkelig ventilasjon av kjøkkenet, med fare for økt fukt- og luktbelastning. Tilstanden bør undersøkes nærmere av fagfolk med tanke på utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avtrekket må utbedres.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.4 Lovlighet / HMS

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

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,38 m.

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet (Tek 97) var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring

Oppsummering — **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast, og det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested ved befaringen. Avløpsanlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg, og det knytter seg derfor usikkerhet til fremtidig funksjon. På denne bakgrunn er tilstandsgrad 2 satt, selv om det ikke ble registrert lekkasjer under befaringen. Lufting av avløpsanlegget over tak samt eventuelle stakepunkter er ikke kontrollert, da dette normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten. Ved rørenes alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er delvis skiftet, ukjent når dette er utført.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2
Vannledninger er av kobber, og rørene er delvis skiftet, men tidspunktet for dette er ukjent. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen, som er plassert på badet. Deler av rørføringene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer, og utskifting av gjenværende eldre rør må påregnes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**

Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

UTKAST

Oppsummering

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang, og det elektriske anlegget er oppgradert, men årstall er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Ved kontrollen ble det registrert hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med egnet materiale. Manglende tetting kan svekke brannmotstanden i skapet, og forholdet bør utbedres. Det gjøres oppmerksom på at dette er en forenklet kontroll etter forskrift til avhendingslova § 2-18, og det settes derfor ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget. En nærmere vurdering av anlegget bør foretas av registrert elektrovirksomhet eller lokalt el-tilsyn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

UTKAST

6.9 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, klaffventil på yttervegger .

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Redusert avtrekk på kjøkken dette er beskrevet under kjøkken.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon via avtrekk på bad og kjøkken, samt klaffventiler i yttervegger for tilluft. Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu. Det er registrert redusert avtrekk på kjøkken, dette er nærmere beskrevet under kjøkken. For øvrig er det ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

6.10 Våtrom — TG-3



Generell beskrivelse

Flislagt gulv og vegg. Toalett servant og åpen dusj. Mekanisk avtrekk.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Oppsummering **TG-3**

Våtrom med sluk fra byggeår.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Ved fortsatt bruk anbefales tett dusjkabinett og lekkasjesikring i rommet. (endrer ikke YG)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

UTKAST

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Espen Gandrudbakken	9578-5995-4-1606523	2026-06-26 13:10:07

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
26. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0291/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønnegata 7, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Espen Gandrudbakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. desember 1977

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Kristi Cornish

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94584627
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Eventuell kommentar: Sameiet ordnet noe på nedkjøringsrapen til garasjen tidligere i år, det vet jeg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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

Eventuell kommentar: Egenerklæringen fylles ut på vegne av min tante i henhold til stadfestet fremtidsfullmakt. Jeg har ikke selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til den. På grunn av sykdom er det ikke lenger mulig å innhente ytterligere informasjon fra henne

---

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: 8-0291/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Espen Gandrudbakken	**2026-06-26**

Identifikasjon

Espen Gandrudbakken

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

enova

Energiattest



Adresse **Grønnegata 7, 0350 OSLO**	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316954**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80710917**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **257**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **179,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 996 kWh**



Grønnegata 7, 0350 OSLO

Detaljering

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



Grønnegata 7, 0350 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Parkveien 19

19. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Styret ønsker deg som sameier, eller ved fullmakt, velkommen til møtet, og håper så mange som mulig vil delta.

Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finnes du lenger ned i innkallingen.

Styret ønsker at alle som deltar har gjort seg godt kjent med innkallingen før møtet, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo (kundeservice@solibo.no) dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Parkveien 19

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres som et fysisk møte.

Dato for møte:	19.05.2026
Tidspunkt:	19:00 – 20:30
Sted:	Norges Blindeforbund, Sporveisgata 10, Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Endring av vedtektene

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styremedlem/leder	Haakon Rud	På valg: 2027/2026
Styremedlem	Sturle Scholz Nærø	På valg: 2027
Styremedlem	Bjørn Johann Tyrihjell	På valg: 2026
Varamedlem	Nora Holstad	På valg: 2026
Varamedlem	Morten Ragnar Paldan	På valg: 2027

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/parkveien19

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 94584627

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført fem styremøter, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

SAMEIET PARKVEIEN 19, 0350 Oslo

STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2025

Sameiets består av 41 boligseksjoner og én nærings-seksjon i Grønnegate 7, gnr. 214 bnr. 257 i Oslo. Organisasjonsnummer: 974 528 320. Sameiet forvalter også 24 garasjeplasser i egen kjeller.

Etter valg i årsmøte 20.5.2024 har styret bestått av Haakon Rud som styremedlem (2025-2027) og leder (2025-2026), Sturle Scholz Nærø (2025-2027) og Bjørn Tyrihjell (2024-2026) som styremedlemmer, og Nora Holstad (2024-2026) og Morten Paldan (2025-2027), varamedlemmer.

De mest sentrale oppgraderinger de seneste årene utover ordinært vedlikehold og småreparasjoner:

- 2010 Ny heis
- 2015 Skiftet dekke på tak og terrassene i 7. etasje
- 2017/18 Oppussing av fasadene og balkongene mot Grønnegate hhv Parkveien
- 2020 Reparasjon av avløpsrør, nedløpsrør for avfall, maling av fellesområder
- 2021 Skifte av hovedtavle, bytte til LED-taklys og installasjon av ladestrøm i garasjene
- 2022 Organisert oppgradering av rør i de leilighetene som ikke tidligere har oppgradert sine rør
- 2022 Anlagt 2 trær, Parkveien, med nabo, organisert skifte av gjenstående rør i seksjonene
- 2022 Utredet montering av solpaneler/-celler, ikke forsvarlig pga lang tilbakebetalingstid
- 2023 Nye stativer i sykkelboden, oppuss av uteområdet ved hovedinngang, nye sykkelstativer
- 2023 Fuging av piper og rens av ventilasjonskanaler, sikkerhetsoppgradering av heisanlegg
- 2023 Nye varmekabler fra Grønnegata til inngang
- 2023 Ny forretningsfører, Solibo
- 2023/24 Utskifting av armaturer for lys i oppgang, fellesområder og utenfor inngang P-siden
- 2024 Energikartlegging, sendt søknad om støtte til ENOVA ifm kommende energioppgradering
- 2024 Branntilstandsvurdering av hele bygget
- 2024 Forberede/gjennomføre overgang til ny styreportal, inkludert skifte av bank (bedre rente)
- 2024/25 Sameiere med motoriserte vifter i kjøkkenavsug skifter ut til passive enheter
- 2024/25 Kartlegging av betongskader i nedkjøringsrampene til garasjene, med garasjenabo
- 2025 Sameiet overtar innkreving av betaling for ladestrøm i garasjene
- 2025 Ny ytterdør P-siden, oppgradert uteplass inngangsparti, El-sjekk, årlige brannvernkontroll i seksjonene, ny chipsentral
- 2025/26 Tiltak basert på el-sjekk-tilstandsrapport.
- 2026 Ny og sikker stige fra 7.etasje til maskinrommet for heis, og røykluken i taket
- 2026 Rehab av betongskader i nedkjøringsrampene til garasjene, med garasjenabo, startet.

Planen videre, med forbehold:

- 2026 Montering av nødlys i fellesarealer (-garasjer)
- 2026/27 Vurdering energioppgraderinger basert på energikartlegging, for å kvalifisere til energiklasse E innen 2030 og energiklasse D innen 2033, og basert på innvilget støtte fra ENOVA. Avventer til rammebetingelsene er tydeligere
- 2026/27 Vurdere tiltak fra branntilstandsrapport, evt Brannalarmanlegg
- 2026/27 Rørfornying resterende bunn-ledninger
- 2027 Forberedelser/mulig oppgradering av terrasser på P-siden i etasje -1

Vaktmester og renhold: Komplett Drift AS og Clean-Start AS

Sameiet har ingen ansatte. Sameiets virksomhet forurenser ikke direkte det ytre miljø.

Styret har hatt 5 styremøter ila året, og løser også mange saker gjennom mail.

Den årlige KPI-økningen av felleskostnader ble doblet fra februar'26, pga øket kost for vedlikehold, avgifter, for å beholde kontroll på likviditeten og ha reserver for større antatt kommende prosjekter

Garasjer: Felleskostnader og -inntekter avstemmes årlig. Dette vil også inkludere kostnader ifm betongskadene i nedkjøringsrampene.

Ladestrøm: følges opp av styret pr 1.7.2026, fra Charge365. Avregning faktureres etterskuddsvis pr kvartal. Prisreduksjon fra 4,00 kr/kWt i Q3 til 3,50 i Q4 i 2025, og 3,00 fra Q1 2026.

Styret mener at årsregnskapet, med et overskudd på kr 240.658, som styret foreslår legges til kapitalkonto, gir et riktig bilde av sameiets drift, eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift, som styret mener er til stede.

Oslo, 06.05.2026

Bjørn Tyrihjell (sign)	Haakon Rud (sign)	Sturle Scholz Nærø (sign)
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Parkveien 19

Orgnr: 974 528 320

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**543 430**	**552 217**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	240 658	259 701
Opptak av lån	4 005 000	0
Avdrag lån	4 153 373	268 488
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**92 285**	**-8 787**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**635 715**	**543 430**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 100 274	872 350
Kortsiktig gjeld	464 559	328 920
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**635 715**	**543 430**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	2 720 971	2 622 762	2 202 313	2 845 920
Annen driftsrelatert inntekt	3	73 068	62 390	613 548	71 640
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 794 039**	**2 685 152**	**2 815 861**	**2 917 560**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	26 232	26 232	26 535	27 900
Styrehonorar	5	186 042	186 042	186 042	197 270
Forsikring		258 982	187 778	206 556	220 200
Forretningsførsel		63 815	56 898	71 000	74 280
Revisjon		9 785	7 725	7 725	9 150
Kommunale avgifter		427 003	395 954	467 226	436 680
Energi/fyring		188 555	175 568	181 713	218 040
Kabel-TV/internett		293 260	212 449	219 885	223 560
Vedlikehold	6	290 480	275 783	600 000	549 960
Vaktmestertjenester	7	249 433	244 777	230 000	300 000
Renhold	8	98 670	72 661	90 000	104 640
Andre driftskostnader	9	193 689	269 186	0	236 280
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 285 946**	**2 111 053**	**2 286 682**	**2 597 960**
DRIFTSRESULTAT		**508 093**	**574 099**	**529 179**	**319 600**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		19 680	175	0	0
Finanskostnader	10	287 115	314 573	310 000	253 200
RESULTAT FINANSPOSTER		**267 435**	**314 398**	**310 000**	**253 200**
Resultat		**240 658**	**259 701**	**219 179**	**66 400**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	240 658	259 701		
SUM DISPONERING		**240 658**	**259 701**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		201 101	291 581
Forskuddsbetalte kostnader		0	76 593
Bankinnskudd		899 173	504 175
SUM OMLØPSMIDLER		**1 100 274**	**872 350**
SUM EIENDELER		**1 100 274**	**872 350**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**11**	-3 282 333	-3 522 991
SUM EGENKAPITAL		**-3 282 333**	**-3 522 991**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**12**	3 901 248	4 049 621
Annen langsiktig gjeld		16 800	16 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 918 048**	**4 066 421**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		247 973	129 826
Annen kortsiktig gjeld	**13**	216 586	199 093
SUM KORTSIKTIG GJELD		**464 559**	**328 920**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 100 274**	**872 350**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	2 096 513
Parkering	517 048
Garasjer	107 410
Sum innkrevde felleskostnader	**2 720 971**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	10 120
Lokale-/lagerleie	55 548
Refusjoner	3 900
Annen inntekt	3 500
Sum annen driftsrelatert inntekt	**73 068**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 26 232.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 186 042.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	7 001
Vedlikehold elektro	67 200
Vedlikehold uteområde	59 750
Drift/vedlikehold heis	29 917
Serviceavtale brannsikring	20 170
Dører og porter	86 500
Sum vedlikehold	**270 538**

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	203 333
Vaktmestertjenester tillegg	46 100
Sum vaktmestertjenester	**249 433**

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	7 325
Renhold	74 813
Renhold tillegg	16 532
Sum renhold	**98 670**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	19 469
Snøbrøyting/gressklipping	13 362
Leie datasystemer	10 089
Driftsmaterialer	5 563
Nøkler og låser	4 102
Konsulenthonorar	119 296
Telefon	1 547
Kontingenter	2 395
Styremøter	8 689
Øredifferanser	2
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 460
Annen kostnad	3 715
Sum andre driftskostnader	**193 689**

NOTE 10 - FINANSKOSTNADER

Rentekostnad lån 9492.70.34950	63 150
Rentekostnad lån 1636.99.47099	223 966
Sum finanskostader	**287 115**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-3 522 991
Overført til/fra egenkapital	240 658
Opptjent egenkapital 31.12	**-3 282 333**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**Handelsbanken**
Lånenummer	1636.99.47099	9492.70.34950
Lånetype	Annuitet MV	Serielån
Opptaksår	2025	2020
Løpetid	15 år	20 år
Innfrielseår	2040	2040
Rentesats (nominell)	6,60 %	7,55 %
Opprinnelig lånebeløp	**4 005 000**	**5 375 000**
Lånesaldo 01.01	0	4 049 621
Opptak i periode	4 005 000	0
Avdrag i periode	103 752	4 049 621
Lånesaldo 31.12	**3 901 248**	**0**

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	21 868
Forskuddsfakturerte felleskostnader	194 718
Sum annen kortsiktig gjeld	**216 586**

NOTE 14 - GARASJER

Andel vaktmestertjenester 10 %	20 333
Andel styrehonorar og personalkostnader 10 %	21 227
Andel forsikring 10 %	2 590
Andel forretningsførsel og revisjon 10 %	7 360
Andel andre driftskostnader 10 %	19 369
Andel brannsjekk 10 %	2 017
Andel el-sjekk 10 %	155
Vedlikehold parkering/garasje	19 942
Konsulenthonorar (faktura 10463)	9 281
sum	**102 274**

Overskudd av inntekter overført fra 2024	32 043
Inntekter garasje	107 410
Sum Driftskostnader	102 274
Overføres til neste regnskapsår for garasjeanlegget	**37 179**

NOTE 15 - ELBILLADER

Overskudd av inntekter overført fra 2024	-574
Oppgjør fra Charge 365 (Januar - Juli)	3 360
Fakturert fra Elbilladning (Juli-Desember)	17 777
Strømkostnader	16 090
Overføres til neste regnskapsår for elbillader	**4 473**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET PARKVEIEN 19 Norge

Signert med Norsk BankID

06-05-2026 11:38:13 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Haakon Rud
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1338101
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1958-06-30

Haakon Rud
haakon.rud@outlook.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.208.113.254

Signert med Norsk BankID

08-05-2026 11:09:40 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Bjørn Johann Tyrihjell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1270482
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1964-11-25

Bjørn Johann Tyrihjell
tyrihjell@yahoo.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.211.197.89

Signert med Norsk BankID

06-05-2026 11:23:56 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Sturle Scholz Nærø
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5995-4-2397477
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1962-04-05

Sturle Scholz Nærø
eplesekt@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.208.123.92

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SAMEIET PARKVEIEN 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKVEIEN 19.

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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VDH7U-XPD23-8FJG8-F7LH2-70YX3-1C61S

PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-05-08 12:43:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VDH7U-XPD23-8FJG8-F7LH2-70YX3-1C61S

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på 1,75 G.
Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer

Bjørn Johann Tyrihjell stiller til valg som styremedlem for 2 år
Nora Holstad stiller til valg som styremedlem for for 2 år

5.2 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Haakon Rud stiller til valg som styreleder for 1 år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Endring av vedtekter

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret mener vedtektene kan forbedres. Under følger utkast til nye vedtekter. Foreslåtte endringer er markert i gult.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vedtektene endres i tråd med forslag fra styret.

Sameiet Parkveien 19

V E D T E K T E R

Forslag til oppdatering 20.05.2026 med endringer foreslått vedtatt av årsmøtet 19.05.2025, i kursiv.

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Parkveien 19. Det omfatter 42 eierseksjoner, hvorav 41 boligseksjoner og én næringsseksjon, i eiendommen Parkveien 19, gnr. 214 bnr. 257 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameiermøtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen. Det innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. På årsmøtet skal behandles:

a) styrets årsberetning,
b) resultatregnskap og balanse, styrets budsjett,
c) godtgjørelse til styret og revisor,
d) valg av styre,
e) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangen og/eller pr. e-post.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 3

Sameiet ledes av et styre på *fem personer* som alle velges for to år ad gangen. Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen blant styrets medlemmer.

Sameiets firma tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4

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

§ 5

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 6

Utlignet andel av sameiets fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.
Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling
Fellesutgiftene justeres årlig tilsvarende endring i årets gjennomsnittlige konsumprisindeks pr 31. desember som kunngjøres 10. januar påfølgende år, og får virkning fra og med februar måned, med mindre noe annet er vedtatt.

§ 7

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Det er tillatt å leie ut egen seksjon, selv eller gjennom megler. Det er ikke tillatt å leie ut seksjon til en organisasjon som driver med fremleie i næring. Det er heller ikke tillatt å leie ut seksjon på gjentatt korttidsutleie. Styrets anvisninger for innmelding av leietagerinformasjon (under) skal følges slik at styret til enhver tid har kontaktinformasjon til den som bor i seksjonen.

Ved eierskifte av eierseksjon og/eller garasjeplass skal nedenstående sendes til styret innen eierseksjon og/eller garasjeplass tas i bruk.
1. Enhet, evt og/eller garasjeplass
2. Navn på tidligere eier, email adresse og telefonnummer
3. Navn på ny eier, email adresse og telefonnummer
Styret vil bestille skilt for tavle, postkasser og døren til den enkelte enheten
Ny seksjonseier vil faktureres tilsvarende en halv måneds felleskostnad.

Ved utleie eller utlån av eierseksjon ~~leiligheter~~ og/eller garasjeplass~~er~~ skal nedenstående sendes til styret ~~innen innflytting~~ *innen eierseksjon og/eller garasjeplass tas i bruk.*
~~Styret vil initiere bestilling av skilt for tavle, postkasser og den enkelte enheten.~~
~~Nåværende ordning med direkte bestilling via vaktmester bortfaller.~~
1. Enhet,
2. Navn på ansvarlig leietager/beboer, email adresse og telefonnummer, samt evt andre beboere med kontaktinfo (email/tlfnr)
3.En signert erklæring fra seksjonseier og leietager om at husordensreglene er gjennomgått og akseptert innen innflytting.

~~4. Kopi av bekreftelse på innbetalt gebyr, tilsvarende 0,5 måneds felleskostnad til dekning av kostnader til samme konto som ved innbetaling av ordinære felleskostnader.~~
Styret vil bestille skilt for tavle, postkasser og døren til den enkelte seksjonen
Seksjonseier vil faktureres tilsvarende en halv måneds felleskostnad.

Dersom slikt varsel ikke er gitt, har utleier ansvaret for mulige skader på eiendommen som er en følge av leietagers handling eller forsømmelse.

§ 8

Noen av sameierne har leierett til garasjeplass i kjelleren. Leieretten kan kun overdras sammen med vedkommendes leilighet eller – hvis ny eier ikke ønsker garasjeplass – til en annen sameier.
Styret kan, dersom forholdene tilsier det, gi dispensasjon herom.

Sameier med leierett, garasjedisponenten, forplikter seg til å betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene ved bruk og vedlikehold av garasjeanlegget. Andelen blir å fastsette av Sameiets styre og blir å forskuddsbetale den 1. i hver måned.
Det skal føres en egen note i årsregnskapet for garasjeanlegget.

Ved fremleie av garasjeplass skal de øvrige sameiere eller leietagere i Parkveien 19 ha fortrinnsrett. Innmelding av leietagers kontaktinformasjon til styret skal følge bestemmelsene i §7 om innsendelse av slik informasjon.

§ 9

~~Denne bestemmelsen om forbud mot grilling på terrasser og balkonger er flyttet til husordensreglene.~~

For at sameiets forsikring skal kunne dekke en skade fra en hendelse som inntreffer hos en sameier, skal denne hendelsen meldes til forsikringen som angitt på sameiets hjemmeside uten ugrunnet opphold. Ved manglende innmelding vil den aktuelle sameier stå ansvarlig for alle reparasjoner, kostnader og tap som følger av hendelsen.
Egenandel ved skader som dekkes av sameiets forsikring og som kun gjelder én bruksenhet og/eller oppstår som følge av forhold innenfor den bruksenheten, skal dekkes av vedkommende seksjonseier.
Dersom flere bruksenheter berøres uten at det foreligger en klar hovedårsak/ansvarlig enhet, kan egenandelen fordeles mellom de berørte seksjonene etter sameiebrøk eller likt, eller slik styret finner det rimelig ut fra skadeforløpet.
Dersom skaden primært gjelder fellesarealer eller skyldes felles installasjoner, dekkes egenandelen som felleskostnad.
Styret kan kreve refusjon av utlagt egenandel fra seksjonseier i henhold til denne bestemmelsen og treffe beslutninger for den aktuelle hendelsen eller fastsette utfyllende retningslinjer for praktisering.'

~~§ 10~~

For øvrig henvises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET PARKVEIEN 19

Møtedato:	tirsdag, 19. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00 – 20:30
Møtested:	Norges Blindeforbund, Sporveisgata 10, Oslo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Tomas Mikael Jacobsson foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 11 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på 1,75 G for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Farnes ønsker protokollført at det ønskes åpenhet om styrets interne fordeling. Styret ønsker ikke å diskutere detaljer i plenum, men viser til standard fordeling.

Vedtak: Godkjent

Punkt 6 ble behandlet før punkt 5 grunnet den foreslåtte nye §3 i vedtektene

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av to styremedlemmer

Bjørn Johann Tyrihjell ble valgt som styremedlem for 2 år.
Nora Holstad ble valgt som styremedlem for 2 år.

5.2. Valg av styreleder

Haakon Rud ble valgt som styreleder for 1 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styremedlem/leder	Haakon Rud	På valg: 2027
Styremedlem:	Sturle Scholz Nærø	På valg: 2027
Styremedlem:	Bjørn Johann Tyrihjell	På valg: 2028
Styremedlem:	Nora Holstad	På valg: 2028
Styremedlem:	Morten Ragnar Paldan	På valg: 2027

---

6. Innkomne forslag

6.1 Endring av vedtekter

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Styret mener vedtektene kan forbedres. Under følger utkast til nye vedtekter. Foreslåtte endringer er markert i gult.

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres i tråd med forslag fra styret med 11 stemmer for og 0 stemmer mot. 2/3-dels flertall er derfor oppfylt.

Forslag til setning i §9: For at sameiets forsikring skal kunne dekke en skade fra en hendelse som inntreffer hos en sameier, skal denne hendelsen meldes til sameiets forsikring som angitt på sameiets hjemmeside uten ugrunnet opphold.

Farnes ønsker protokollført at kostnad til postkasseskilt, ringeklokker og tavle er noe høy.

Møtet avsluttet 20:23

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Terje Rindal

Protokollvitne:

Tomas Mikael Jacobsson

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

19-05-2026 18:25:42 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Terje Rindal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-952392
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1979-09-08

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 149.7.162.129

SAMEIET PARKVEIEN 19 Norge

Signert med Norsk BankID

19-05-2026 18:27:56 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Tomas Mikael Jacobsson
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-854778
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1961-07-23

Tomas Mikael Jacobsson
tj@flytanking.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.32.179

Sameiet Parkveien 19

V E D T E K T E R

Oppdatering fra 20.05.2026 med endringer vedtatt av årsmøtet 19.05.2025, i kursiv.

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Parkveien 19. Det omfatter 42 eierseksjoner, hvorav 41 boligseksjoner og én næringsseksjon, i eiendommen Parkveien 19, gnr. 214 bnr. 257 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameiermøtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen. Det innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. På årsmøtet skal behandles:

a) styrets årsberetning,
b) resultatregnskap og balanse, styrets budsjett,
c) godtgjørelse til styret og revisor,
d) valg av styre,
e) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangen og/eller pr. e-post.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 3

Sameiet ledes av et styre på *fem personer* som alle velges for to år ad gangen. Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen blant styrets medlemmer.

Sameiets firma tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4

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

§ 5

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 6

Utlignet andel av sameiets fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.
Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling
Fellesutgiftene justeres årlig tilsvarende endring i årets gjennomsnittlige konsumprisindeks pr 31. desember som kunngjøres 10. januar påfølgende år, og får virkning fra og med februar måned, med mindre noe annet er vedtatt.

§ 7

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Det er tillatt å leie ut egen seksjon, selv eller gjennom megler. Det er ikke tillatt å leie ut seksjon til en organisasjon som driver med fremleie i næring. Det er heller ikke tillatt å leie ut seksjon på gjentatt korttidsutleie. Styrets anvisninger for innmelding av leietagerinformasjon (under) skal følges slik at styret til enhver tid har kontaktinformasjon til den som bor i seksjonen.

Ved eierskifte av eierseksjon og/eller garasjeplass skal nedenstående sendes til styret innen eierseksjon og/eller garasjeplass tas i bruk.
1. Enhet, evt og/eller garasjeplass
2. Navn på tidligere eier, email adresse og telefonnummer
3. Navn på ny eier, email adresse og telefonnummer
Styret vil bestille skilt for tavle, postkasser og døren til den enkelte enheten
Ny seksjonseier vil faktureres tilsvarende en halv måneds felleskostnad.

Ved utleie eller utlån av eierseksjon og/eller garasjeplass skal nedenstående sendes til styret *innen eierseksjon og/eller garasjeplass tas i bruk.*
1. Enhet,
2. Navn på ansvarlig leietager/beboer, email adresse og telefonnummer, samt evt andre beboere med kontaktinfo (email/tlfnr)
3.En signert erklæring fra seksjonseier og leietager om at husordensreglene er gjennomgått og akseptert innen innflytting.
Styret vil bestille skilt for tavle, postkasser og døren til den enkelte seksjonen
Seksjonseier vil faktureres tilsvarende en halv måneds felleskostnad.

Dersom slikt varsel ikke er gitt, har utleier ansvaret for mulige skader på eiendommen som er en følge av leietagers handling eller forsømmelse.

§ 8

Noen av sameierne har leierett til garasjeplass i kjelleren. Leieretten kan kun overdras sammen med vedkommendes leilighet eller – hvis ny eier ikke ønsker garasjeplass – til en annen sameier.
Styret kan, dersom forholdene tilsier det, gi dispensasjon herom.

Sameier med leierett, garasjedisponenten, forplikter seg til å betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene ved bruk og vedlikehold av garasjeanlegget. Andelen blir å fastsette av Sameiets styre og blir å forskuddsbetale den 1. i hver måned.
Det skal føres en egen note i årsregnskapet for garasjeanlegget.

Ved fremleie av garasjeplass skal de øvrige sameiere eller leietagere i Parkveien 19 ha fortrinnsrett. Innmelding av leietagers kontaktinformasjon til styret skal følge bestemmelsene i §7 om innsendelse av slik informasjon.

§ 9

For at sameiets forsikring skal kunne dekke en skade fra en hendelse som inntreffer hos en sameier, skal denne hendelsen meldes til sameiets forsikring som angitt på sameiets hjemmeside uten ugrunnet opphold. Ved manglende innmelding vil den aktuelle sameier stå ansvarlig for alle reparasjoner, kostnader og tap som følger av hendelsen.
Egenandel ved skader som dekkes av sameiets forsikring og som kun gjelder én bruksenhet og/eller oppstår som følge av forhold innenfor den bruksenheten, skal dekkes av vedkommende seksjonseier.
Dersom flere bruksenheter berøres uten at det foreligger en klar hovedårsak/ansvarlig enhet, kan egenandelen fordeles mellom de berørte seksjonene etter sameiebrøk eller likt, eller slik styret finner det rimelig ut fra skadeforløpet.
Dersom skaden primært gjelder fellesarealer eller skyldes felles installasjoner, dekkes egenandelen som felleskostnad.
Styret kan kreve refusjon av utlagt egenandel fra seksjonseier i henhold til denne bestemmelsen og treffe beslutninger for den aktuelle hendelsen eller fastsette utfyllende retningslinjer for praktisering.'

For øvrig henvises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Husordensregler, Sameiet Parkveien 19, Oslo

	Oppdatert med endringer vedtatt av årsmøtet i 20.05.2025. Endringer i kursiv.
1	**Formål**
	Formålet er å skape forutsetninger for at Parkveien 19 skal være et trygt og hyggelig sted å bo, at beboere tar hensyn til hverandre og bidrar til trivsel og trygghet.
	Informasjon fra styret legges ut på www.p19.no. Det påhviler hver enkelt å holde seg oppdatert, påmelding på nyhetsbrev kan gjøres på den samme siden.
	Sameiet Parkveien 19 har adresse Grønnegate 7 (leilighetene) og Parkveien 19 (butikken) fra og med 11.1.2016.
	Styret kan kontaktes via hjemmesiden styret@p19.no og 'Kontakt'. I en overgangsperiode frem til 31.12.2025 kan styret@p19.no fortsatt brukes. Kontakt med vaktmester skjer på samme adresse som over. I en overgangsperiode frem til 31.12.2025 kan vaktmester@p19.no fortsatt brukes.
2	**Ansvar**
	Den enkelte seksjonseier kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller ved mangel på tilbørlig aktsomhet, eller ved uforstand. Seksjonseier er også ansvarlig for at leieboere og/eller personer som er gitt adgang til leiligheten og/eller huset for øvrig er informert om og overholder husordensreglene.
3	**Nøkler og adgangsbrikker, låsing av dører**
	Navneskilt til porttelefon, postkasser og inngangsdører til leilighetene bestilles iht instruks på hjemmesiden for P19, www.P19.no. Ekstra nøkler og adgangsbrikker bestilles hos som angitt i pkt 1, kontakt med styret. *Det kun er skilt fra vaktmester eller tilsvarende som tillates brukt på ringetavle, postkasser og på hver boenhet.* Ved evt tap av adgangsbrikker skal dette meldes til *styret* snarest for å kunne deaktivere tapte brikker. Ved tap av nøkler skal dette også meldes.
	Alle må se til at dører er låst til enhver tid, slik at uvedkommende ikke får adgang til eiendommen. Det må ikke åpnes for andre enn egne besøkende.
4	**Fellesarealer**
	Alle dører til fellesarealer skal til enhver tid være låst. Beboerne må være spesielt oppmerksomme på at hovedinngangsdøren og andre dører inn til P19 går i lås ved hver passering. Pass på at ingen ukjente kommer i huset.
	Av hensyn til den alminnelige orden og brannsikkerhet er oppbevaring av private eiendeler kun tillatt for - hele og funksjonelle sykler i sykkelboden i mellometasjen, evt på sykkeloppstillingsplass utenfor inngangen. - hele og funksjonelle barnevogner I sykkelboden - annet helt og funksjonelt sportsutstyr i sykkelboden - bildekk innenfor egen garasjeplass - eiendeler i egen bod Styret forbeholder seg retten til å fjerne annet som befinner seg i fellesområdene uten nærmere varsel.
	Gårdsplassen kan benyttes som oppholdssted så lenge det ikke er til sjenanse. Ballspill er ikke tillatt.
	Opphold på taket er ikke tillatt.
5	**Vedlikehold**
	Vinduer og dører på yttervegg skal kun skiftes av styret, eller etter avtale med styret. Evt fasadeendringer skal godkjennes av styret og kommunal behandling. Montering av paraboler, antenner og andre tekniske innretninger ifm fasaden er ikke tillatt.
	Ved skifte av markiser skal det kun brukes typer som allerede er etablert, se sameiets hjemmeside for godkjente farver og mønstre.
6	**Avfall**
	Renovasjonsetatens regler for avfall og kildesortering skal følges. Glass og metall skal bringes til kommunens kildesorteringsmottak, for tiden i Hegdehaugsveien og Pilestredet, og spesialavfall skal bringes til kommunal innsamlingssentral, ref info fra Oslo kommune. Avfall fra oppussing skal tas hånd om av den enkelte beboer, f.eks bringes til kommunal gjenbruksstasjon.
	Lukt fra avfall er til stor sjenanse for alle. For å hindre sprut fra avfallsposer og vond lukt i avfallsrom, sjakt og fellesarealer, skal matavfall og annet avfall med mulig lukt pakkes godt inn, i små poser, evt doble poser, og med doble knuter.
7	**Egen leilighet**
	Avtrekk på bad og kjøkken styres fra sameiets felles ventilasjonsanlegg. Det er derfor ikke tillatt å koble/montere egne vifter til avtrekk over komfyr eller på bad, kun avtrekkshette uten motor. Dette gjelder ikke leilighetene i 7. som har egne avtrekk.
	Vannkraner stenges forsvarlig, ved lengre tids fravær skal egen stoppekran i leiligheten stenges. Leilighetene skal holdes frostfri.
	Beboer skal sørge for at pakninger, kraner, sluk, avløp og annet utstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand og rengjort. Dette gjelder også rør fra husets stigeledning frem til egne hovedkraner og sluk på balkonger og terrasse.
	Avløp på balkonger og terrasser skal holdes fri for løv, is og annet som kan tette.
	Annen form for solavskjerming enn parasoller er ikke tillatt, bortsett fra markiser i 6. og 7. etasje der markiser av godkjent slag og farge kan monteres.

Husordensregler, Sameiet Parkveien 19, Oslo

	Blomsterkasser kan kun plasseres innenfor eget rekkverk. Det er ikke tillatt å montere eller hensette noe ved rekkverk som kan falle ned.
8	**Brannvern**
	Det skal utvises varsomhet ved bruk av levende lys og alltid under tilsyn. Det skal det også utvises varsomhet ved bruk av elektrisk utstyr, som kaffetraktere, ladere og andre elektriske brannkilder.
	Det er ikke tillatt å bruke bålpanne eller grille på balkong/terrasse.
	Enhver beboer sørger for å ha godkjent brannvarsler, og batteri skiftes årlig. Pålagt eget brannslukningsutstyr skal sjekkes årlig. Dører til avfallssjakt og sikringsskap skal holdes lukket (egen branncelle). Sameiet har en årlig kontroll med sameiemonterte brannvarslere slukkeapparater I seksjonene og bistår med batteriskift og ettersyn.
	Det er ikke tillatt med grilling på terrasser og balkonger. (Flyttet fra vedtektene)
	Det er forbudt å lade batterier i sykkelboden. Lading kan skje i egen boenhet under kontinuerlig tilsyn og med tilstrekkelig slokkemidler tilgjengelig.
9	**Hensyn til andre beboere**
	Beboerne skal opptre slik at andre ikke sjeneres av lukt og støy. Det skal være ro mellom 2300 og 0800 på hverdager og 1000 på helligdager.
	Radio/TV/musikkutstyr, samt vaskemaskiner og tørketromler må brukes med omtanke slik at det ikke sjenerer andre.
	Ifm med oppussing skal naboene varsles i forveien ved at det settes opp oppslag på oppslagstavlen ved heisen I første etasje. Av hensyn til naboskapet, og slik at andre beboere skal kunne planlegge, må oppslaget angi hvilke datoer og klokkeslett det vil foregå støyende arbeider, samt navn og telefonnummer til ansvarlig kontaktperson. Støyende arbeid begrenses til oppgitte klokkeslett, som må være innenfor perioden fra 0800-1700 på mandager-fredager.
	Ved andre anledninger, f.eks selskapeligheter, skal naboene varsles i forveien.
	Tepper eller sengetøy må ikke ristes eller bankes fra balkongene. Balkonger må ikke brukes til synlig lagrings- eller tørkeformål.
	Dyrehold i sameiet er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere.
10	**Konflikter**
	Interessekonflikter bør i første rekke søkes løst av de berørte beboerne. Fører dette ikke fram skal styrets leder kontaktes skriftlig med henblikk på å finne en løsning.
11	**Garasjer i P19**
	Sameiet i P19 krever inn leie for hver av de 21 garasjeplassene som følger P19 til dekning av felleskostnader for garasjeanlegget i P19, samt for kostnader for felles oppkjøring med Grønnegate 3-5 og Parkveien 21-23.
	Garasjeplassene i P19 skal disponeres av sameierne i P19.
	Det refereres til vedtektene §8 angående P19-sameierenes forkjøpsrett ved salg av garasjeplasser. Dette prinsippet er også angitt i de respektives bruksavtaler for sine garasjeplasser.
	Ved salg av bruksrett til garasjeplasser skal dette tilbys sameierne.
	Garasjeplasser kan kun benyttes til parkering av registrerte biler i kjørbar stand. Biler med oljelekkasjer tillates ikke. Det er ikke adgang til å bruke garasjeplassen til vask, vedlikehold, reparasjoner eller lager.

Nordvik Majorstuen
E-post: c.myhre@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Parkveien 19**

05.07.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.07.2026

Boligselskap:	Sameiet Parkveien 19
Organisasjonsnr:	974 528 320
Gnr./bnr:	214 / 257
Eier(e):	Kristi Cornish
Seksjonsnr:	3
Adresse:	Grønnegata 7, 0350 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/parkveien19/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/parkveien19/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94584627
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen

· **Tomt:** Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:** Sameiet disponerer parkeringsplasser (se vedtekter). Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.

Informasjon om lån - I

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.99.47099	
Nominell rente:	6,60 %	
Innfrielsesår:	2040	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.07.26:	kr	3 809 266
Andel av saldo:	kr	96 653
IN-ordning:	Nei	

Informasjon om lån - II

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1516.20.09076	
Nominell rente:	6,70 %	
Innfrielsesår:	2036	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.07.26:	kr	497 596
Andel av saldo:	kr	12 626
IN-ordning:	Nei	

Andelens totale fellesgjeld - kr 109 278

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.735,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 30 774	kr 105 705

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Utskriftsdato: 06.07.2026

Eiendomsinformasjon

Kommune	0301 OSLO
Matrikkelnummer	0301-214/257/0/3
Adresse	Grønnegata 7

Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

Anleggsadresse	Grønnegata 7
Siste tilsyn	28.10.2015
Neste tilsyn	Ikke planlagt

Aktivtetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Anleggskontroll	28.10.2015	Avsluttet uten feil	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende tilsyn registrert.

Forbehold

Opplysningene på denne siden er utlevert av Det lokale eltilsynet (DLE) i medhold av offentleglova § 3. Informasjonen er en forenklet fremstilling av tilsynsresultatet og angir hvorvidt det foreligger registrerte avvik med pålegg om retting. Den gir ikke en fullstendig gjengivelse av tilsynsrapporten eller alle detaljer fra kontrollen.

Opplysningene publiseres slik de er mottatt fra DLE, uten garanti for fullstendighet, nøyaktighet eller oppdateringsgrad. Dersom det ønskes komplett tilsynsrapport eller ytterligere dokumentasjon/informasjon, kan DLE kontaktes på tilsyn@elvia.no.

DLE gjennomfører stikkprøvebaserte tilsyn i henhold til retningslinjer fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Slike kontroller innebærer ikke en uttømmende gjennomgang eller en fullstendig godkjenning av det elektriske anlegget. For en grundigere vurdering, anbefales det å engasjere en registrert elektrovirksomhet.

Postadresse
Elvia AS
Postboks 4100
2307

Hovedkontor
Vangsvegen 73
2317

Kontakt
tilsyn@elvia.no
21495067

Oslo

Utskriftsdato: 06.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 06.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/257 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grønnegata 7 0350 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 440 031,30
Fakturamottaker:	Sameiet Parkveien 19 c/o Solibo As, Dronning Eufemias Gate 16 0191 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	SAMEIET PARKVEIEN 19	Totalt	NOK 440 031,30

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**110 345,31**	**0,00**	26060001062660022	12093680	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**110 345,31**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	164 245,42
Vann- og avløpsgebyr	275 311,88
Totale avgifter	**440 031,30**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 06.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/257/0/3 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grønnegata 7 0350 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Cornish Kristi Leilighet 002, Grønnegata 7 0350 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Cornish Kristi	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-1219

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av kvartalet begrenset av Parkveien - Hegdehaugsveien - Grønnegate, Oslo

S-1219 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501362

Vedtaksdato: 08.06.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

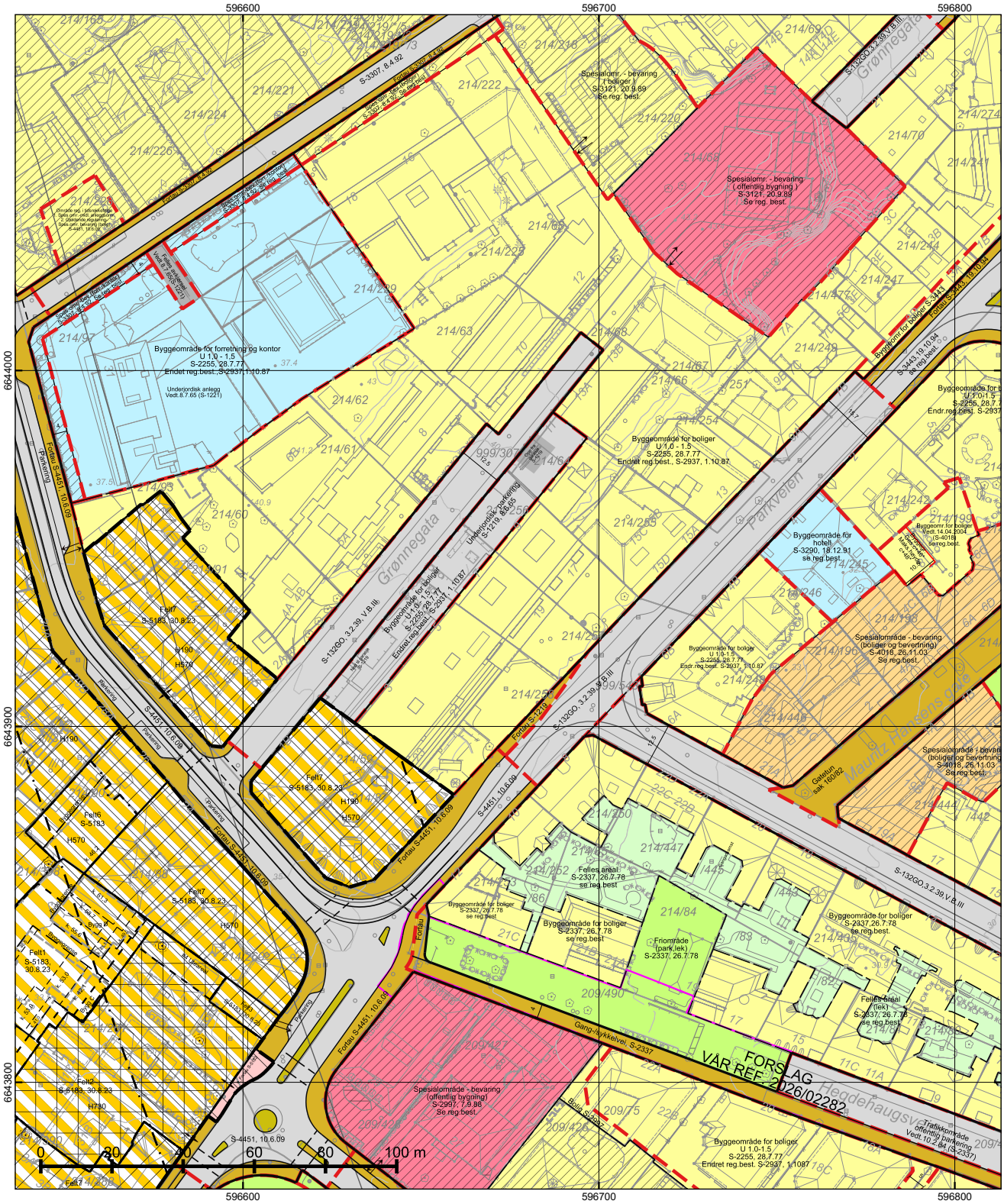
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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: 29.06.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159972/ 86535838
Deres ref.:

Adresse: GRØNNEGATA 7

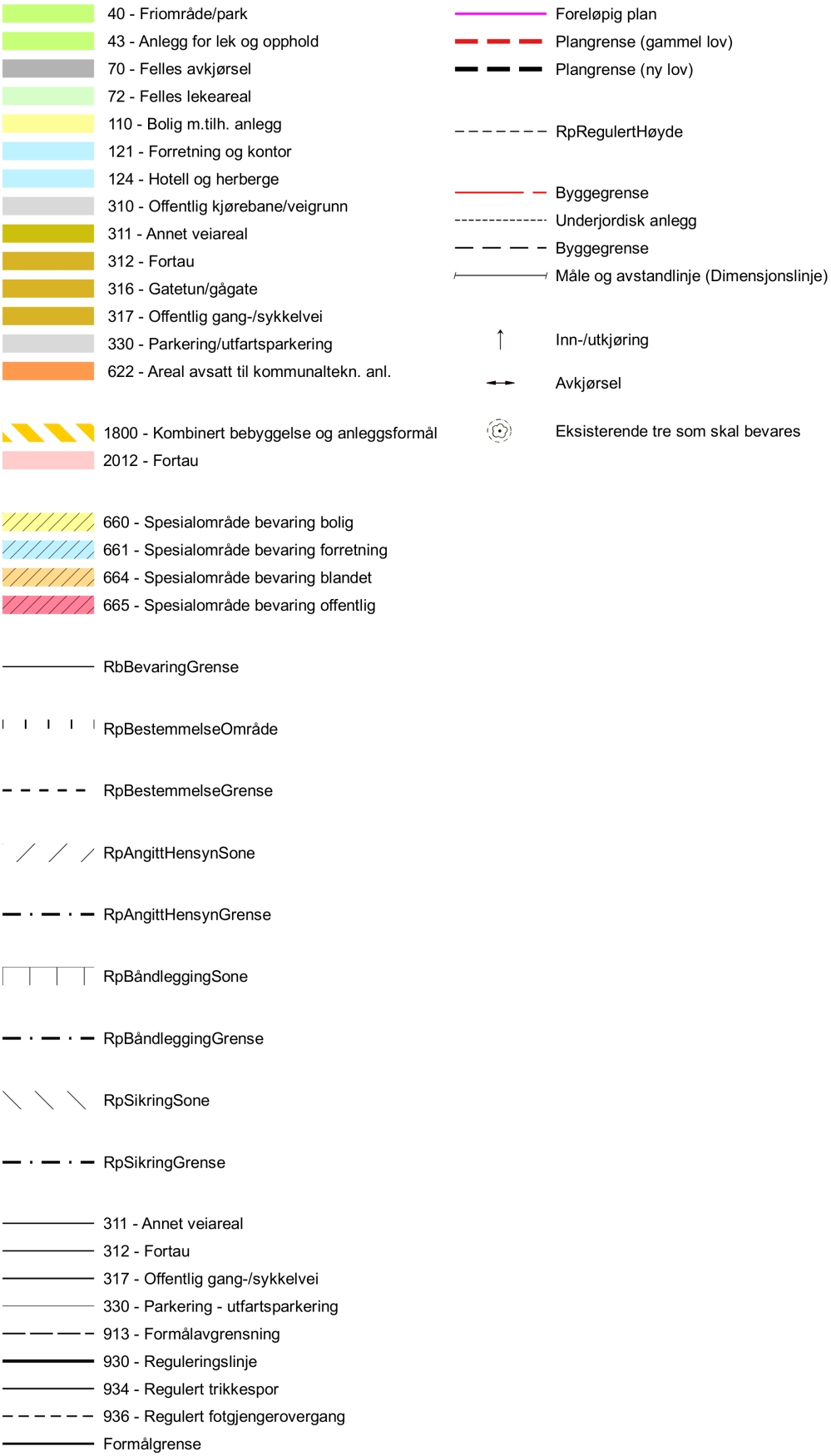
Kommentar:

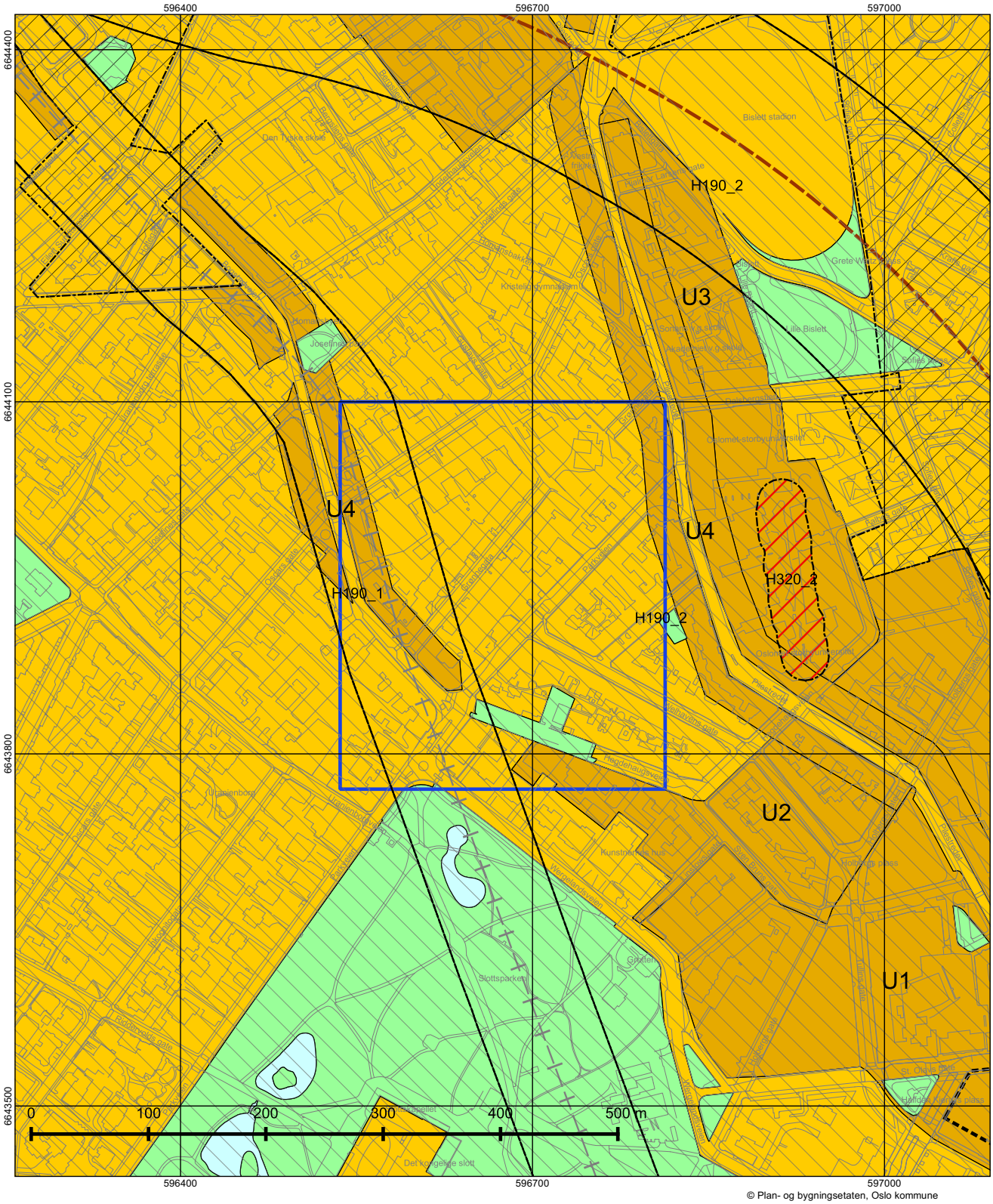
Gnr/Bnr: 214/257

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: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159972/86535838
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

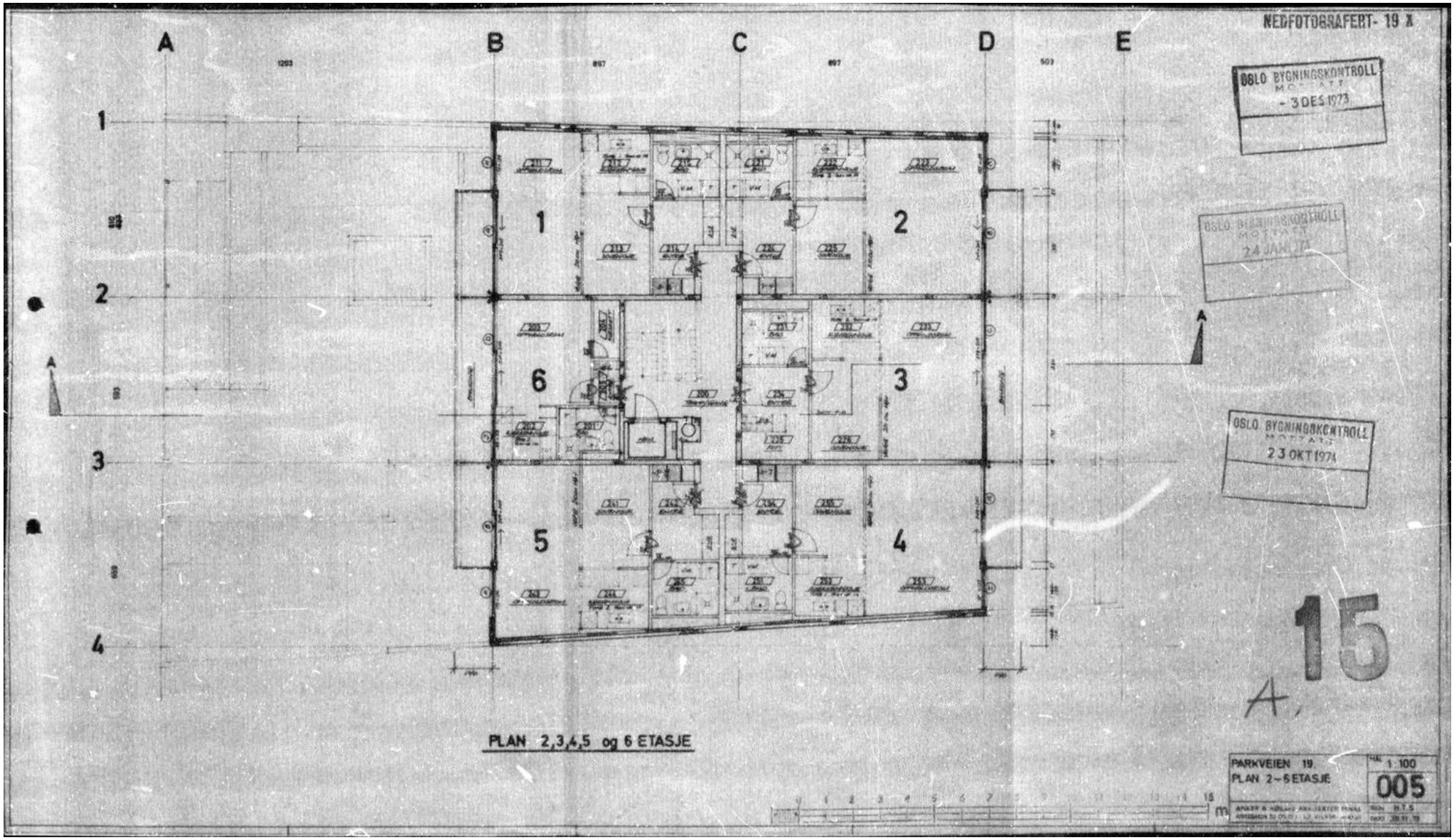
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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




NEDFOTOGRAFERT- 19 X
A
B
C
D
E
1
2
3
4
1
2
3
4
5
6
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 DES 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 JAN 74
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT 1974
15
A,
PLAN 2,3,4,5 og 6 ETASJE
PARKVEIEN 19.
PLAN 2-6 ETASJE
1:100
005

Plan- og bygningsetaten

Dato: 29.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535838
Deres ref: 2229

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 257.

Vi viser til bestilling av 29.06.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 257.

GNR. 214 BNR. 257

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.03.1869.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

868 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

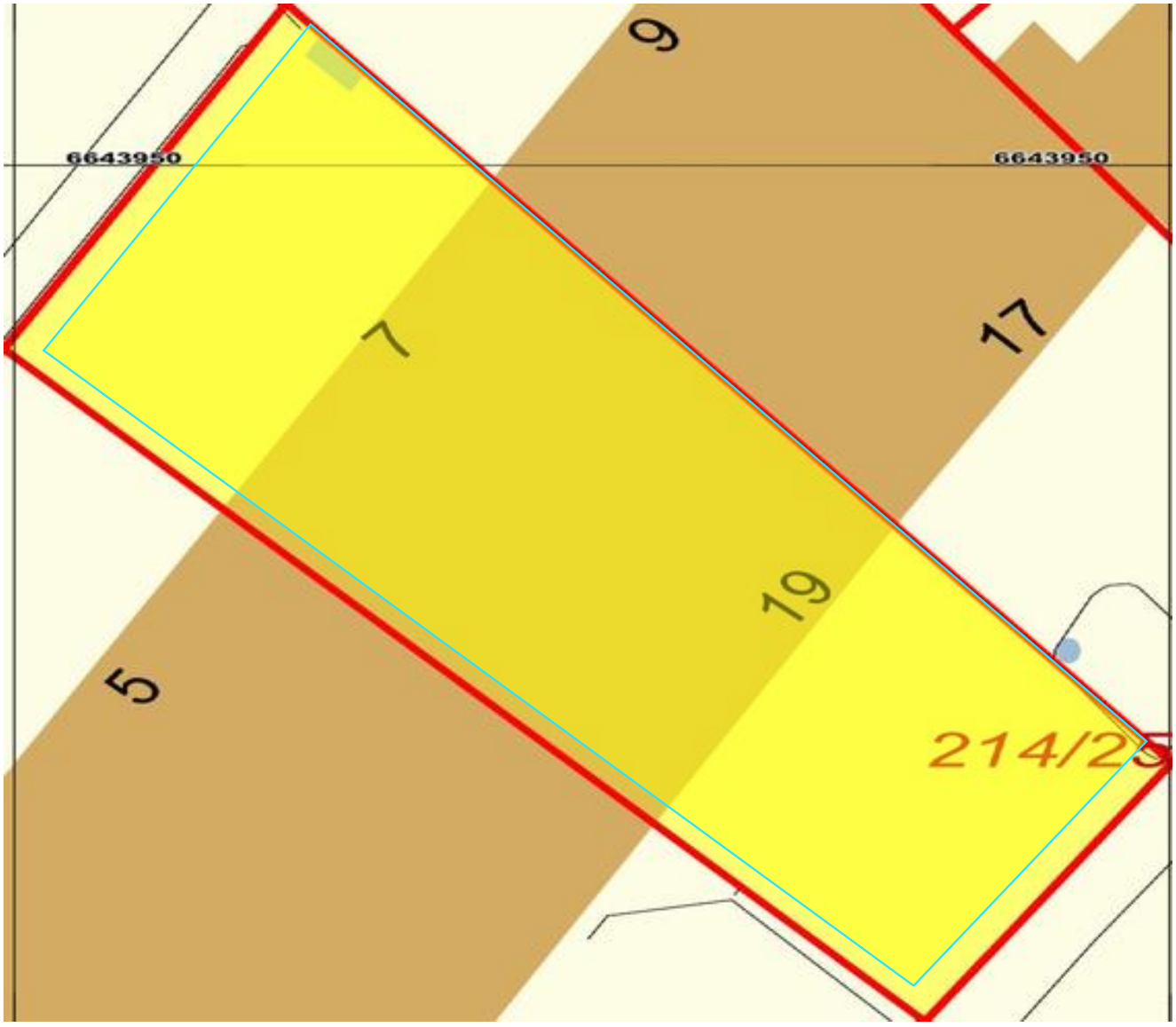
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

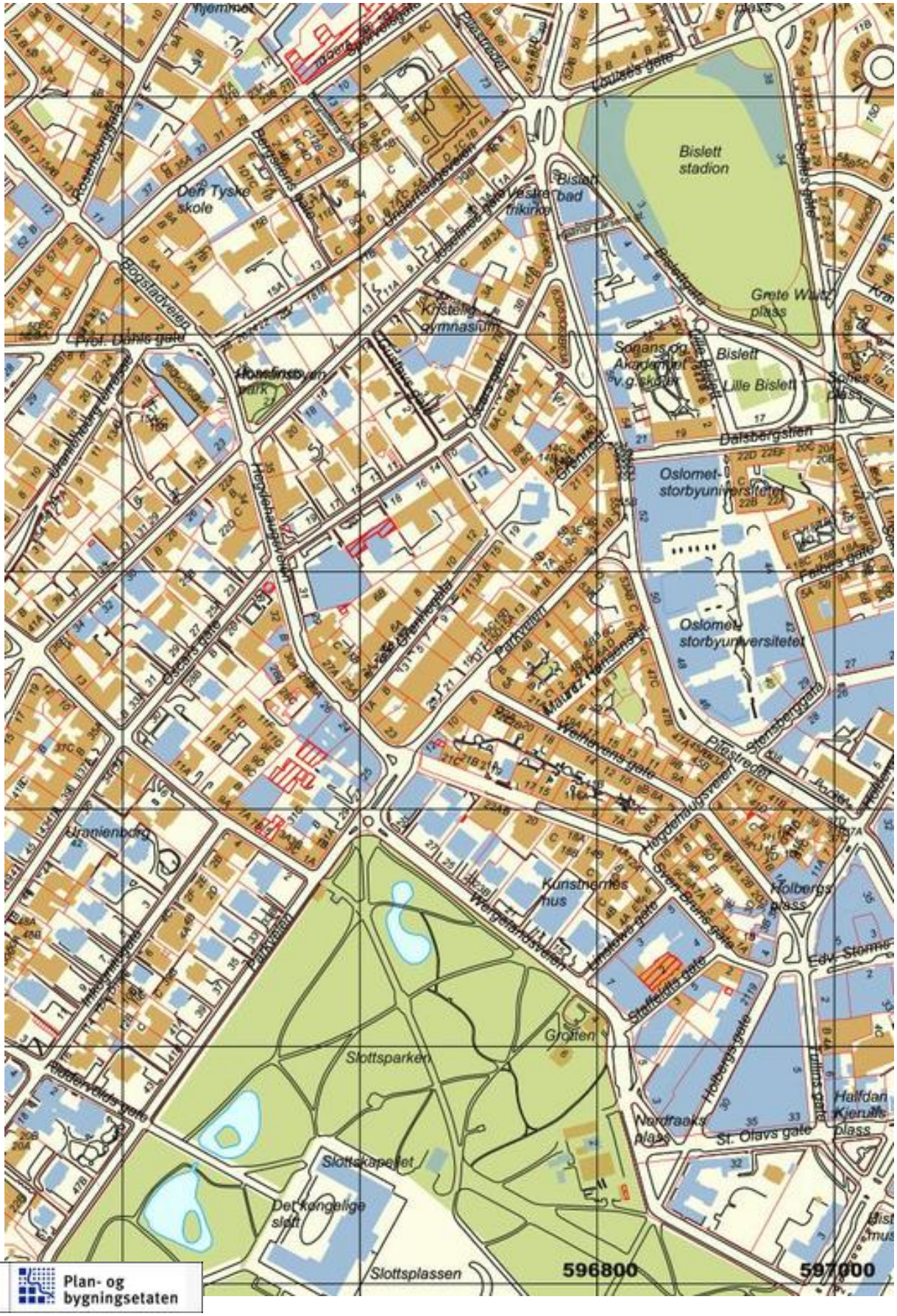
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


Bislett stadion
Den Tyske skole
Bislett bad
Bislett trikkhall
Grete Waitz plass
Sogn og Jr.g.skole
Bislett
Lille Bislett
Schous plass
Dalsbergstien
Oslomet-storbyuniversitetet
Oslomet-storbyuniversitetet
Kristelig gymnasium
Hovinsvn park
Prof. Dahls gate
Boggata
Hegdehaugsveien
Parkveien
Wergelandsveien
Kunstnernes hus
Holbergs plass
Sven Brunis gate
Stafildis gate
Holbergs gate
Nordraaks plass
St. Olavs gate
Halfdan Kjerulfs plass
Eidsvolls gate
Slottsparken
Grafen
Slottskapellet
Det kongelige slott
Slottsplassen
596800
597000
Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
GH/TA

KOPI

Oslo, den 30.8.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Parkveien 19

Journalnr.
72/2688

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
24.8.76.

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Grunn & Nybygg, Berum, Gml.Drammensvei 37, 1320 Stabekk.

Byggemester
Ark.ing Anker & Hölaas, Kirkegt. 32, Oslo 1.

Ansvarshavende
Murm.Tor Heidang, Gml.Drammensvei 35A, 1320 Stabekk.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

G.Heber

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Oppdeling av leilighet og innvendige forandringsarbeider i 7. etg. seksjon 41

Adresse:	Gnr.	Bnr.
Parkveien 19		72/3424

Eiendom

Knut Kobbeltvedt,
Parkveien 19,

Oslo 3.

Arkitekt/ansvarlig

Thomsen, Jens Gulberg,
c/o Grunn og Høybygg,
Gml. Drammensvei 35,

1320 Stabekk.

KH/IL

Dato

8. mai 1979

Det meddeles at man ved ovte bestående av ovennevnte arbeid ikke kan vise hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt sanitærinstallasjoner innen boenheten og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Ant. kr. [illegible] innbetalt

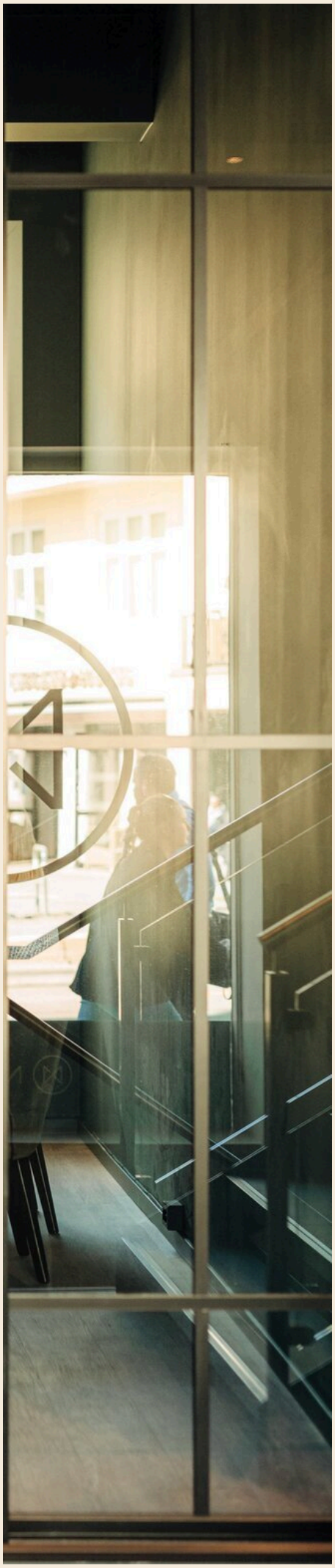

ER FRISØR

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0291/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grønnegata 7 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 257, snr 3 (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:

Christer Barman Gabrielsen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Majorstuen
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364