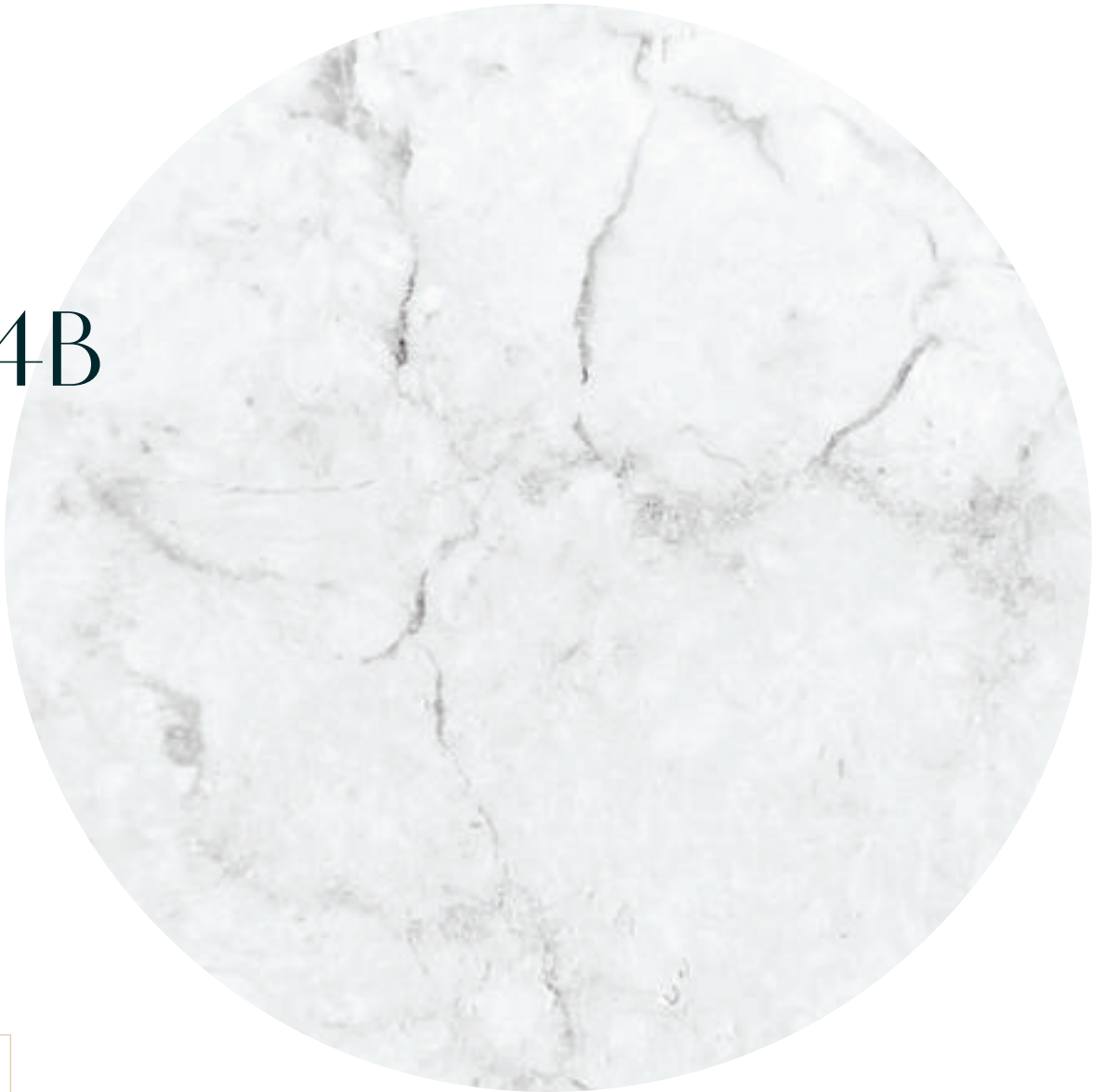


Parkveien 4B



Velkommen til

Parkveien 4B



Salgsoppgaven produsert 24. oktober 2025

Homansbyen

Strøken 3-roms med solrik balkong. Renovert 2017. Klassisk med stukkatur, rosett og 3 m takhøyde - Nye vinduer.

Prisantydning	7 990 000,-
Omkostninger	201 130,-
Totalpris	8 191 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 105,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1897

Ansvarlig megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no
Megler	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Totaloppusset og stilren 3-r med gjennomgående planløsning. 2 soverom og solrik balkong vendt mot rolig bakgård. Perfekt for deg som ønsker en nøkkelklar og klassisk leilighet med sentral beliggenhet.

God planløsning med doble fløydører mellom en delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Moderne kjøkkenløsning med plass for spisebord samt god skap- og benkeplass. Luftig stue med 3m takhøyde og originalt tregulv. 2 romslige soverom mot rolig bakgård. Plass for hjemmekontor. Solrik balkong. Påkostet baderom med varme i gulv. Flislagt entré med gulvvarme og plass for yttertøy.

Høydepunkter:

- 2 soverom vendt mot rolig bakgård
- Stukkatur, rosett i stue og kjøkken
- Gjennomgående god takhøyde
- Totaloppusset i 2017
- Solrik balkong
- Stor bodplass
- Veldrevet sameie

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 2 kvm.

Tyder


2,92 m
4,47 m
4,62 m
4,60 m
Kjøkken
Stue
Entré/gang
1,10 m
4,89 m
Soverom
Bad
Soverom
3,57 m
VM
2,34 m
1,88 m
2,86 m
1,43 m
Balkong
3,16 m









































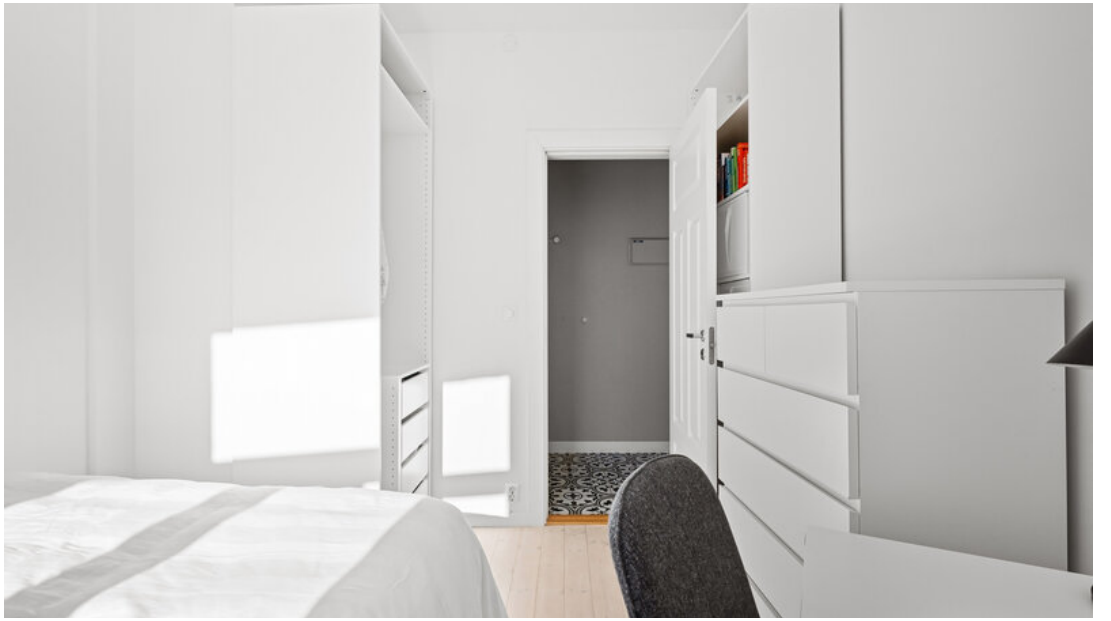

















JULA
GT




19 Majorstuen
433
SUPER FRISØR
CITY KIOSK
City Kiosk

Informasjon

Parkveien 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0662/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Parkveien 4B, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 246, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Nora Skaret-Thoresen
Simen Sem Øvereng

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
213 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 203 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Ikke målbare arealer:
Deler av loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m².

Innhold

4.etasje, 72 kvm BRA-I: Entré/gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Leiligheten disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft. Kjellerbod på ca. 6 m² og loftsbod på ca. 2 m². Loftsboden har gulvareal på ca. 5 m².

Entré og gang
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en romslig entré. Her er det plass til garderobeløsning for yttertøy og sko. Det er lagt gulvvarme som gir ekstra komfort på kalde dager.

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet har god plass til både sofagruppe, TV og tilhørende medie- og oppbevaringsmøblement. Her får man elegante og godt bevarte klassiske detaljer som rosett, stukkatur og doble fløydører. De store vinduene og generøs takhøyde på ca. 3 meter gir en lys og luftig atmosfære.

Kjøkken
Kjøkkenet har en moderne innredning fra 2017 med glatte fronter, glassplate over benkeskap både bak vaskekum og steketopp, benkeplate i kvarts og planlimt kum. Her finner du integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl og frys, stekeovn og induksjonstopp. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er installert for økt trygghet. Klassisk preg med originalt tregulv, store vinduer, stukkatur og rosett.

Bad
Badet ble delikat pusset opp i 2017 og fremstår moderne med fliser på gulv og vegger. Her er det servant med underskap, vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Nytt vindu installeres tidlig desember 2025 i regi av styret.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med utgang til balkongen som vender mot rolig bakgård. Rommet har god plass til dobbeltseng og oppbevaringsløsninger.

Balkong
“Leiligheten har en flott balkong på cirka 4,5 kvm med utsikt mot stille og frodig bakgård. Plass for møblement til å nyte morgenkaffen. Sol mellom kl 8 til kl 13 på sommerstid. Mulighet for el- eller gassgrill.

Soverom 2

Et lyst og behagelig rom mot rolig bakgård som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. De store vinduene gir en luftig følelse og godt lysinnslipp. God plass til oppbevaring.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med originalt nedslipt tregulv og flislagte overflater.
Vegger: Sparklet og malte plater.
Himling: Originale himlinger med stukkatur og rosett. Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 3,00 m målt i stue.
Dører: Profilerte innvendige dører.

Pipe/ildsted:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2017 med klassisk preg med originalt tregulv, store vinduer, stukkatur og rosett. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Benkeplate i kvarts med planlimt kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Våtrom:
Badet er i følge eier pusset opp i 2017. Dokumentasjon er ikke fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Flislagte vegger. Sparklet og malt himling. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin. Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. Selger har dokumentasjon på kontroll av rør og membran.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2008, montert i felles kjeller.
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer i ett soverom og bad. Friskluft via åpning av vinduer i stue. Friskluft via åpning av balkongdør i ett soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i badet.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entrè. Det elektriske anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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 TG2:
Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over

membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
Det er benyttet gulvlister av organisk materiale i badets våtsoner. Slike materialer skal ikke brukes i våtsoner da de er utsatt for fuktskader. Listene er spikret fast, noe som har medført små hull i veggoverflaten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Vinduer
Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje og nevnte forhold.
Sameiets vinduer mot bakgården skiftes ut i høst som del av langsiktig vedlikeholdsplan. Utskifting av denne enhetens vinduer (soverom 2 og baderom) utføres første uke i desember (jobben tar én dag) iht. fremdriftsplan fra styret. Dekkes av nåværende felleskostnader.

Etasjeskiller
Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i ett soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm i stue og 35 mm i kjøkken. Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920- tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Ventilasjon
Enkelte oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vindu/balkongdør for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. TG 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Elektrisk anlegg
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet

foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: AK Hus Service Kurpiel Bad totaloppusset i november/desember 2017. Lagt ny betong, avrettingsmasse, våtromsmembran, fliser, ny sluk, rør i rør system og ny baderomsinnredning. Iht. forrige eiers egenerklæring.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt over. Kontroll utført av Protan entreprenør AS, dokumentasjon av sjekkliste tilgjengelig.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Balkongteam AS Balkong oppført i 2017. Ferdigattest gitt fra Oslo Kommune i 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Anvendia Elektro AS Det er lagt varmekabler gang og bad, nytt kjøkken med komfyrvakt, nytt elektrisk på bad, skiftet brytere til brytere med dimming i alle rom, nye stikkontakter i alle rom, skiftet alle sikringer. Utført iht. NEK 400. Sluttkontroll utført av Anvendia Elektro AS i november/desember 2017. Iht. forrige eiers egenerklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll utført av Anvendia Elektro AS i november/desember 2017. Iht. forrige eiers egenerklæring.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: AK Hus Service Kurpiel, Protan Entreprenør AS Kontroll av rør/sanitær, kontroll av våtromsmembran. Iht. forrige eiers egenerklæring.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer (3 stk) ut mot Parkveien ble skiftet ut i 2018 gjennom fagfolk engasjert av styret i sameiet, førte til betydelig støyreduksjon. Ble gitt tilskudd fra Oslo Kommune. Iht. forrige eiers egenerklæring.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vanninntregning i 2023 og 24 fra nabo over sin altan til tak på baderom. Rotårsak funnet og tettet i 2024, skade på badet utbedret via sameiets forsikring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Originale tregulv på hovedsoverom, stue og kjøkken gjør at det er noe skjevhet i gulvet. Ikke merkbart ved normal bruk.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering av bolig ved forrige salg i 2020, tilgjengelig via forrige salgsrapport. Skaderapport ifm. pkt 14.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave, 2020.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiets vinduer mot bakgården skiftes ut i høst som del av langsiktig vedlikeholdsplan. Utskifting av denne enhetens vinduer (to stk) utføres første uke i desember (jobben tar én dag) iht. fremdriftsplan fra styret. Finansiering er dekket av nåværende felleskostnader, styret søkte og fikk godkjent bevilgning fra Oslo Kommune for deler av jobben.

Bygningssakkyndig

DANIEL AAS

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall.- trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989 i ett soverom og bad. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Balkong:
Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 4,5 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 122 cm. Balkongen ble etablert i 2017.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stue
- Lysekrone på kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

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

Ved fremleie av leiligheter er det tillatt med maksimum 1 myndig person for hver fullførte 20m2 boareal.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner. Det er lagt elektrisk gulvvarme i bad og entré/gang.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 780 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 105,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, fiberinternett (1000/1000 mbps), felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Sameiet har en avtale med GlobalConnect om levering av Internett (fiber). Alle leiligheter har en hastighet på inntil 1000/1000 Mbit/s. Dette er inkludert i felleskostnadene. TV er valgfritt for hver husstand og kan velges blant forskjellige pakker.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 923 059,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 692 237,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Parkveien 4 B, orgnr. 987286636

Om sameiet

- Sameiet består av 16 seksjoner, 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
- Sameiet Parkveien 4 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987286636, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Oppsummering av planlagte arbeider fra årsmøte avholdt 14. mai 2025:
Styret forventer i den kommende periode å gjennomføre utskiftning av vindu mot bakgård, brannsikringstiltak, skadeutbedring og annet regulært vedlikeholdsarbeid. Styret valgte å ta opp lån for å dekke dette samt ha rom for flere vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer. Hele dette lånet er allerede fordelt på leilighetene fra og med august 2025 og er inkludert i eksisterende felleskostnader. Ytterligere beskrivelse av arbeidet samt alternativene som ble vurdert rundt finansiering finnes i vedlegg om styrets årsmøte.

Styreleder informerer om at det ble besluttet å ta opp lån opptil fire millioner kroner. Kostnadene for rehabilitering anslås derimot til underkant av tre millioner kroner. Sameiet vurderer også bytte av oppgangsdører og inngangsdører, derfor er lånet på totalt fire millioner kroner. Lånet er allerede fordelt på leilighetene.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207477702
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 0,00%
Restsaldo 6 391,00
Innfrielsesdato: 30.09.2025
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208613189
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 3 994 248,00
Innfrielsesdato: 30.07.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Som sikkerhet for dekning av fellesutgifter og særpålegg forbeholder sameiet seg panterett stor kr. 20.000,- pr. seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst.
Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp etter konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år regnet fra 15.01.91.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 76 602,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 60 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83190045

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 673 kvm (Eiertomt)
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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært populær og sentral beliggenhet i Homansbyen, med Hegdehaugsveien og Bogstadveien som nærmeste naboer. Det er kort gangavstand til Frogner, Majorstuen og St. Hanshaugen. Nationaltheatret, sentrum, Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også innenfor gangavstand. Rett utenfor finner man kjente steder som Lorry, Litteraturhuset og Kunstnernes Hus.

Bogstadveien regnes som en av Norges mest populære handlegater, med et stort utvalg av butikker, serveringssteder, hyggelige kaféer og restauranter. Området byr også på eksklusive spesial- og delikatesseforretninger, samt flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Joker, Kiwi og Coop Mega.

Slottsparken ligger i nærheten, med vakre grøntområder som passer perfekt for spaserturer, jogging eller avslapning. St. Hanshaugen er også kun en kort spasertur unna, med flotte turstier, dammer og grønne parker – ideelt for friluftsliv og rekreasjon. Her finner man også spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Java, Pascal, Merkur Bar, Rouleur og Smalhans. Det tar om lag 20 minutter å gå til Mathallen, som byr på et bredt utvalg av gourmetbutikker og restauranter.

Det finnes mange gode treningsmuligheter i nærområdet, blant annet SiO Athletica Centrum, Bislett Bad, Fitness Xpress, SATS Bislett og SATS Nationaltheatret, Pilatespilotene, EVO Oscarsgate og Svømmeakademiet. På Bislett stadion er det både innendørs og utendørs løpebaner tilgjengelig.

Området har svært god tilgang på offentlig transport, med flere buss- og trikkelinjer i alle retninger. Det er gode forbindelser til blant annet Skøyen,

Fornebu, Bygdøy, Torshov, Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka og Storo. Nationaltheatret stasjon ligger i nærheten, med tilgang til t-bane, tog og flytog. Det er kort gangavstand til sentrum, Bislett, Majorstuen, Grünerløkka, Frogner og St. Hanshaugen. All offentlig transport er tilgjengelig innen ti minutters gange fra boligen.

OsloMet ligger rett i nærheten, og Det juridiske fakultet er kun fem minutters gange unna. Det er også gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo på Blindern, Handelshøyskolen BI og flere andre utdanningsinstitusjoner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 14.02.1894.

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

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for innredning av vannklosetter datert 06.06.1930
- Ferdigattest for utbedring av boliger til 30-års standard datert 12.09.1991
- Ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 22.06.2015
- Ferdigattest for oppføring av balkonger datert 07.11.2018

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

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 er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Parkveien 15 B - omlegging av vann og avløp for å sikre brannskillet
Saksnummer: 2025/12183 - Byggesak
Mottatt sak: 13.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554466
Status: Under behandling

Parkveien 3 D-F - oppdeling av leiligheter
Saksnummer: 2025/08016 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201501206
Status: Under behandling

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder

anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/246/11:
05.07.1988 - Dokumentnr: 44738 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:246
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2025 - Dokumentnr: 1264869 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.03.1897 - Dokumentnr: 900083 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:214 Bnr:246
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

27.02.1989 - Dokumentnr: 12481 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

26.09.1989 - Dokumentnr: 65506 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/1284
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

30.04.1997 - Dokumentnr: 25467 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/1294

27.05.1986 - Dokumentnr: 31418 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446 Snr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum
Nordvik grunnpakke kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Foto - Dag - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-
Kopi av tinglyst dokument (260 x 4) kr. 1 040,-
Tilstandsrapport - Direkte faktureres kr. 9 500,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-

Samlet skal selger betale kr. 139 202,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. oktober 2025

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Parkveien 4B

Parkveien 4B

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	**12 min** 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	**13 min** 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	**15 min** 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**5 min** 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	**18 min** 1.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**3 min** 0.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**5 min** 0.4 km

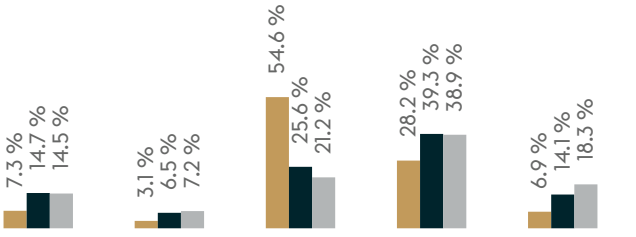
Offentlig transport

Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**13 min** 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**13 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 3.4 km
Welhavens gate Linje 17, 18, 19	**0 km**
Oslo Gardermoen	**43 min**

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	**2 min** 0.1 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	**4 min** 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

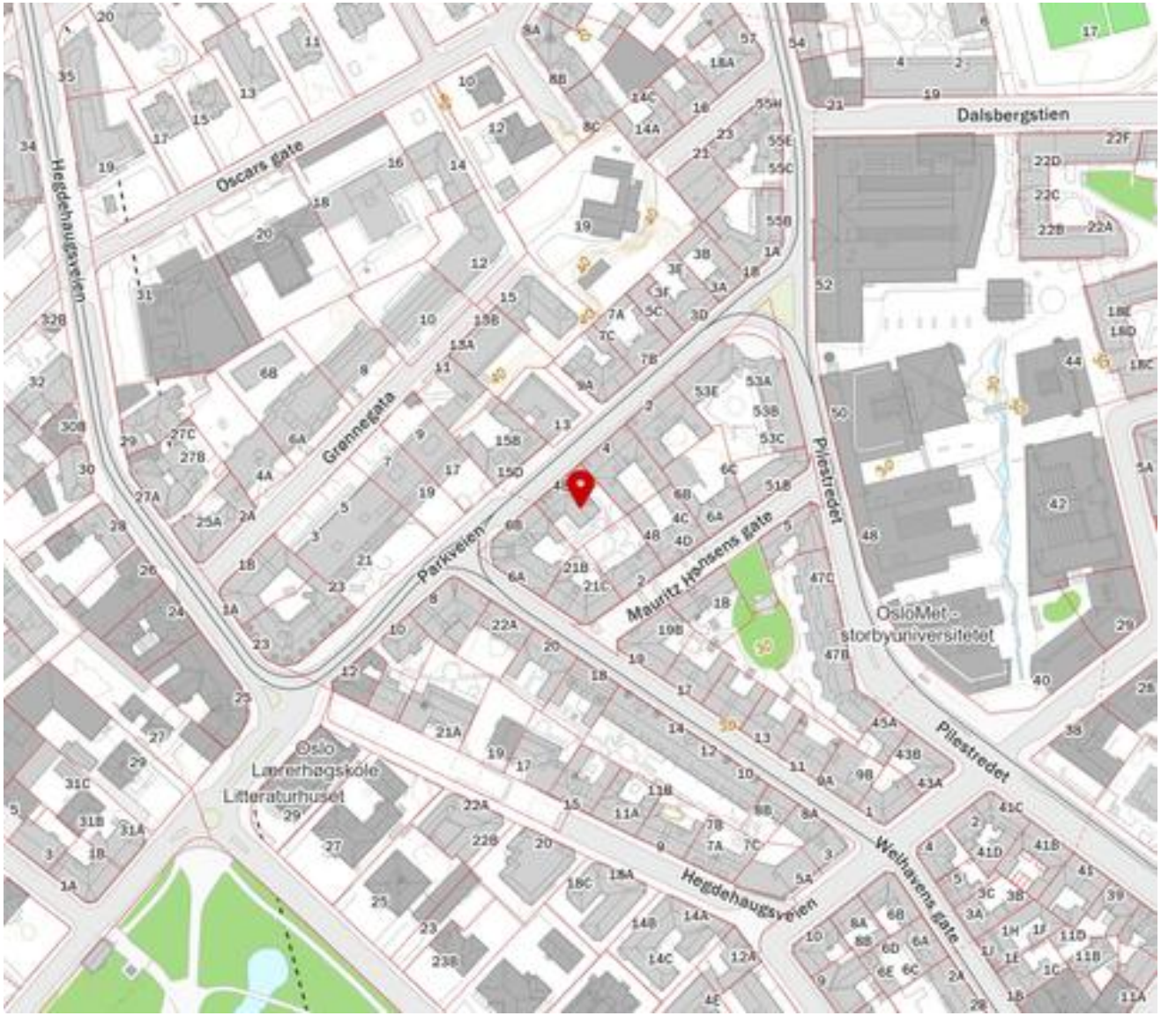
Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	5 min
EVO Oscarsgate	5 min
SATS Bislett	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PARKVEIEN 4 B, 0350 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 246 Seksjon: 11
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	21/10/2025
Utskriftsdato:	24/10/2025
Oppdragsnummer:	98440
Referansenr:	11920

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal god standard.

Oppgraderinger i sameiet
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1897, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Nora Skaret-Thoresen & Simen Sem Øvereng
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Nora Skaret-Thoresen & Simen Sem Øvereng, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 246 Seksjon: 11
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	673.8 m²
Eierbrøk seksjon:	72 / 1294
Hjemmelshaver:	Nora Skaret-Thoresen
Adresse:	Parkveien 4 B, 0350 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	24/10/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	20/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1897

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	72	72	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	72	72	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
4. etasje	72	0	0	5
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	72	8	0	5
Sum BRA:	80			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall.- trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Leiligheten disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft. Kjellerbod på ca. 6 m² og loftsbod på ca. 2 m².

Deler av loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m².

Eier opplyser at det i 2024 oppsto en vanninntrenging fra naboseksjonen, som medførte skade på himlingen på badet. Skaden er i ettertid utbedret gjennom forsikringsselskapet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Kontrollskjema for utførelse av gulv membran i bad er fremvist. Ferdigattest for etablering av balkong er fremvist.
Øvrig dokumentasjon knyttet til oppussingen av leiligheten i 2017, utført under tidligere eier, er ikke fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989 i ett soverom og bad.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje og nevnte forhold. TG: 2

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré/gang og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i ett soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 25 mm i stue og 35 mm i kjøkken.

Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 4,5 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 122 cm.

Balkongen ble etablert i 2017.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Tyder

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2008, montert i felles kjeller.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Frisksluft via spalteventiler i vinduer i ett soverom og bad. Frisksluft via åpning av vinduer i stue. Frisksluft via åpning av balkongdør i ett soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i badet.

Tilstandsvurdering: Enkelte oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vindu/balkongdør for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

TG 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entrè.
Det elektriske anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2017.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad og entré/gang.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra 2017.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Benkeplate i kvarts med planlimt kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord og flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Originale himlinger med stukkatur og rosett. Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 3,00 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge nåværende eier pusset opp i 2017, under tidligere eier.
Kontrollskjema for utførelse av gulv membran er fremvist.
FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er benyttet gulvlister av organisk materiale i badets våtsoner. Slike materialer skal ikke brukes i våtsoner da de er utsatt for fuktskader. Listene er spikret fast, noe som har medført små hull i veggoverflaten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Håndtakene på dusjdørene har noe overflateavflassing. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øvereng, Simen Sem	9578-5997-4-725494	2025-10-24 09:00:12
Skaret-Thoresen, Nora	9578-5999-4-3365720	2025-10-24 08:58:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. okt. 2025

Oppdragsnummer
14-0662/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkveien 4B, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Nora Skaret-Thoresen, Simen Sem Øvereng

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83190045
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: AK Hus Service Kurpiel Bad totaloppusset i november/desember 2017. Lagt ny betong, avrettingsmasse, våtromsmembran, fliser, ny sluk, rør i rør system og ny baderomsinnredning. Iht. forrige eiers egenerklæring.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt over. Kontroll utført av Protan entreprenør AS, dokumentasjon av sjekkliste tilgjengelig.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Balkongteam AS Balkong oppført i 2017. Ferdigattest gitt fra Oslo Kommune i 2018.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Anvendia Elektro AS Det er lagt varmekabler gang og bad, nytt kjøkken med komfyrvakt, nytt elektrisk på bad, skiftet brytere til brytere med dimming i alle rom, nye stikkontakter i alle rom, skiftet alle sikringer. Utført iht. NEK 400. Sluttkontroll utført av Anvendia Elektro AS i november/desember 2017. Iht. forrige eiers egenerklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll utført av Anvendia Elektro AS i november/desember 2017. Iht. forrige eiers egenerklæring.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: AK Hus Service Kurpiel, Protan Entreprenør AS Kontroll av rør/sanitær, kontroll av våtromsmembran. Iht. forrige eiers egenerklæring.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer (3 stk) ut mot Parkveien ble skiftet ut i 2018 gjennom fagfolk engasjert av styret i sameiet, førte til betydelig støyreduksjon. Ble gitt tilskudd fra Oslo Kommune. Iht. forrige eiers egenerklæring.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vanninntregning i 2023 og 24 fra nabo over sin altan til tak på baderom. Rotårsak funnet og tettet i 2024, skade på badet utbedret via sameiets forsikring.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Originale tregulv på hovedsoverom, stue og kjøkken gjør at det er noe skjevhet i gulvet. Ikke merkbart ved normal bruk.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering av bolig ved forrige salg i 2020, tilgjengelig via forrige salgsrapport. Skaderapport ifm. pkt 14.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave, 2020.

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: Sameiets vinduer mot bakgården skiftes ut i høst som del av langsiktig vedlikeholdsplan. Utskifting av denne enhetens vinduer (to stk) utføres første uke i desember (jobben tar én dag) iht. fremdriftsplan fra styret. Finansiering er dekket av nåværende felleskostnader, styret søkte og fikk godkjent bevilgning fra Oslo Kommune for deler av jobben.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0662/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Skaret-Thoresen, Nora	**2025-10-24**	**Øvereng, Simen Sem**	**2025-10-24**

Identifikasjon

bankID Skaret-Thoresen, Nora

Identifikasjon

bankID Øvereng, Simen Sem

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0662/24 . Vår ref.: 5156-1-11 Dato: 20.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Parkveien 4 B
Organisasjonsnr:	987286636
Seksjonseier:	Skaret-Thoresen, Nora
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Parkveien 4 B, 0350 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	214
Bnr.	246

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83190045.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207477702
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	6 391,00
Innfrielsesdato:	30.09.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208613189
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	3 994 248,00
Innfrielsesdato:	30.07.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 105,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 105,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	932,-
Fradragsberettigede kostnader:	454,-
Annen formue:	21 799,-
Gjeld:	3 119,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207477702
Restsaldo:	356,08
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208613189
Restsaldo:	222 542,77
Kapitalkostnader:	1 478,03

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 222 898,85,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Hege Bjørgum pr. e-post

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.
Styrets kontaktinfo:
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5156
SAMEIET PARKVEIEN 4 B

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKVEIEN 4 B

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
14. mai 2025 kl. 18:00, hos Hege, oppgang 2, 3 etg., høyre side.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Økonomisk situasjon i sameiet
Sameiet vil få økte utgifter fremover og har behov for økt kapital. Styret står fritt til å bestemme hvordan sameiets utgifter skal finansieres, samtidig ønsker vi å diskutere dette sammen med dere på årsmøtet, for å få deres innspill.

Forventede større utgifter

Forventede større utgifter er vindusutskiftningen på ca. 2.500.000,-, brannsikringstiltak på ca. 500.000,-, utbedring av skade på takterrasse på ca. 300.000,- og nye lamper til trappeoppgangene på 100.000,-.

Lån eller kapitalinnhenting

Som diskutert på de to siste årsmøtene, har vi innhentet tilbud på nytt lån fra OBOS-banken. Nytt låneopptak samsvarer med at et av våre to andre lån innfris i 2025, og bør i seg selv derfor ikke innebære en større endring av felleskostnadene.

Samtidig er det en lite gunstig tid å inngå et nytt lån på, med høye renter. Vi har i vår fått tilbud om et lån på opptil 4.000.000,- med løpetid på 20 år og fast nom. rente på 7,35 % (terminbeløp ca. 32.000,-). Den høye renten er typisk for sameier, da sameier ikke eier bygningsmassen og det derfor innebærer større risiko for banker å låne ut penger.

Styret ønsker derfor at sameiet tar stilling til om vi skal innhente hele summen som lån, eller om deler av summen skal dekkes gjennom en kapitalinnhenting - altså at hver eier betaler inn en sum, fastsatt med utgangspunkt i fordelingsbrøken (hvor stor del av sameiet man eier).

Dette vil holde felleskostnadene lavere og sikre sameiet bedre likviditet, og om eiere må ta opp eget lån for å finansiere dette er det stor sannsynlighet for at de vil få en langt gunstigere rente, slik at det totalt sett blir billigere for hver eier. Samtidig kan dette være en økonomisk belastning for noen eiere.

Ulike finansieringsmodeller til diskusjon

Med utgangspunkt i dette skisserer vi opp 4 forslag:

Forslag 1: Kun lån
Konsekvens: Vil innebære en ytterligere økning i månedlige felleskostnader på ca.:

- ca. 1500,- for eiere av en leilighet på ca 60 kvm
- ca. 1800,- for eiere av en leilighet på ca 70 kvm
- ca. 2100,- for eiere av en leilighet på ca 80 kvm

Forslag 2: Kun kapitalinnhenting (3.4-4 MIL)
Konsekvens: Vil beløpe seg til et engangsbeløp på:

- ca. 161.000,- - 189.000,- for eiere av en leilighet på ca 60 kvm
- ca. 193.000,- - 227.000,- for eiere av en leilighet på ca 70 kvm
- ca. 220.000,- - 259.000,- for eiere av en leilighet på ca 80 kvm

Forslag 3: 50/50 lån og kapitalinnhenting
Med utgangspunkt i beløpene over.

Forslag 4: 75/25 lån og kapitalinnhenting
Med utgangspunkt i beløpene over.

Tenk gjerne gjennom hva du/dere ønsker i forkant av møtet!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PARKVEIEN 4 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Hege Bjørgum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet registreres i en frammøteliste basert på oppmøte og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse fremmøtelisten som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Michelle Honneffer. Protokollvitner bestemmes i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 5156.pdf
2. Budsjett PV4B 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-, med 20.000,- til hvert styremedlem.

Styrets innstilling

Styregodtgjørelsen har stått uendret på 45.000,- siden 2015, og styret mener det er på tide med en justering som følger prisveksten. Det har i tillegg vært større oppgaver (se styrets rapport) det siste året, som har vært mer krevende enn foregående år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-, med 20.000,- til hvert styremedlem.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret har ikke fått noen nominasjoner til styreverv. Styremedlem Michelle Honneffer har sagt seg villig til å sitte en ny periode om ingen andre melder interesse på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Michelle Honneffer

Styrets årsrapport

Styret har siden forrige årsmøte bestått av styreleder Hege Bjørgum og styremedlemmer Nanna Hjeltgaard og Michelle Honneffer.

Styrets arbeid

Møter og administrasjon
Siden forrige årsmøte har styret avholdt 9 styremøter, der over 30 saker har blitt behandlet. Svært mange av disse sakene er oppfølgingssaker som har gått over flere styremøter, og dermed blitt behandlet flere ganger. Totalt har styret fattet over 50 vedtak i perioden.

Vedlikeholdsarbeid og skader
Styret har denne perioden brukt mye tid på vedlikehold, både oppfølging av pågående skadesaker, samt oppfølging av tilstandsrapporten fra 2023, deriblant planlegging av vindusutskiftning i 2025. Dette innebærer svært mange ulike befaringer fra både forsikringsselskap og ulike entreprenører, løpende dialog med berørte beboere, samt søknad om klimatilskudd fra Oslo Kommune.

Styret har også brukt mye tid på brannsikkerheten i sameiet, da Oslo Brann- og Redningsetat i 2023 fant flere mangler og påla oss å utbedre og rapportere på dette. Her vil det komme flere tiltak fremover over de neste årene, men dette vil innebære en økt kostnad for sameiet.

Av andre saker kan nevnes:

- Vedlikehold av porter og låser
- Oppfølging av internkontroll og HMS
- Oppfølging av nye eiere i næringslokalet

Leverandører og tjenestetilbud
I tillegg til befaringer og avtaleinngåelser knyttet til skadesaker, vindusutskiftning og brannsikkerhetstiltak, har styret også gjennomgått eksisterende leverandøravtaler og innhentet nye tilbud for å vurdere om det er mulig å spare kostnader.

Beboeraktiviteter
Siden forrige årsmøte har det vært gjennomført en høstdugnad i sameiet, samt to veldig hyggelige middager for dem som deltok på vår- og høstdugnadene i fjor.

Økonomi

Årsregnskap og budsjett
Prisveksten i samfunnet merkes også på sameiets økonomi - både i foregående år og i budsjettforslaget for neste periode.

Kommende større kostnader og opptak av nytt lån
Forestående vedlikehold og pålagte brannsikringstiltak vil ha konsekvenser for sameiets økonomi. Som nevnt i introduksjonen i denne årsrapporten ønsker vi en diskusjon på årsmøtet rundt hvordan sameiet bør dekke kommende utgifter.

Planer for kommende periode

I den kommende perioden vil vindusutskiftning, brannsikringstiltak, skadeutbedring og annet vedlikeholdsarbeid være store prosjekter for styret. Disse prosjektene har omfattende praktiske, administrative og økonomiske aspekter som må ivaretas på en god måte.

Samtidig ønsker styret å fortsette den hyggelige tradisjonen med halvårlige dugnader og påfølgende middager, og vi vurderer muligheten (praktisk og økonomisk) for mindre løft av arealene i bakgården, som enkel beplantning.

Har du forslag til, eller ønske om flere sosiale aktiviteter i sameiet? Send en melding til styret eller legg ut et oppslag på Vibbo!

SAMEIET PARKVEIEN 4 B
ORG.NR. 987 286 636, KUNDENR. 5156

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	787 968	748 088	0	0
Andre inntekter		0	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**787 968**	**749 088**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	0	0	0
Styrehonorar	4	-45 000	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 141	-30 524	0	0
Konsulenthonorar	5	-1 500	-375	0	0
Drift og vedlikehold	6	-93 231	-80 470	0	0
Forsikringer		-144 432	-107 404	0	0
Kommunale avgifter	7	-203 192	-172 313	0	0
Energi/fyring		-53 857	-54 773	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-58 751	-55 980	0	0
Andre driftskostnader	8	-81 396	-71 744	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-719 845**	**-573 584**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**68 123**	**175 504**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	16 623	13 063	0	0
Finanskostnader	10	-8 144	-11 960	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 479**	**1 103**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**76 602**	**176 607**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		76 602	176 607		

SAMEIET PARKVEIEN 4 B
ORG.NR. 987 286 636, KUNDENR. 5156

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		81	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 685	69 747
Driftskonto OBOS-banken		226 405	317 938
Sparekonto OBOS-banken		117 652	38 394
SUM OMLØPSMIDLER		**418 822**	**426 079**
SUM EIENDELER		**418 822**	**426 079**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		332 687	256 086
SUM EGENKAPITAL		**332 687**	**256 086**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	56 036	125 787
SUM LANGSIKTIG GJELD		**56 036**	**125 787**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 198	13 003
Leverandørgjeld		14 876	24 746
Påløpte renter		24	902
Påløpte avdrag		0	5 555
SUM KORTSIKTIG GJELD		**30 098**	**44 206**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**418 822**	**426 079**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Parkveien 4 B

Hege Bjørgum Michelle Yvonne Honneffer Nanna Elise Hjeltgaard

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	787 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**787 968**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 500**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 594
Drift/vedlikehold VVS	-24 598
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 838
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 438
Kostnader dugnader	-764
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-93 231**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-133 421
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-65 691
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-203 192**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 875
Driftsmateriell	-1 138
Lyspærer og sikringer	-613
Vaktmestertjenester	-31 970
Renhold ved firmaer	-28 025
Snørydding	-8 575
Andre fremmede tjenester	-336
Andre kontorkostnader	-239
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 286
Velferdskostnader	-3 211
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-81 396**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 492
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 258
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	156
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 717
SUM FINANSINNTEKTER	**16 623**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-8 144
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 144**

NOTE: 11
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-600 000	
Nedbetalt tidligere	474 213	
Nedbetalt i år	69 751	
		-56 036
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-56 036**

	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjettforslag 2025	Merknad
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	748088	787968	834000	
3600 Innkrevde felleskostnader	748088	787968	834000	10 % økning fra 01.06.25
ANDRE INNTEKTER	1000	0	0	
399 Andre inntekter	1000	0	0	
INNTEKTER	**749088**	**787968**	**834000**	
PERSONALKOSTNADER	0	-6345	7000	
5400 Arbeidsgiveravgift	0	6345	7000	
STYREHONORAR	0	-45000	60000	
530 Styrehonorar	0	45000	60000	
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-30524	-32141	34000	
670 Forretningsførerhonorar	30524	32141	34000	5 % økning
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-375	-1500	10000	
673 Konsulenthonorar	375	1500	10000	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-80470	-93231	48000	
6601 Drift/vedl.hold bygninger	31115	27594	30000	Større vedlikeholdsutgifter ikke tatt inn.
6602 Drift/vedl.hold VVS	0	24598	0	
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	1656	16838	7000	
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	17500	0	0	
6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	0	23438	0	
663 Egenandeler forsikring	30000	0	10000	
664 Kostnader dugnad	199	764	1000	
FORSIKRINGER	-107404	-144431	174000	
7501 Forsikring bygninger	107404	144432	174000	
KOMMUNALE AVGIFTER	-172313	-203192	239000	
7721 Vann- og avløpsavgift	110134	133421	157000	18 % økning i Oslo
7723 Feieavgift	1913	4080	4500	
7724 Renovasjonsavgift	60267	65691	77500	4 % økning i Oslo
ENERGI / FYRING	-54773	-53857	55000	
620 Elektrisk energi	54773	53857	55000	
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-55980	-58751	61000	
6607 TV-anlegg/bredbånd	55980	58751	61000	4 % økning
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71744	-81396	89000	
632 Container	660	2875	3000	4 % økning
655 Driftsmaterialer	2556	1138	1500	
656 Lyspærer og sikringer	0	613	1000	
674 Vaktmestertjenester	30820	31970	33200	4 % økning
677 Renhold ved firmaer	24503	28025	29000	4 % økning
678 Snørydding	8200	8575	9000	4 % økning
679 Andre driftskostnader	702	336	500	
689 Andre kontorkostnader	0	239	0	
742 Kontingenter - fradragsber.	1990	2130	2500	
777 Bank og kortgebyr	2314	2286	2300	
778 Velferdskostnader	0	3211	7000	
DRIFTSKOSTNADER	**-573584**	**-719845**	**777000**	
DRIFTSRESULTAT	**175504**	**68123**	**57000**	
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				Nytt lån ikke tatt inn.
FINANSINNTEKTER	13063	16623	13000	
8026 Bankrenter	2328	4750	0	
8039 Andre renteinntekter	10735	11873	13000	
FINANSKOSTNADER	-11960	-8144	10000	
8155 Renter innlån (resk.90)	11330	7494	0	
8160 Renter leverandørgjeld	80	0	0	
8191 Andre rentekostnader	550	650	10000	
FINANSPOSTER	**1103**	**8479**	**3000**	
RESULTAT	**176607**	**76602**	**60000**	
AVDRAG PÅ LÅN	65201	69751	56000	
ENDRING LIKVIDITET	**111406**	**6851**	**4000**	

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 5156 **Selskapsnavn:** SAMEIET PARKVEIEN 4 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET PARKVEIEN 4 B

Organisasjonsnummer: 987286636
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, hos Hege, oppgang 2, 3 etg., høyre side.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Hege Bjørgum er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet registreres i en frammøteliste basert på oppmøte og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse fremmøtelisten som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Michelle Honneffer. Protokollvitner bestemmes i møtet.
✓ **Vedtatt. Trude Bjørgum valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-, med 20.000,- til hvert styremedlem.

Styrets innstilling
Styregodtgjørelsen har stått uendret på 45.000,- siden 2015, og styret mener det er på tide med en justering som følger prisveksten. Det har i tillegg vært større oppgaver (se styrets rapport) det siste året, som har vært mer krevende enn foregående år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-, med 20.000,- til hvert styremedlem.
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styret har ikke fått noen nominasjoner til styreverv. Styremedlem Michelle Honneffer har sagt seg villig til å sitte en ny periode om ingen andre melder interesse på årsmøtet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Hege Bjørgum

Følgende stilte til valg:
Hege Bjørgum

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Michelle Honneffer

Følgende stilte til valg:
Michelle Honneffer

Oslo, 14.05.25

Møteleder Hege Bjørgum

Protokollvitne Trude Bjørgum

VEDTEKTER
for
Parkveien 4B Sameie

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 8 april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Sist endret på sameiermøtet 4. april 2005.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 214 bnr 246 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 16 seksjoner, 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Som sikkerhet for dekning av fellesutgifter og særpålegg forbeholder sameiet seg panterett stor kr. 20.000,- pr. seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst.
Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp etter konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år regnet fra 15.01.91.

Næringsseksjonen kan ikke nyttes til gatekjøkken eller restaurant eller annen sterkt generende virksomhet.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Ved fremleie av leiligheter er det tillatt med maksimum 1 myndig person for hver fullførte 20m2 boareal.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameiets husordensregler er av 29 november 1990. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende så som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, antenner, flaggstenger og skilt, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leiligheten skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

De som har terrasser, betaler et tillegg i forhold til terrassenes størrelse. Terrassene sees på som en del av bygningen og er sameiets ansvar.

Styret fastsetter à konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Ved for sen betaling kan ilegges renter og gebyrer.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvansfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av tre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er to år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Det samme gjelder for leietaker av boligseksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 15.GENERELLE PLIKTER

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

Oslo, 8 april1999

HUSORDENSREGLER
For
Sameiet Parkveien 4 B

Vedtatt på ordinært årsmøte 25. mars 2021

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Vær spesielt oppmerksomme på bruk av musikkanlegg og høylytt tale på balkong/terrasse.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppgangene. Sykler plasseres på anvist plass, sportsutstyr o.l. oppbevares i bodene. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, må ikke foretas.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av balkonger / terrasse
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Teppebanking på balkong / terrasse bør søkes unngått.

Tørking av tøy må skje uten at dette er til sjenanse for naboer.

Blomstekasser og liknende må festes på innsiden av rekkverket slik at dette ikke kan falle ned og skade andre.

§ 8. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. *Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.*

§ 9. Øvrig bruk av boligen
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

Alle eiere plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og følge disse som nærmere beskriver bruk og vedlikeholdsansvaret til den enkelte.

§ 10. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

Planen er holdt klar over offentlighet 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
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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)

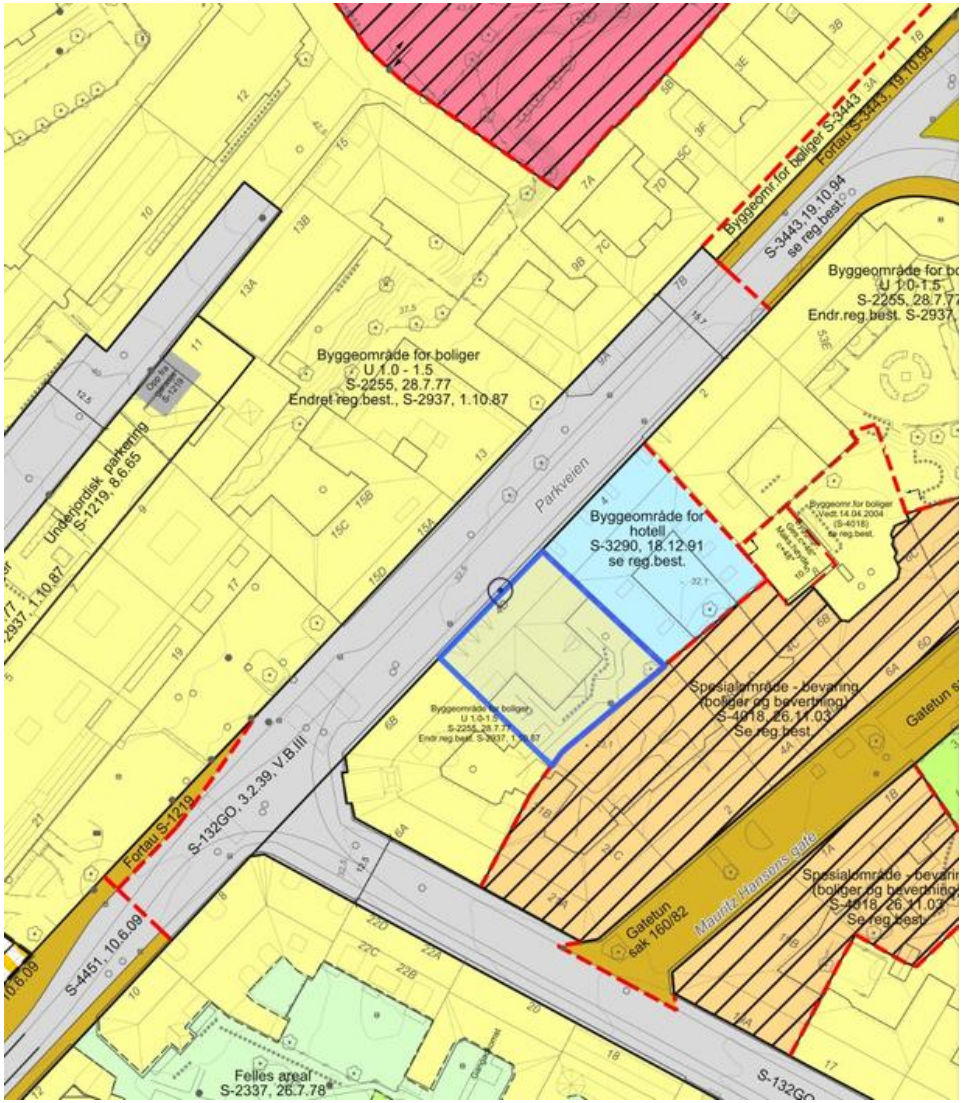
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

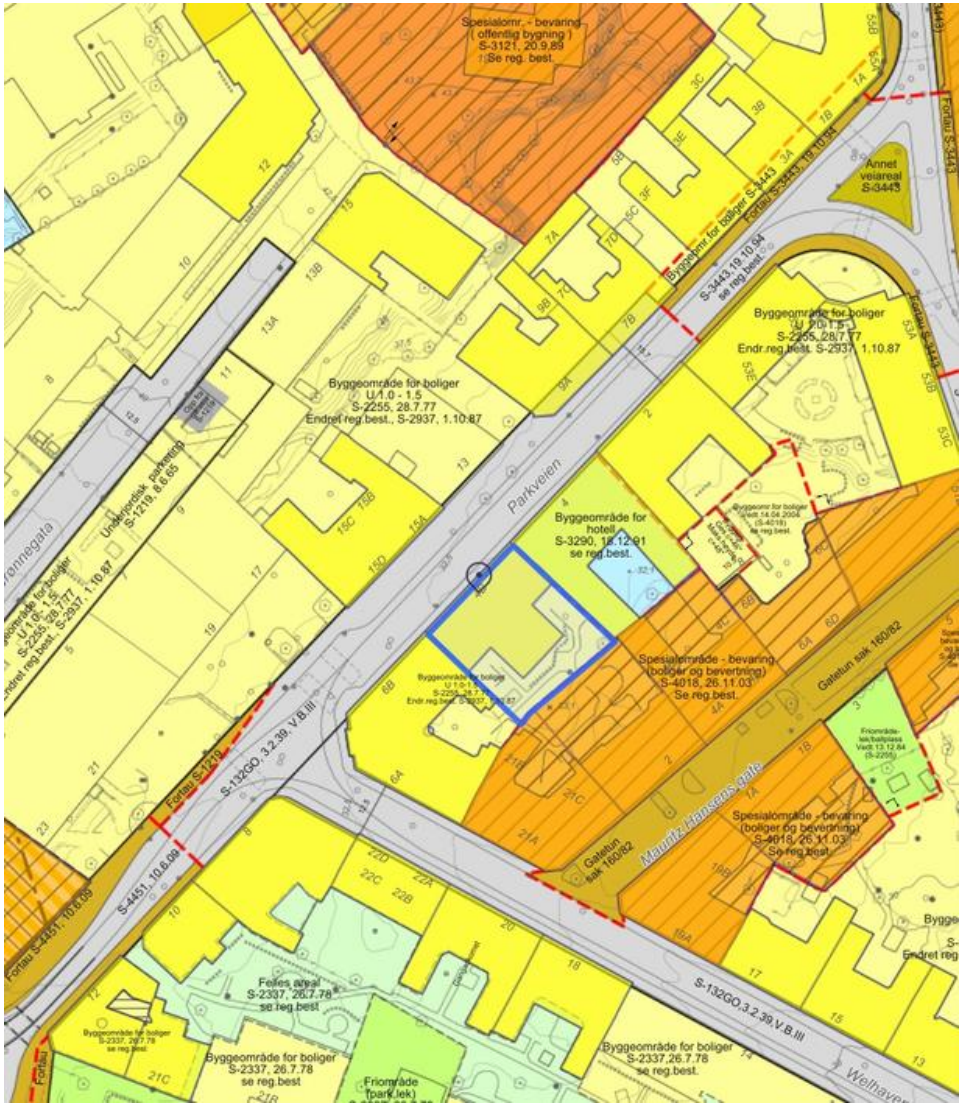
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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


Byggeområde for boliger
U.1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for hotell
S-3290, 18.12.91
se reg.best.
Byggeområde for bo
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937,
Byggeomr.for boliger S-3443
Fortau S-3443, 19.10.94
S-3443, 19.10.94
se reg.best.
Parkveien
Underjordisk parkering
S-1219, 8.6.65
Fortau S-1219
S-132GO, 3.2.39, V.B.III
S-4451, 10.6.09
Spesialområde - bevaring
(boliger og bevertning)
S-4018, 26.11.03
Se reg.best
Gatetun
sak 160/82
Maurtz Hanssons gate
Gatetun s
Felles areal
S-2337, 26.7.78
S-132GO


Spesialomr. - bevaring
(offentlig bygning)
S-3121, 20.9.88
Se reg. best.
Annet veiareal
S-3443
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Parkveien
Byggeområde for hotell
S-3290, 18.12.91
se reg.best.
Spesialområde - bevaring
(boliger og bevertning)
S-4018, 26.11.03
Se reg.best.
Gateløn sak 160/82
Maurtz Hansens gate
S-132GO, 3.2.39, V.B.III
Fortau S-1219
Fortau S-4451, 10.6.09
Felles areal
S-2337, 26.7.78
se reg.best
Byggeområde for boliger
S-2337, 26.7.78
se reg.best
Friområde
(park,lek)
Byggeområde for boliger
S-2337,26.7.78
se reg.best.
Underjordisk parkering
S-7219, 8.6.65

Parkm 4 B.

M. 62/1897

Vaaningshus.

V. D. J.-No. 62 / 97 / 9 Bilag

6 Tegninger
Beregning
Andmeldelse
Skrivelse
1. Hørings Bestem.

97.

E. MARCK-ORDNING 623/97 KRISTIANIA

604/97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 4 B Parkveien

Indleveret 17 Februar 97 Attesteret

Oversendes Hr. Gjennemsynsleder med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Dimensioner, Beliggenhed og Adkomstforhold, Reguleringsbestemmelser eller paabudne Forhold o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 18de Februar 97
Chr. Linstow

92/97

Intet at bemærke.
d. u. s.
Theodor Gallis.

Oversendes den første Sundhedskommission.
Christiania den 19. Februar 1897
Chr. Linstow

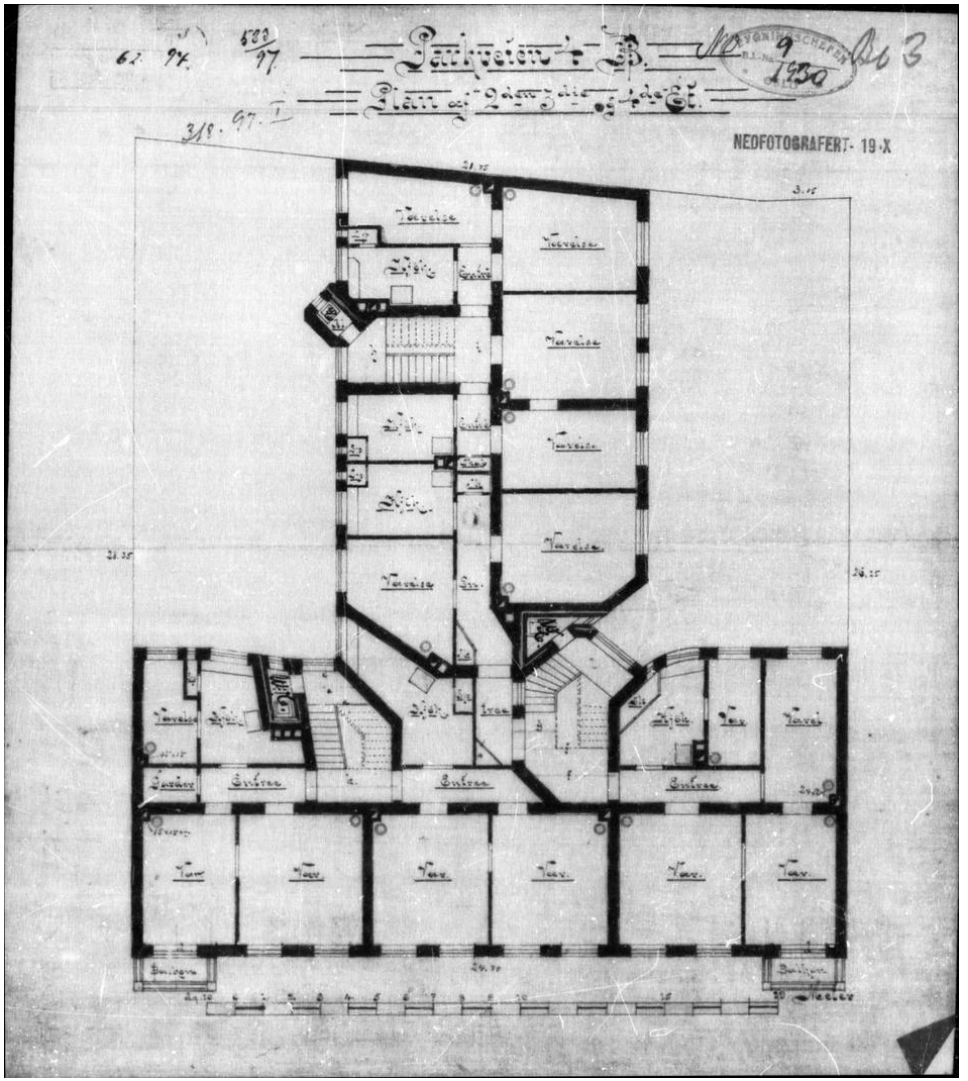
Intet beboelsesrum bør have mindre gulvflade end 6,00 m². Klosetgulvene maa kunne vaskes, vandskylles og ventileres af sammesteds bør foregaa til en ved siden af opvarmet pibe anlagt særskilt kanal. Enhver A' bør skaffes tilstrækkelig lys ved anbringelse af overlys i døren.

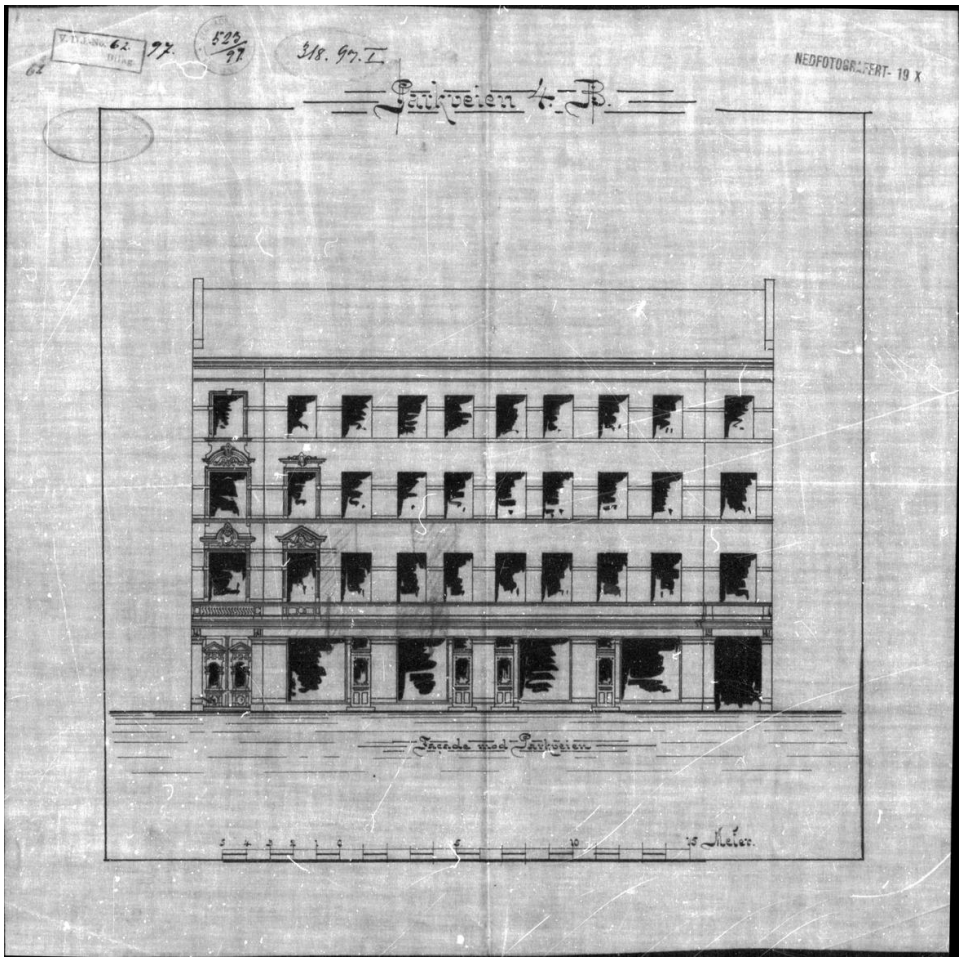
Christiania 19de Februar 1897

CHR. SUNDHEDSKOMMISSIONS BYGNINGSKONTOR J.-No. 103 97

J. Nicolaysen

Bjørnholdt


NEOFOTOGRAFERT· 19·X


NEOFOTOGRAFERT· 19 X

Parkv. 4B

Jnr. 903/1930.

Jnnv. vannklosetter.

Avmeldes Tegning

Nr 903 1930

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosetter

på matr.-nr. 4B Parkveien

Innlevert 6 juni 1930 Attestert

Oversendes Oslo bygningsråd

Oslo den 6te juni 1930

M. Kielland

Tilbakesendes Oslo bygningsråd.

Klosettene må innredes efter de gjeldende regler for w.c.-rom.

Sluklokkene må forsynes med vannlås.

Oslo helseråd 16/6 1930.

A. Dieden

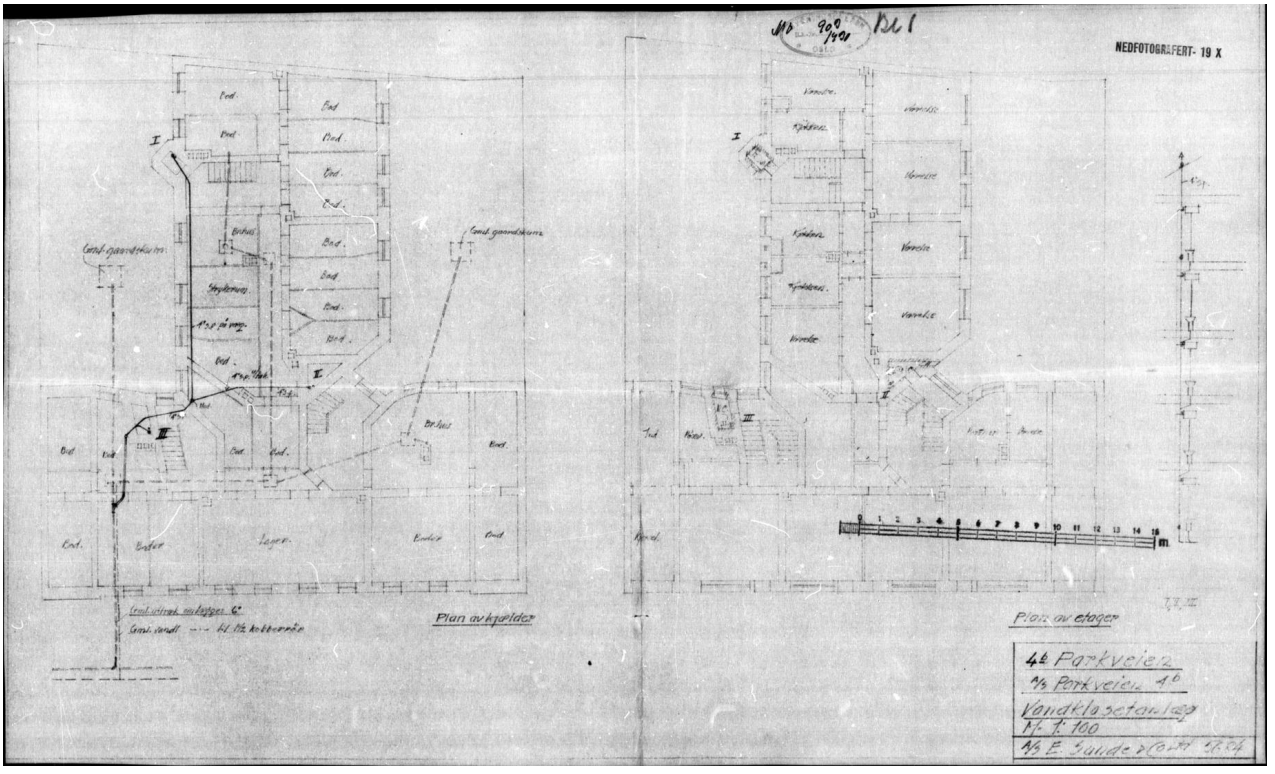
N.d. til innstilling.

Oslo 16/6 30

O. Ommagnus.

Tilbakesendes M. bygningsrådsleder og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning. Påtegningen bør avmeldes før ferdigattest.

Oslo 18/6 30 G. Bull.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Plan af kjelder
Plan af etager
4" Parkvejen
1/2 Parkvejen 1.0
Vandklosetanlæg
M. T. 100
A/S E. Juuls Eftf. 1904

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hærstadtsgate 19[illegible] • 66 20 20

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art
Utbedring av boliger til 30-års standard

Arbeidssted	Matr nr	Jnr
Parkveien 4 B		87/3788

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO

Ansvarshavende

Ing. Bård Rygg
c/o Ragnar Evensen A/S
P.b. 772 - Sentrum

0106 OSLO

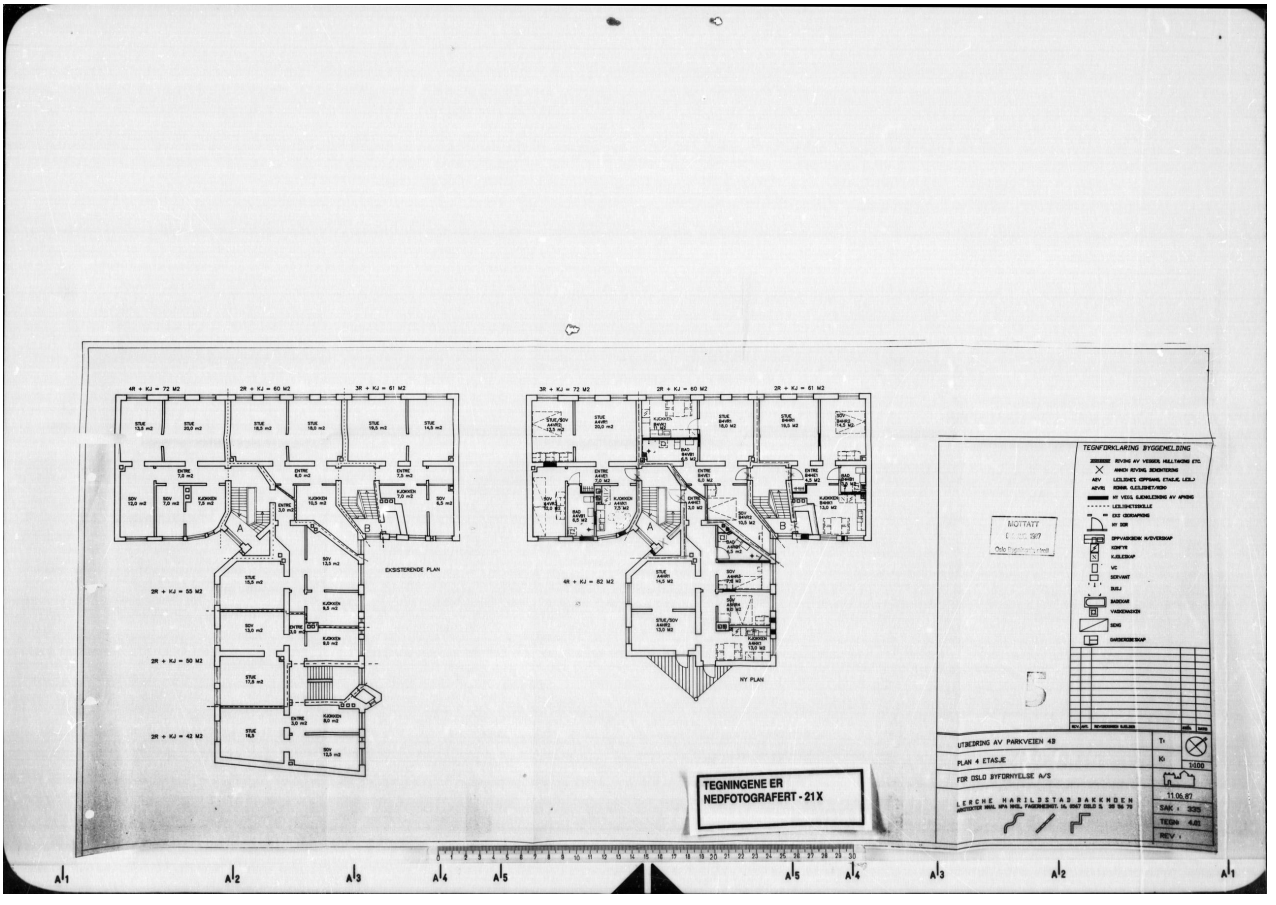
LOS/tfn
Dato 12.09.1991

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Leif O. Solheim

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


EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
TEGNFORKLARING BYGGEMELDING
MOTTATT
UTBEDRING AV PARKVEIEN 43
PLAN 4 ETASJE
FOR OSLO BYFORNYELSE A/S
LERCHE HARILDSTAD BAKKMOEN
11.06.87
SAK : 339
TEGN: 401
REV :
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TEXO MUR & PIPE AS
Bolignr. H0906 Henrik Sørensens vei 5
1065 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201507317-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tove Mette Pettersen	Dato: 22.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 4B	Eiendom:	214/246
Tiltakshaver:	PETER LEVI SKOGVANG	Adresse:	PARKVEIEN 4 B, 0350 OSLO
Søker:	TEXO MUR & PIPE AS	Adresse:	Bolignr. H0906 Henrik Sørensens vei 5, 1065 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PARKVEIEN 4 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 08.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201507317			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Takplan			*1/7*

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.06.2015 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til: PETER LEVI SKOGVANG, PARKVEIEN 4 B, 0350 OSLO, peter.skogvang@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 07.11.2018

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201705845-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 4B	Eiendom:	214/246/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET PARKVEIEN 4 B	Adresse:	V/ JAN-ARILD BJERKE SVELLO, PARKVEIEN 4 B, 0350 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Parkveien 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for 3 balkonger over hverandre i henholdsvis 2., 3. og 4. etasje på søndre del av gårdsfasaden. Vindusutsparingen utvides i høyden og vinduet her erstattes med en balkongdør med tilsvarende inndeling som vinduet. Søknaden ble mottatt 02.11.2018.
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705845			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	15.03.2017	1/9
Plan 2 etasje	B1705-01	18.02.2017	1/14
Plan 3 etasje	B1705-02	18.02.2017	1/15
Plan 4 etasje	B1705-03	18.02.2017	1/16
Snitt	B1705-05	18.02.2017	1/17
Fasade	B1705-04	18.02.2017	1/18

Klagefristen er tre uker

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

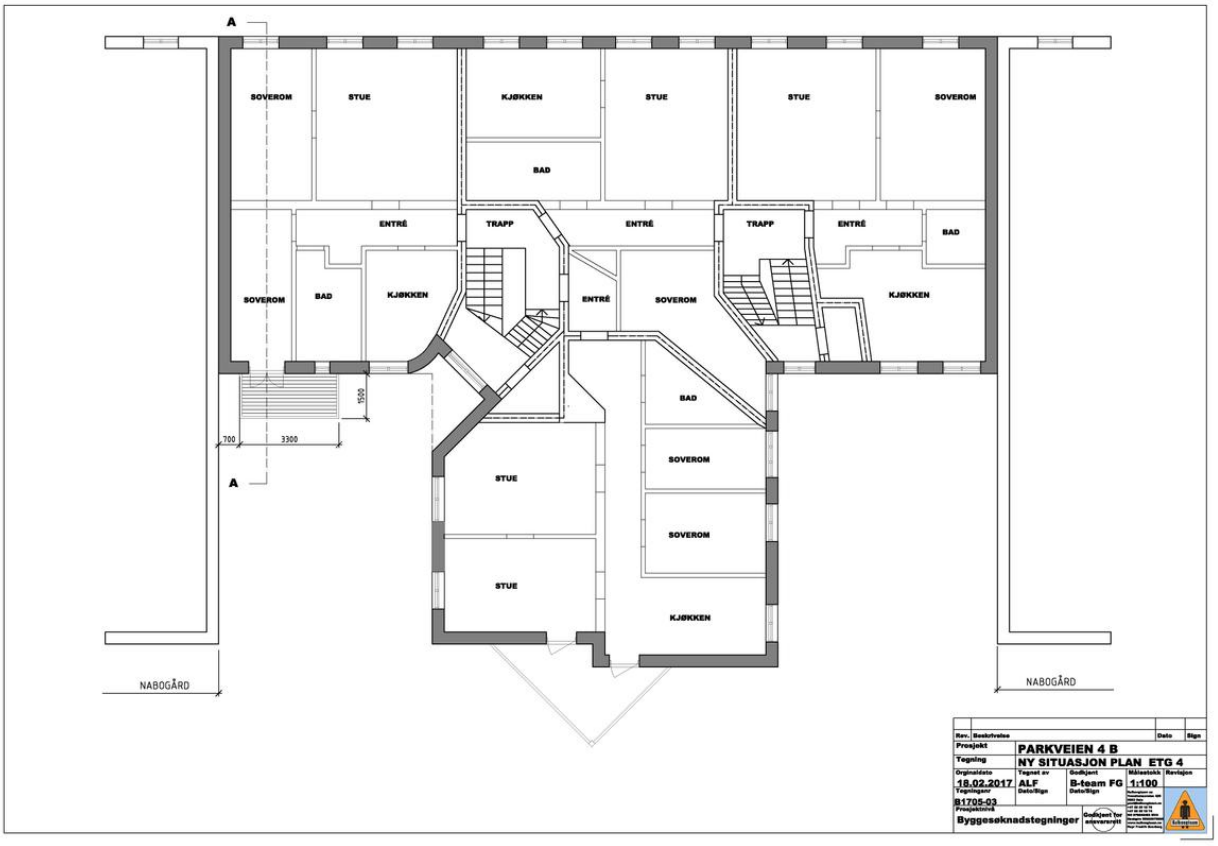
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2018 av:

Erland Per Volden - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET PARKVEIEN 4 B, V/ JAN-ARILD BJERKE SVELLO, PARKVEIEN 4 B, 0350 OSLO, jasvello@hotmail.com


A
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
STUE
STUE
SOVEROM
BAD
ENTRÉ
TRAPP
ENTRÉ
TRAPP
ENTRÉ
BAD
SOVEROM
BAD
KJØKKEN
ENTRÉ
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
1500
700
3300
A
STUE
SOVEROM
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
NABOGÅRD
NABOGÅRD
Rev. | Beskrivelse | Dato | Sign
Prosjekt
PARKVEIEN 4 B
Tegning
NY SITUASJON PLAN ETG 4
Orginaldato
18.02.2017
Tegnet av
ALF
Dato/Sign
Godkjent
B-team FG
Dato/Sign
Målestokk
1:100
Revisjon
Tegningsnr
81705-03
Prosjektnivå
Byggesøknadstegninger
Godkjent for leveranse

Re

Advokatfirma Fred Stokvold
Boks 711 Sentrum
0106 OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

RESEKSJONERING

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	214	246	

(samtlige seksjoner, nr. 1 - 16)

TINGLYST
30 APR 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 25467

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	Hjemmelshavere til s.nr. 1 - 16 i henhold til fortegnelse på side 3.	

Doknr: 25467 Tinglyst: 30.04.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	200	11	B	72	21			31			41			51		
2	B	82	12	B	60	22			32			42			52		
3	B	72	13	B	61	23			33			43			53		
4	B	60	14	B	82	24			34			44			54		
5	B	61	15	B	87	25			35			45			55		
6	B	82	16	B	100	26			36			46			56		
7	B	72	17			27			37			47			57		
8	B	60	18			28			38			48			58		
9	B	61	19			29			39			49			59		
10	B	82	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1294 = nevner: 1294

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiebrøkene er pr. dato 1284, svarende til at bruksenhetenes samlede areal utgjør 1284 m². Den ene av boligseksjonene (nr. 15) er en loftsleilighet som etter seksjoneringen med tillatelse av alle sameiere og bygningsmyndighetene er blitt utvidet med 10 m². Fellesarealet er tilsvarende redusert.

Det er ønskelig og nødvendig å korrigere sameiebrøkene slik at disse er i overensstemmelse med endringene i arealdisponeringen.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [ ] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [ ] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [X] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
	Av plasshensyn har hjemmelshaverne for de enkelte seksjoner signert på side 4.

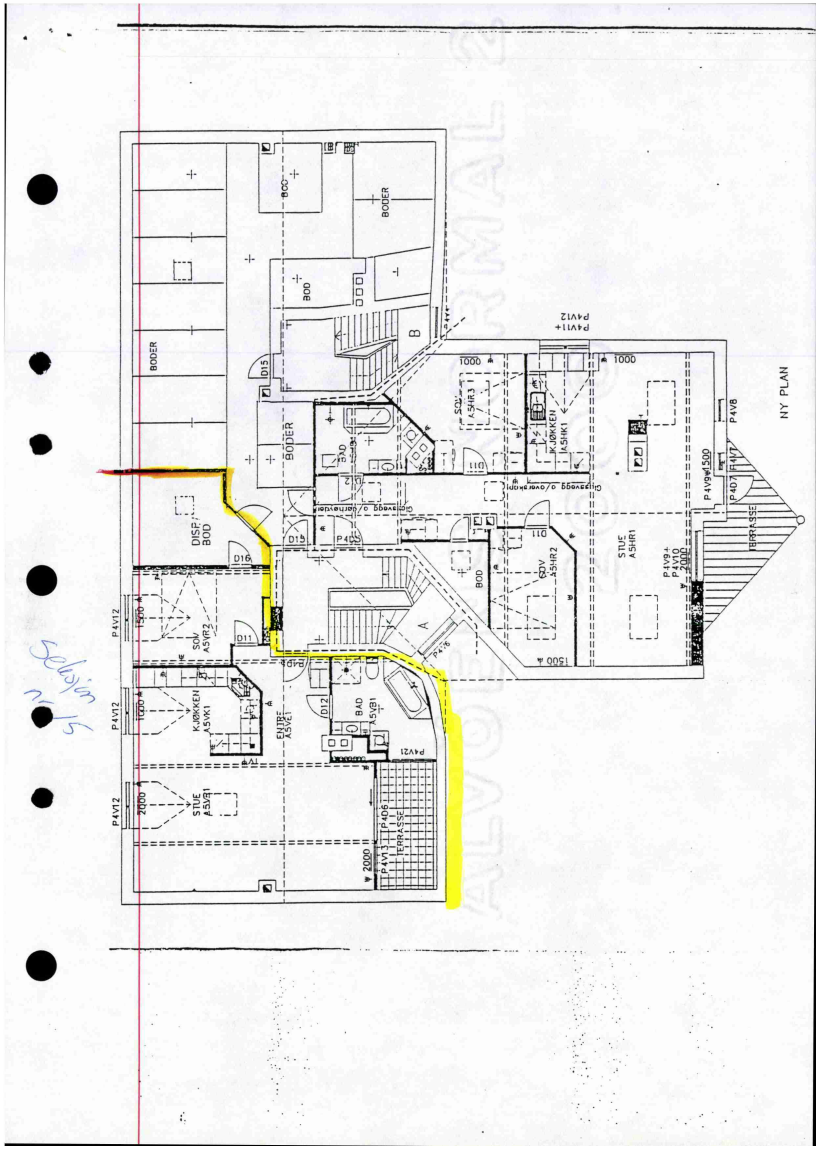
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

FORTEGNELSE OVER HJEMMELSHAVERE

S.NR.	Foretaksnr. eller fødselsnr. (7/11 siffer):	Navn:
1	941 871 305	Nye Biljardexperten Norge AS
2	060442 [redacted]	Jan Hagen
3	971 278 374	Statsbygg
4	230234 [redacted]	Liv Grefstad Eklund
5	971 278 374	Statsbygg
6	120648 [redacted]	Wenche Bjørgum
7	971 278 374	Statsbygg
8	140473 [redacted] 311072 [redacted]	Bente Bjørnstad Joakim Gulbrandsen
9	971 278 374	Statsbygg
10	261240 [redacted]	Helge Bjørgum
11	971 278 374	Statsbygg
12	260144 [redacted]	Asbjørn Sandberg
13	971 278 374	Statsbygg
14	170140 [redacted]	Brijlal Moonga
15	260950 [redacted]	Mette Martinsen
16	050553 [redacted] 241059 [redacted]	Arnt Stephansen Arnett Stephansen

UNDERSKRIFTER

S.nr.	Hjemmelshavers signatur:	Evt. ektefelles signatur hvor boligseksjon tjener som felles bolig:
1	Nye Biljardexperten Norge AS	
2	Jan Hagen	I Skilt
3 5 7 9 11 13	Arne Petter Breirem	STATSBYGG Arne Petter Breirem underdirektør
4	Liv G. Eklund	I Tjener ikke som felles bolig
6	Wenche Bjørgum	I Tjener ikke som felles bolig
8	Bente Bjørnstad	I
10	H. Bjørgum	I Tjener ikke som felles bolig
12	Asbjørn Sandberg	I Tjener ikke som felles bolig.
14	Brijlal Moonga	I Tjener ikke som felles bolig
15	Mette Martinsen	I Tjener ikke som felles bolig
16	Arnt Stephansen	I


NY PLAN
BODER
BOD
DISP. BOD
STUE
KJØKKEN
BAD
TERRASSE
SOV
P4V12
P4V11
P4V21
P4V8
P4V7
P4V6
P4V5
P4V4
P4V3
P4V2
P4V1
P4V10
P4V9
P4V8
P4V7
P4V6
P4V5
P4V4
P4V3
P4V2
P4V1
D15
D16
D11
D12
D13
D10
1000
1500
2000

TILLEGGSBEGJÆRING

DAGBOKFØRT

26.SEP.89 065506

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

PARKVEIEN BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Oslo Byfornyelse A/S	Oslo B	37 21 15

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
214	246		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Oslo Byfornyelse A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1284	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	200		21				41			
2	B	82		22				42			
3	B	72		23				43			
4	B	60		24				44			
5	B	61		25				45			
6	B	82		26				46			
7	B	72		27				47			
8	B	60		28				48			
9	B	61		29				49			
10	B	82		30				50			
11	B	72		31				51			
12	B	60		32				52			
13	B	61		33				53			
14	B	82		34				54			
15	B	77		35				55			
16	B	100		36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1284		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

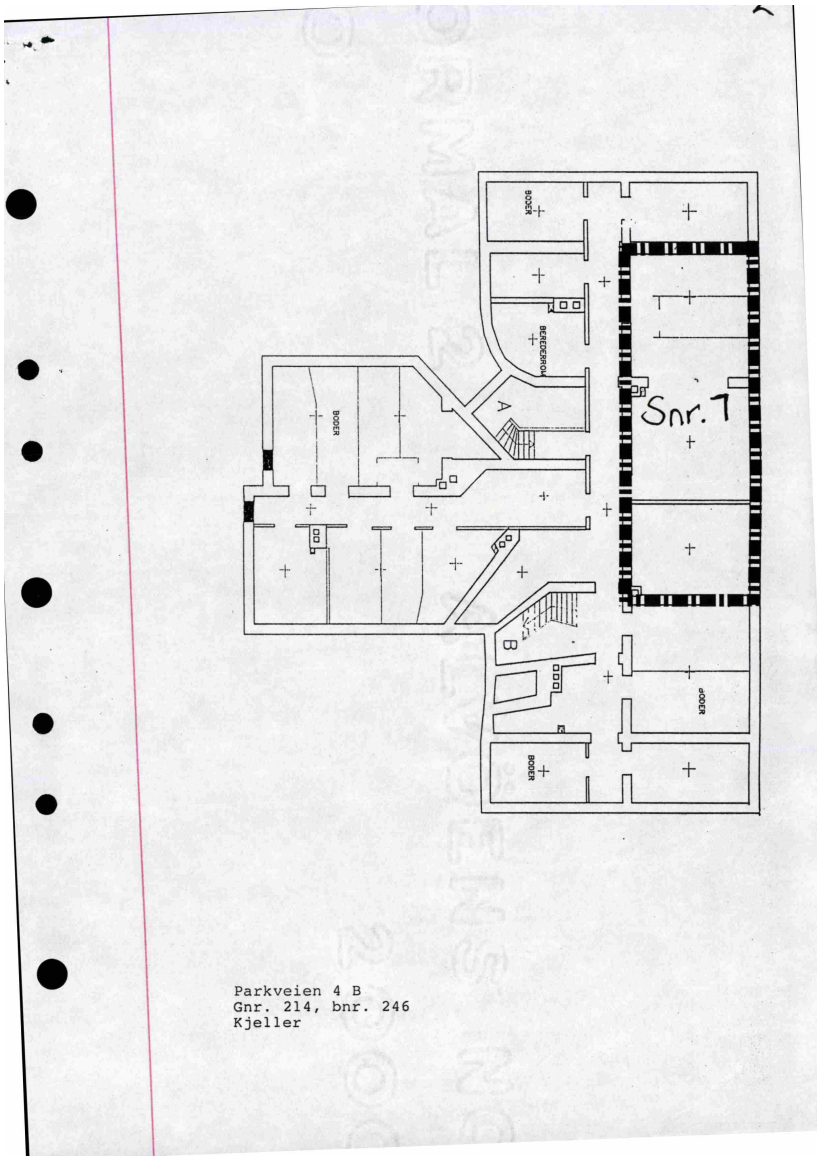
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4: Skriv gatenavnet her: PARKVEIEN 4 B

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
22.9.89.	ERIK MAGNÆS
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel



Parkveien 4 B
Gnr. 214, bnr. 246
Kjeller

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/44738/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 13:33

DAGBOKFØRT 1
05. JULI 88 044738
BYSKRIVEREN I OSLO

§ 7 BRUK

E R K L Æ R I N G

Gnr.214 bnr. 246 Parkveien 4 B
vedrørende .....

87/3788.....
Bygningskontrollens jnr.

En leilighet i 1. etg. brukes til næringsformål.....
Bruksendringens art

Den..19.01.88... har Oslo bygningssjef i henhold til § 7 i plan- og bygningsloven av 1985 gitt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i stadfestet reg-plan datert 28.7.77 (S-2266)

i anledning midlertidig tillatelse for . .....
Biljardeksperten A/S..Parkvn. 4 B.....
til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overføres til andre og dispensasjonen kan når som helst tas tilbake.

Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til uten utgift for kommunen, etter pålegg, når som helst å opphøre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 14/3-88

.....
Bruker(e)s underskrift

OSLO BYFORNYELSE A-S
.....
Eier/fester

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/44738/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 13:33

DAGBOKFØRT
05. JULI 88 044738
BYSKRIVEREN I OSLO

RETT KOPI BEKREFTES
Trond Sørlie
TROND SØRLIE
ADVOKAT

DAGBOKFØRT

27.FEB.89 012481
Parkveien 4B
PARKVEIEN 4 B
BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Oslo Byfornyelse A/S	Oslo B	37 21 15

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
214	246		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Oslo Byfornyelse A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

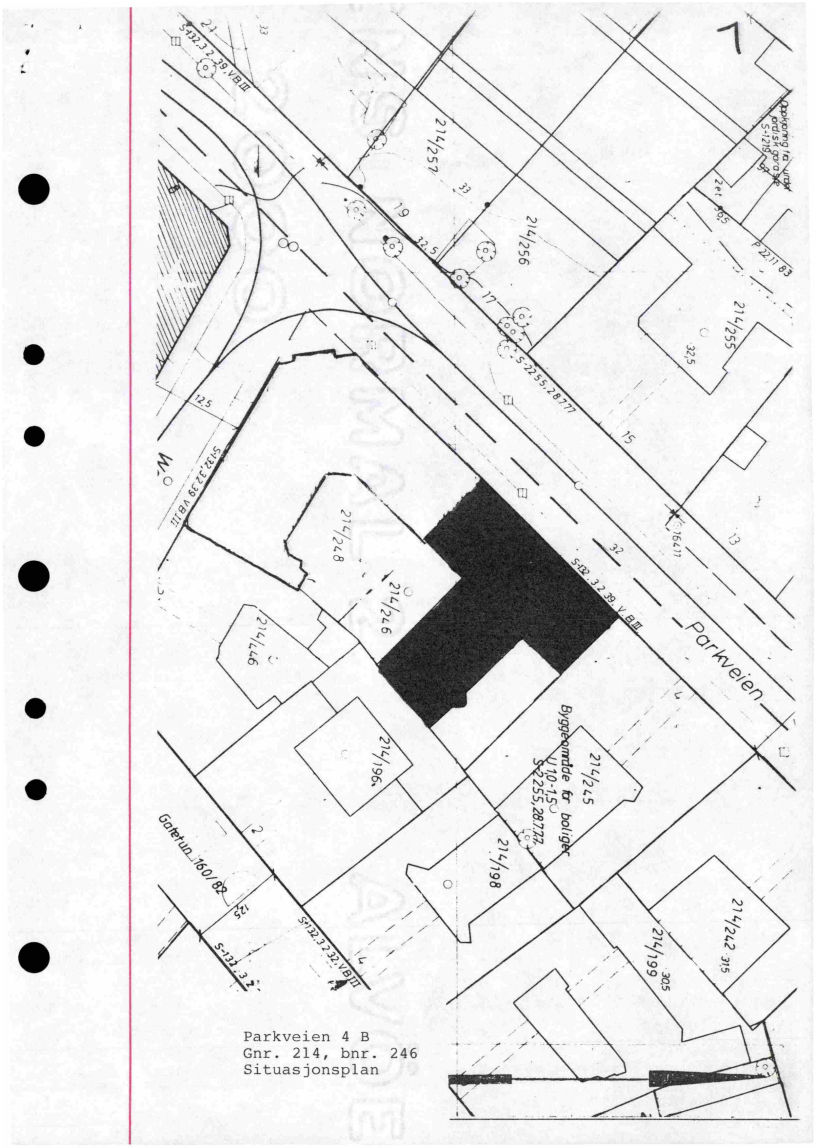
Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	140		21				41			
2	B	82		22				42			
3	B	72		23				43			
4	B	60		24				44			
5	B	61		25				45			
6	B	82		26				46			
7	B	72		27				47			
8	B	60		28				48			
9	B	61		29				49			
10	B	82		30				50			
11	B	72		31				51			
12	B	60		32				52			
13	B	61		33				53			
14	B	82		34				54			
15	B	77		35				55			
16	B	100		36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1224		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

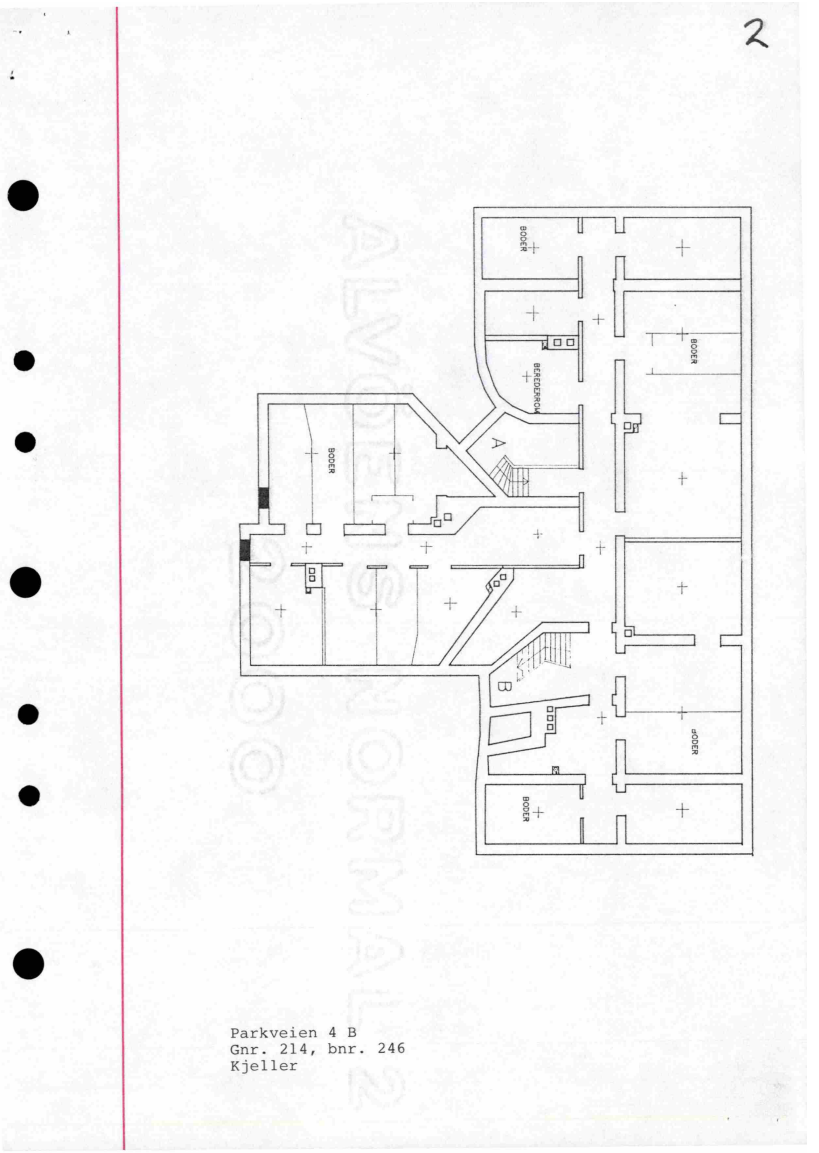
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: PARKVEIEN 4 B

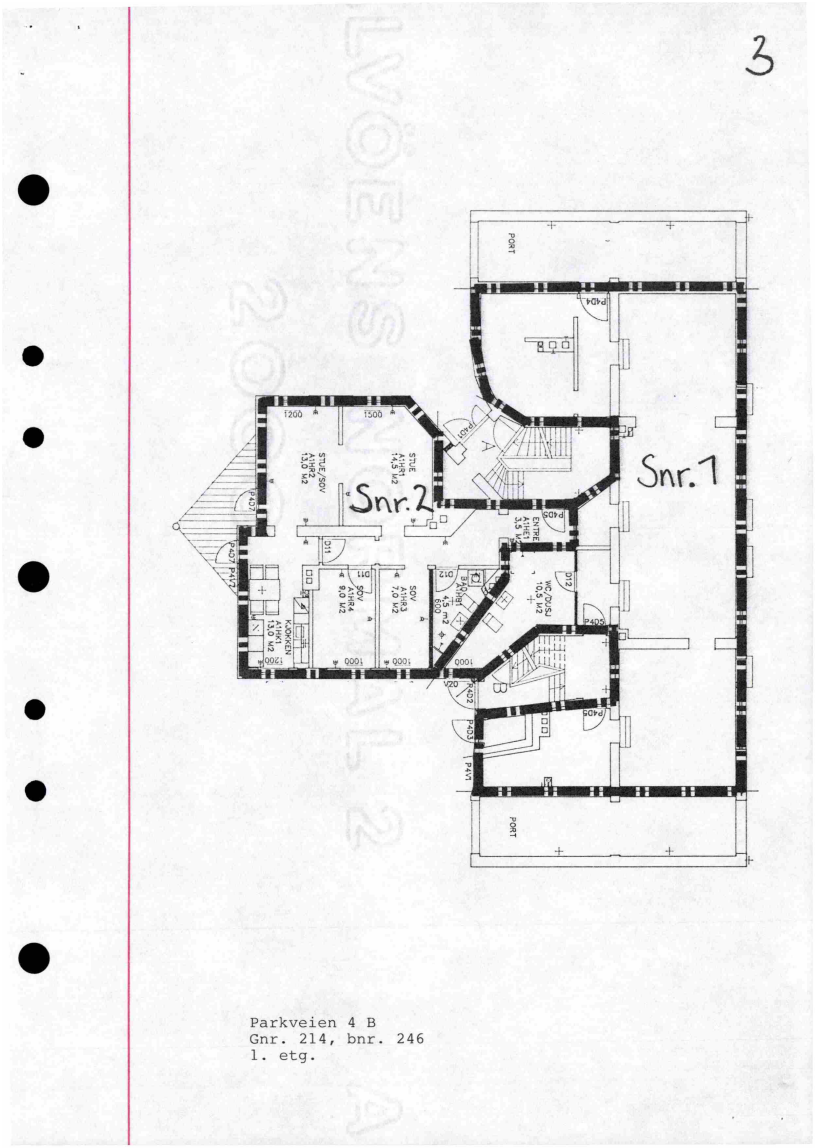
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
24.02.89	OSLO BYFORNYELSE A.S ERIK MAGNÆS
Sted: Oslo	

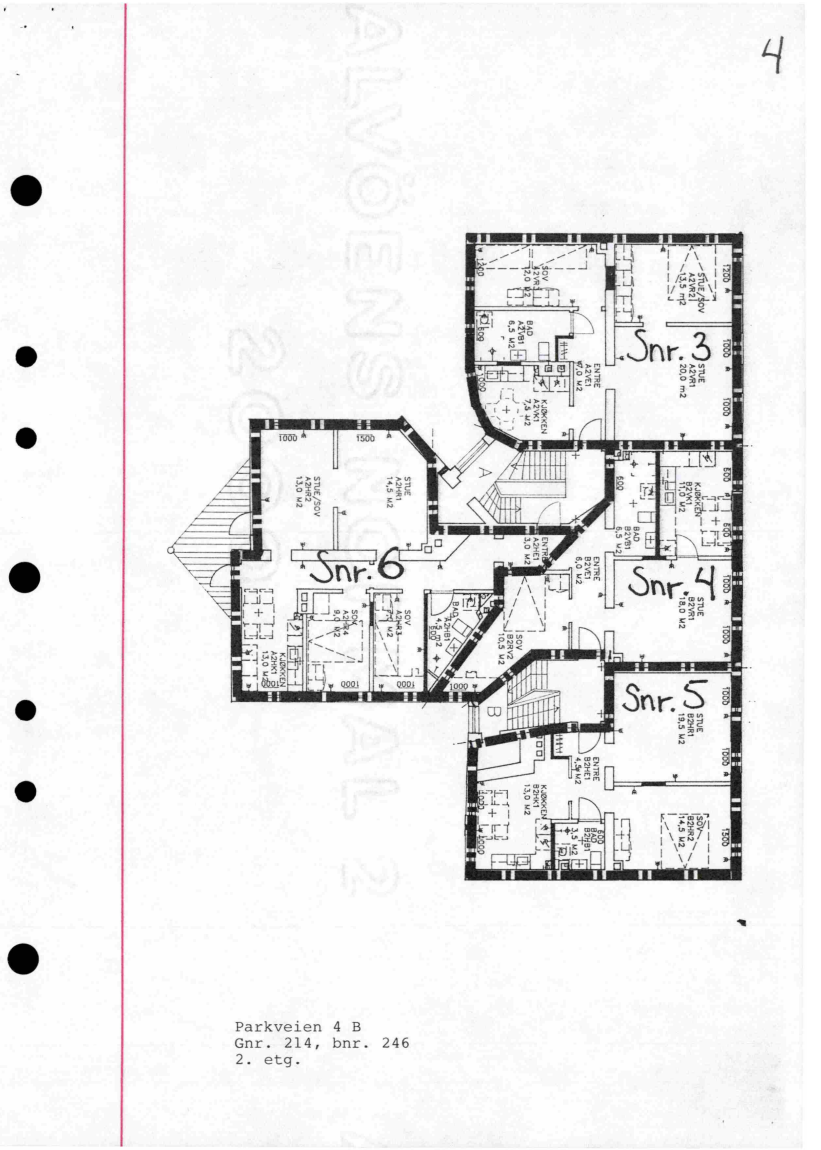
Tinglysingsstempel




2
BODER
BODER
BODER



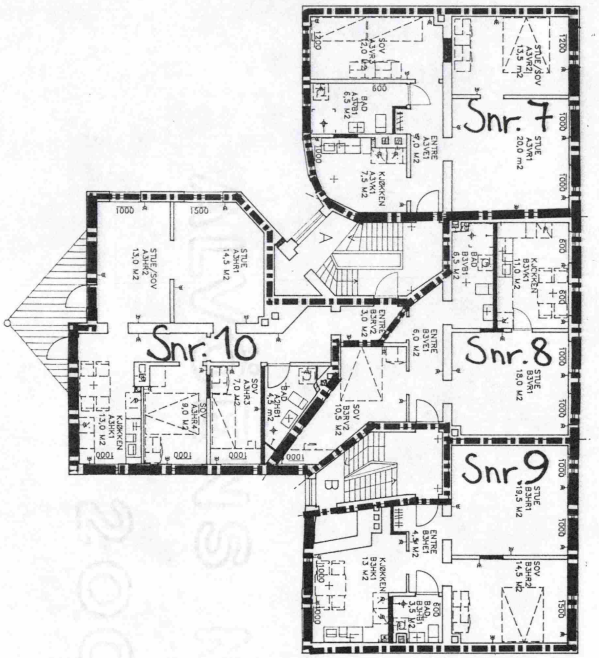
Parkveien 4 B
Gnr. 214, bnr. 246
1. etg.



Parkveien 4 B
Gnr. 214, bnr. 246
2. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/12481/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 13:25

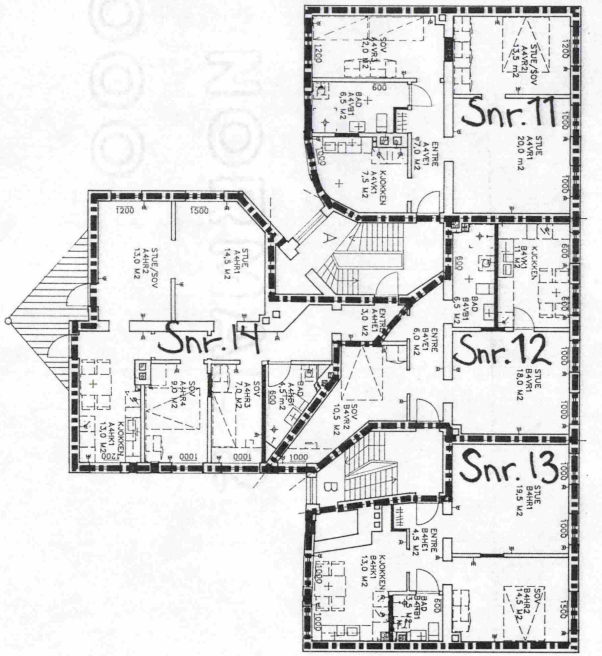
5



Parkveien 4 B
Gnr. 214, bnr. 246
3. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/12481/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 13:25

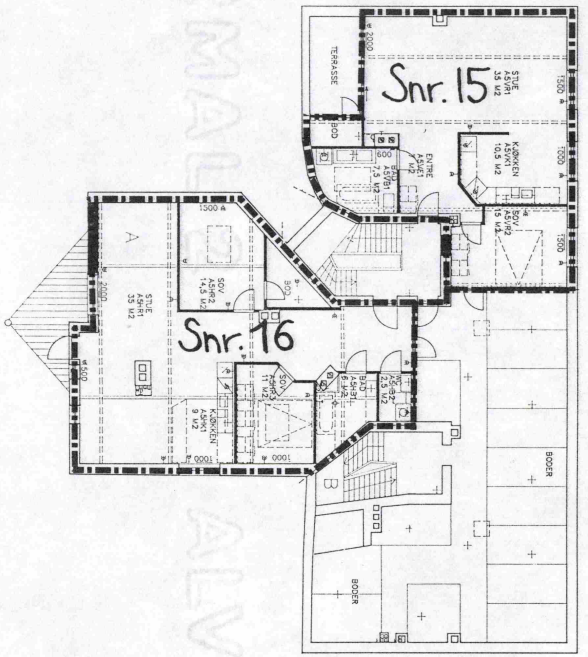
6



Parkveien 4 B
Gnr. 214, bnr. 246
4. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/12481/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 13:25

7



Parkveien 4 B
Gnr. 214, bnr. 246
Loft

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/12481/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 13:25

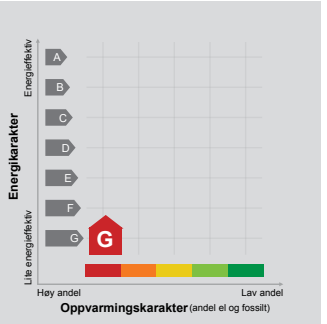
DAGBOKFØRT

27.FEB.89 012481

BYSKRIVEREN I OSLO

ENERGIATTEST

Adresse	Parkveien 4B
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-182673
Dato	21.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tetting av luftlekkasjer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1897
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0662/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Parkveien 4B 0350 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 246, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no