

Parkveien 81



Velkommen til

Parkveien 81



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

Vika

Lys og romslig 3-roms selveier | God planløsning | Fyring og varmtvann inkl. | Heis | Ettertraktet beliggenhet!

Prisantydning	5 390 000,-
Omkostninger	136 100,-
Totalpris	5 526 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 765,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1939
Ansvarlig megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Parkveien 81!

Lys og romslig 3-roms selveier i et meget attraktiv og populær beliggenhet med nærhet til "alle" byens fasiliteter. Leiligheten har en romslig planløsning med åpen stue/kjøkken, to gode soverom og bad med opplegg for vaskemaskin. Et perfekt området for deg som ønsker en kombinasjon av en sentral beliggenhet, og et rolig og attraktivt bomiljø!

Kort fortalt:

- Romslig og fleksibel planløsning
- Vender mot grønne, rolige omgivelser
- Lave felleskostnader
- Fyring og varmtvann inkl. i fk.
- Godt med skapplass på hovedsoverommet
- Mulighet for parkeringsleie etter venteliste
- 2. etasje med heis
- Kjellerbod
- Umiddelbar nærhet til alle kollektiv- og servicetilbud
- Gangavstand til Tjuvholmen/Aker Brygge
- Sentral beliggenhet nær skole og barnehage

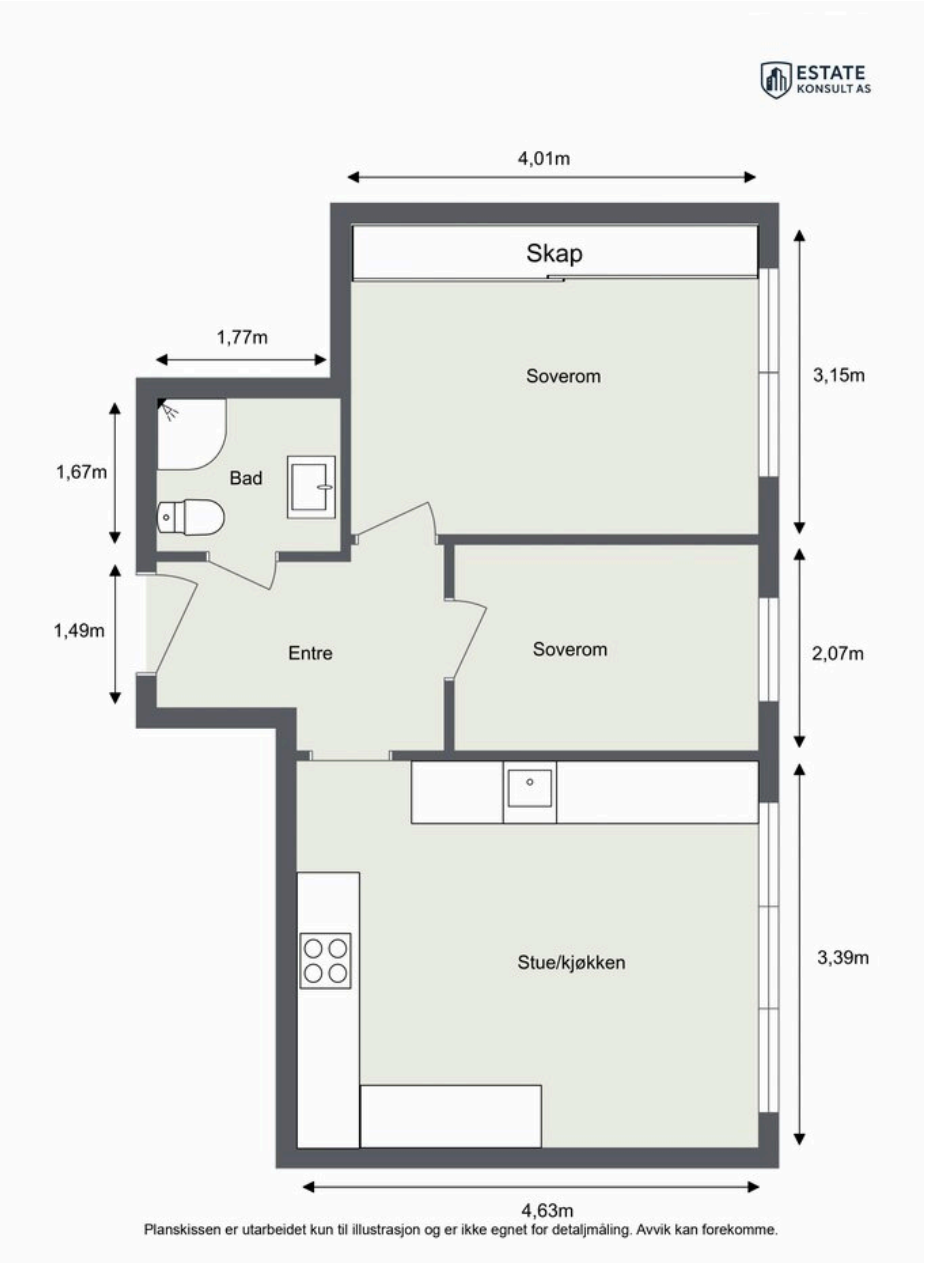
Arealer og innhold

BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	49 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 45 kvm.

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



Forklaring av bilde/rommet








BOSCH
BOSCH


BOSCH


MARCIA CLARK
TOM FORD

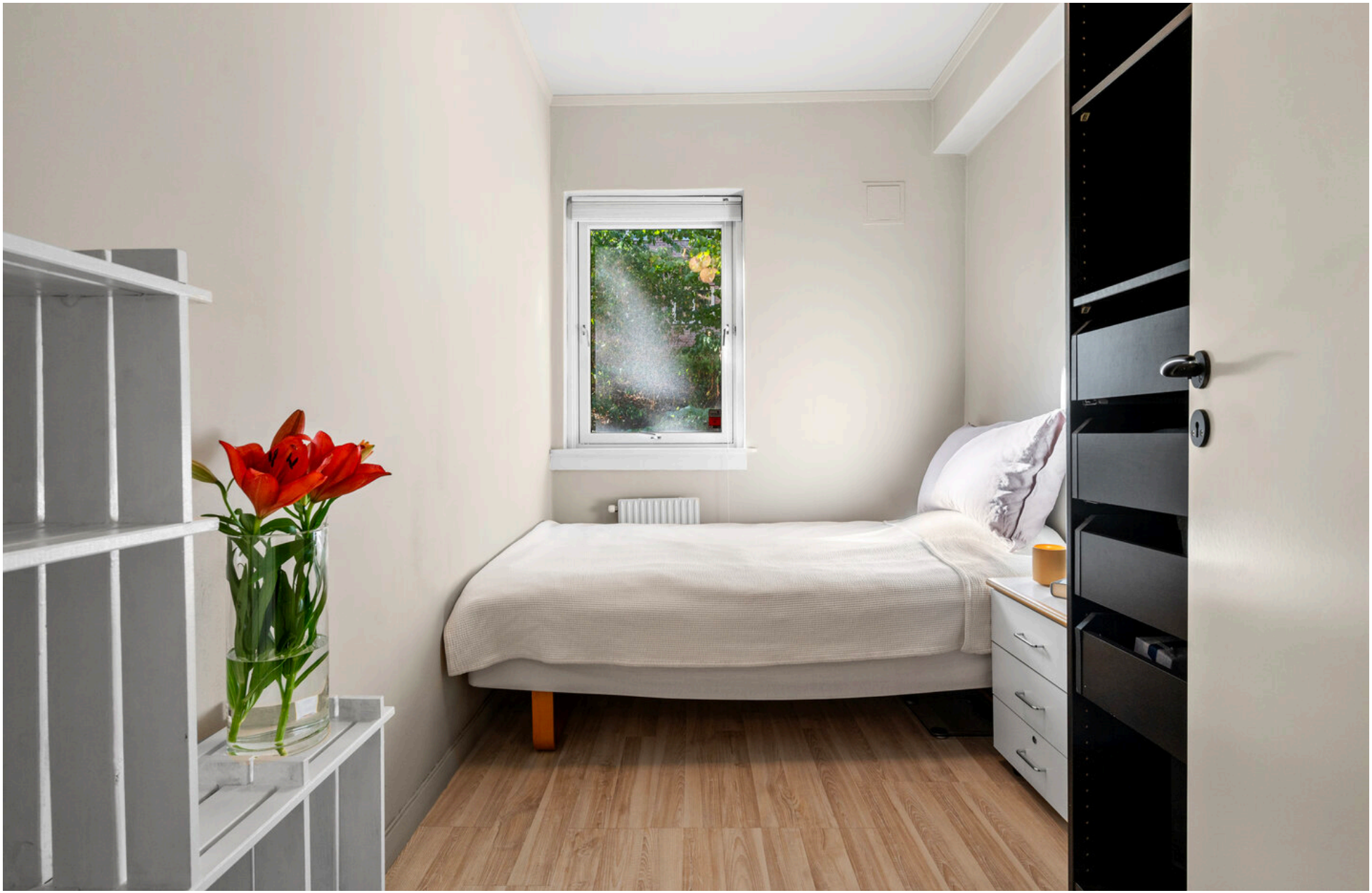














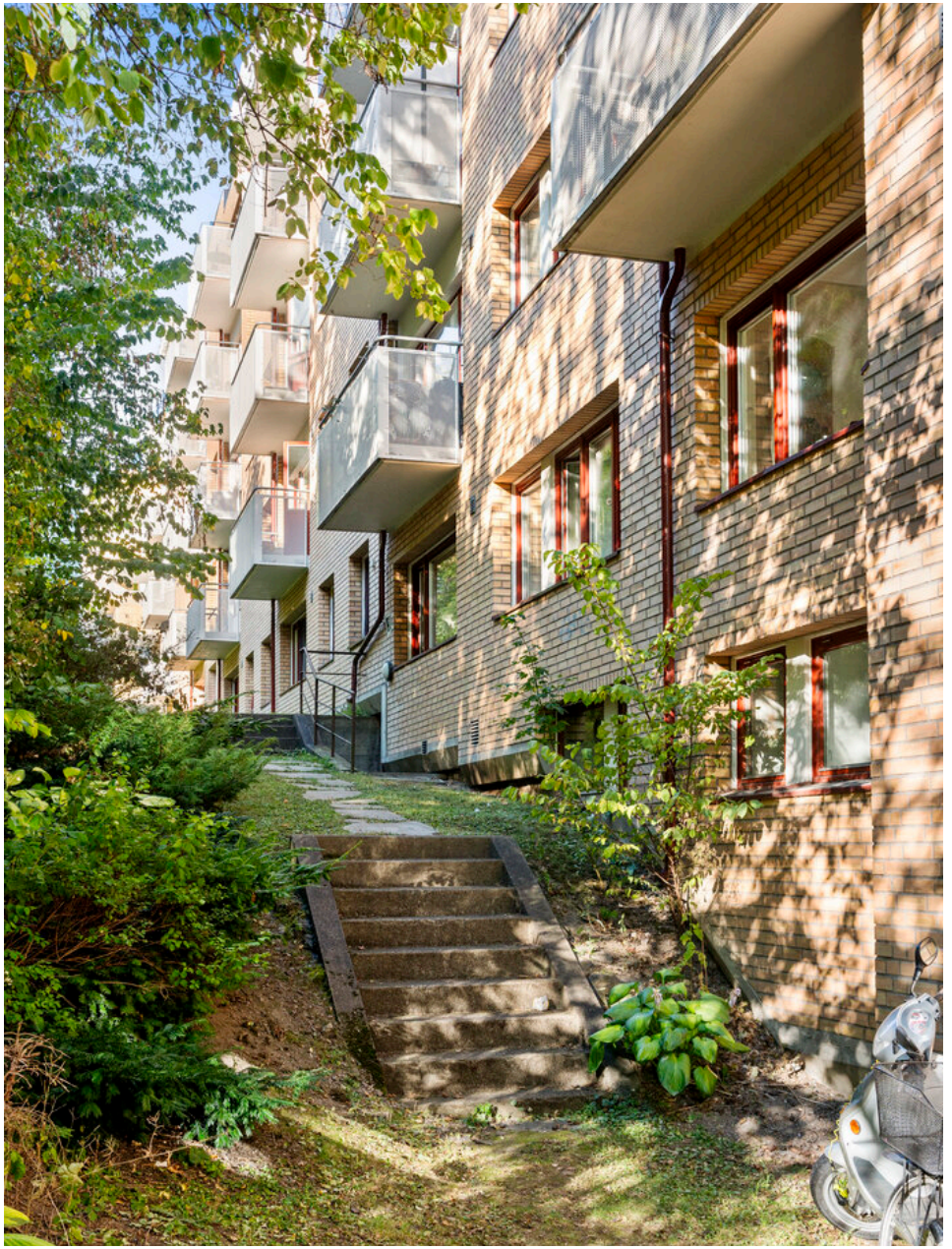
















Informasjon

Parkveien 81

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0177/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Parkveien 81, 0254 OSLO
Gnr 211, bnr 219, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Shabneet Kaur Bains

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
134 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 526 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 538 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 45 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Standard

Entré:
Allerede ved inngangen møtes du av en innbydende entré med god plass til å henge av seg yttertøy og skape en hyggelig velkomst.

Stue/kjøkken:
Lun og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en god arealutnyttelse, noe som gjør det enkelt å innrede. Oppvarming skjer via vegghengt radiator som gir en behagelig varme.

Det åpne kjøkkenet skaper en sosial atmosfære og gjør det enkelt å kombinere matlaging og hyggelig samvær. Kjøkkenet er både funksjonelt og stilrent, med god skap- og benkeplass samt en praktisk barløsning. IKEA-innredningen fra 2015 har et tidløst uttrykk med hvite, glatte fronter, belysning under overskap, laminert benkeplate og integrert kullfilterventilator. Her finner du alt du trenger av integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap.

Bad:
Badet byr på en stilfull kombinasjon av mikrosement på gulvet og flislagte overflater. Gulvvarme og downlights i taket skaper en lun og behagelig atmosfære. Rommet er utstyrt med servantskap med skuffer, speil med integrert belysning, vegghengt toalett samt en romslig dusjsone med innfellbare glassdører. Praktisk opplegg for vaskemaskin er også på plass. Badet har naturlig ventilasjon.

Badet ble oppgradert i 2021 i regi av tidligere eier med nytt vegghengt toalett og servantinnredning, mikrosement på badegulv, samt lysarbeid, inkl. spotter i tak. Badet er bygget før 1997 og har behov for oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet vender ut mot rolige omgivelser. Rommet er romslig med god plass til dobbeltseng og øvrige møbler, og den store skyvedørsgarderoben sørger for rikelig oppbevaringsplass. Veggene er malt i en behagelig tone som gir en avslappende ramme for en god natts søvn. Oppvarming via vegghengt radiator.

Soverom 2:
Det andre soverommet er lyst og fleksibelt med flere innredningsmuligheter. Rommet passer like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov. Også her er det vegghengt radiator for god komfort.

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med laminat, mens veggene har sparklete og malte flater, murpuss og tapet. Himlingen er pusset og malt. Takhøyden i stue/kjøkken er på ca. 2,68 meter, noe som gir en ekstra følelse av romslighet.

Parkering

Sameiet har 6 parkeringsplasser til utleie. Styret sender ut melding på Vibbo hver gang det blir ledige plasser. Det er for tiden ingen ledige parkeringsplasser. Leie av fast biloppstillingsplass er på ca. 1800,- kr per måned.

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løren Rørleggerbedrift AS, 24T-RØRSERVICE AS, Hawk & Trowel AS, Elmesteren AS. Nytt vegghengt toalett og servantinnredning, mikrosement på badegulv, samt lysarbeid, inkl spotter i tak - alt arbeid utført i 2021 i regi av tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løren Rørleggerbedrift AS, 24T-RØRSERVICE AS, Hawk & Trowel AS, Elmesteren AS. Oppgradering av bad i 2021 i regi av tidligere eier: nytt vegghengt toalett og servantinnredning, mikrosement på badegulv, samt lysarbeid, inkl spotter i tak.

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: Oslo Elektriker Service AS, 24T-RØRSERVICE AS I 2015 ble det gjort diverse arbeid ifm. nytt kjøkken og i 2021 ble det gjort diverse arbeid ifm. oppgraderinger på bad, samt ny komfyrvakt på kjøkken i regi av tidligere eier.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Mikrosementgulvet på badet har en ujevn helning, slik at noe vann fra dusjen renner mot området der vaskemaskinen er plassert.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

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? Tilstandsrapport, 2025.

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygård bygget i 1939. Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Takkonstruksjon i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Innvendig > Innvendige dører:
- Det er observert avskalling på listverk rundt dørkarmen, samt slitasje.
Konsekvens/tiltak: Vedlikehold av innvendige dører.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- Det mangler kursoversikt med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet.

Bygningsdeler som har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
Utvendig > Vinduer:
- Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
Konsekvens/tiltak: Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
- Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
- Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Kjøkken > Avtrekk:
- Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.
Konsekvens/tiltak: Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > Bad > Generell:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens krav, Våtrromsnormen og TEK17 (Teknisk forskrift). Rusten sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må på regnes pga. alder. Baderommet fungerer per i dag. Det bør likevel settes inn dusjkabinett slik at man begrenser den direkte vannpåkjenningen. Oppussing anses som påregnelig. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
TG3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av hele badet.
Konsekvens/tiltak: For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Våtrom som har overflater eller er bygget før 1997 får tilstandsgrad 3 som standard. Dette overstyres av programmet. Det bør settes inn dusjkabinett som strakstiltak. Det er allikevel behov for oppussing da overflater og tettesjikt har brukt opp forventet brukstid.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner på hovedsovero.
- Vaskemaskin.

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.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket for 2024 var på 3634,08 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 765,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnader pr. 26.07.25 utgjør kr. 2.765,-

Herav:

- Felleskostnader: 2.566,
- Internett: 199,-

Felleskostnadene inkluderer: Oppvarming, varmtvann, bredbånd, vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 394 856,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 579 425,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Internett betales via felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Parkveien 79/81, orgnr. 976794311

Om sameiet

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

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

Under årsmøte 2025 ble det vedtatt følgende,
- Styret sjekker ut grunnboken og tar dialog med nabosameiet i Munkedamsveien 75 om de har bruksrett til felleshagen.
- Styret skal undersøke muligheten til å sette opp en låsbar sykkelbod.

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 419.764,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 249.000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Protector AS
Polisenr. 1455794

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 934 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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger svært sentralt med alt man trenger i hverdagen rett i nærheten. Her bor du midt i byen, med gangavstand til både Solli plass og Tjuvholmen. Solli plass byr på et bredt utvalg av spise- og utesteder, fra det eksklusive til det mer uformelle.

Parkveien 81 har en attraktiv og ettertraktet beliggenhet på Frogner, nær både Skillebekk og Vika. Området er ideelt for dem som ønsker å bo i sentrum, men samtidig i rolige og skjermede omgivelser. Det er kort vei til Bygdøy Allé med sine restauranter, vinbarer og kafeer. Tjuvholmen og Aker Brygge ligger kun noen få minutters gange unna, og Vika er et populært område i utvikling med et bredt servicetilbud. I tillegg er Frognerparken lett tilgjengelig, og trikk og buss stopper like rundt hjørnet.

Alle typer servicetilbud er innen gangavstand. I nærområdet finner du dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi og Bunnpris, samt spesialforretninger som "Gutta på Haugen" i Vika. Coop på Aker Brygge tilbyr et mer eksklusivt utvalg. Kaféer, restauranter, kinoer som Gimle og Frogner, treningssentre og yogastudioer ligger også tett på. Blant treningsmulighetene i området er SATS Solli plass, HiYoga på Aker Brygge og Studio Jobbsprek.

For rekreasjon og søndagsturer finnes det mange flotte grøntområder og turstier i nærheten. Du kan gå langs Frognerkilen ut til Bygdøy, besøke Frognerparken med sine skulpturer og bademuligheter, spille tennis eller rusle langs havnepromenaden fra Tjuvholmen til Aker Brygge.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Det er bussholdeplass rett utenfor døren med linje 21 mot Helsfyr. I tillegg er det kort vei til Solli plass med flere buss- og trikkelinjer, samt til Nationaltheatret med både tog og T-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 05.03.1945. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest "for Utskifting av vann- og avløpsrør i boligblokk" datert 20.09.2004.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, hvor det i dag er etablert et soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Parkveien 81 - Endring av bærevegger - Saksnr: 202553022
Mottatt sak: 04.04.2025
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omfatter utvidelse av to åpninger i bærevegg i leilighet H0403, seksjon 14, i Parkveien
81, bydel Frogner. Tiltaket er allerede utført.

Observatoriegata 1 - Tilbygg - Studentenes Småbarnstue barnehage - Saksnr: 202556107
Mottatt sak: 03.07.2025
Status: Mottatt søknad
Det skal etableres et tilbygg til eksisterende Studentenes Småbarnstue barnehage for å utvide kapasiteten. Tilbygget bygges i fotavtrykket til eksisterende soveveranda på nordsiden av bygget, BYA endres bare med takutstikk over ny ytterdør. Taket på tilbygget blir en forlengelse av eksisterende tak, og det vil opprettholdes en nivåforskjell mellom eksisterende og nytt. Det skal også rives en innvendig vegg og settes opp en ny for å få et større samlet lekerom.

Pågående plansaker i området:
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere - Saksnr: 202313406

Filipstadveien 3 mfl. - Hans Jægers kvartal og felt B5 - Saksnr: 202458996
Hensikten med planinitiativet er å tilrettelegge for byutvikling av første byggetrinn på Filipstad. Første byggetrinn omfatter byggefeltene A1-A3 og B5 i områdereguleringsplanen, som er felt uten vesentlige avhengigheter til store infrastrukturomlegginger slik som E18, Hjortnesterminalen og sporområdet. Planinitiativet legger til rette for blandet arealbruk med bl.a. bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og kultur, samt en rekke ulike gater, byrom og havnepromenade langs Filipstadkilen

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/219/6:
20.09.1938 - Dokumentnr: 304461 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1938 - Dokumentnr: 305747 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

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

19.12.1938 - Dokumentnr: 306610 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1974 - Dokumentnr: 511631 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 189/6062
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 27 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 2 750,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport med plantegning kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. september 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Parkveien 81

Parkveien 81

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	24 min 2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 2.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 0.4 km

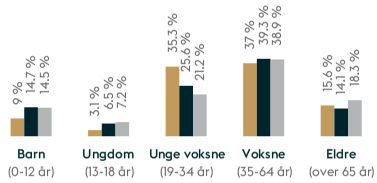
Offentlig transport

Observatoriegata Linje 21	1 min 0.1 km
Solli Linje 12, 13	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.1 km

Barnehager

Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.2 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ... 122 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	2 min
Trafotaket streetbasketanlegg	2 min
SATS Solli plass	5 min
Studio Jobbsprek	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Eierseksjon

Parkveien 81, 0254 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 219, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22600-1003 **Referansenummer:** KL6190

Foretak: Estate Konsult AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Estate Konsult AS

Estate Konsult AS er en uavhengig aktør som leverer tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendom. Våre erfarne takst- og byggingeniører sikrer grundige og forskriftsmessige rapporter som gir et trygt grunnlag for eiendomshandel.

Rapportansvarlig

Hasnat Faiz
Uavhengig Takstingeniør
estatekonsult@gmail.com
484 05 479

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Parkveien 81, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 219
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Leiligheten holder eldre standard. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold må påregnes.

Eierseksjon - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1939. Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Grunnmur i granitt/teglstein. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Takkonstruksjon i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie, (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har sparklet og malte overflater på plater/murpuss og tapet. Innvendige tak har pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2.68 m målt i stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med mikrosement, elektrisk gulvvarme. Innredet med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant med innredning, speil over servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015, ifølge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Eierseksjon

• Det foreligger ikke tegninger

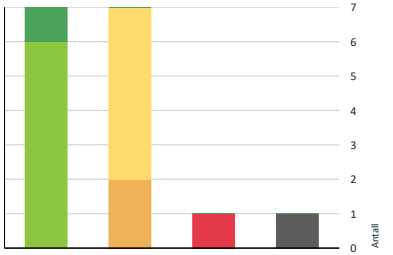
Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

Parkveien 81, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 219
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

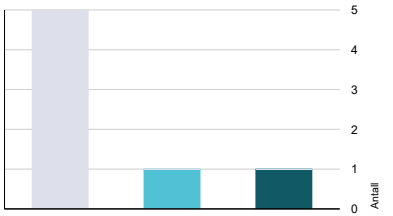
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Eierseksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON



Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse B-30 med 45 desibel lydmotstand.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har sparklet og malte overflater på plater/murpuss og tapet. Innvendige tak har pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2.68 m målt i stue/kjøkken.

Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/ kjøkken og entrè.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG 2 Innvendige dører

Glatte innvendige dør til bad.

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

Parkveien 81, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 219
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert avskalling på listverk rundt dørkarmen, samt slitasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av innvendige dører.

TG 1 Innvendige dører - 2

Glatte innvendige dører for øvrig

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med mikrosement, elektrisk gulvvarme. Innredet med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant med innredning, speil over servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens krav, Våtrromsnormen og TEK17 (Teknisk forskrift).

Rusten sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må på regnes pga alder. Baderommet fungerer per i dag. Det bør likevel settes inn dusjkabinett slik at man begrenser den direkte vannpåkjenningen. Oppussing anses som påregnelig. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av hele badet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrom som har overflater eller er bygget før 1997 får tilstandsgrad 3 som standard. Dette overstyres av programmet. Det bør settes inn dusjkabinett som strakstiltak. Det er allikevel behov for oppussing da overflater og tettesjikt har brukt opp forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015, ifølge eier.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i kjeller, ifølge eier. Eieren opplyser at dette er funksjonstestet og funnet i orden. Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Parkveien 81, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 219
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og ett soverom som tidligere har vært brukt som kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Avtrekksventil er funksjonstestet i bad og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

TG 2 er gitt på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anleggets alder er ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Generell kommentar

Det mangler kursoversikt med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 **Branntekniske forhold**

Parkveien 81, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 219
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Apparatet er av nyere dato
Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Parkveien 81, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 219
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Helleruveien 136B
0687 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

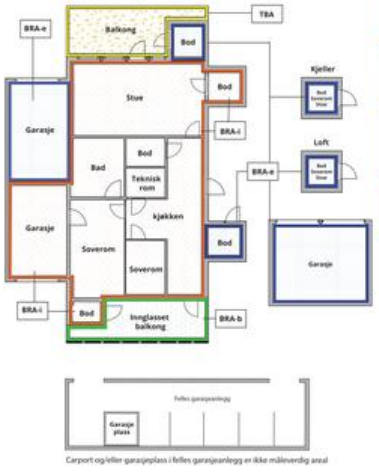
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Parkveien 81, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 219
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Helleruveien 136B
0687 OSLO

Arealer

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	45			45	
Kjeller		4		4	
SUM	**45**	**4**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierseksjon	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Hasnat Faiz	Takstingeniør
	Shabneet Kaur Bains	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	219		6	934.7 m²	Oppgitt i Ambita	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 81

Hjemmelshaver
Bains Shabneet Kaur

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 840 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Parkveien 81, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 219
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Parkveien 81, 0254 OSLO
Gnr 211 - Bnr 219
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Helleludveien 136B
0687 OSLO

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bains, Shabneet Kaur	9578-5999-4-1498455	2025-08-23 16:52:06

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
23. aug. 2025

Oppdragsnummer
34-0177/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkveien 81, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Shabneet Bains

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løren Rørleggerbedrift AS, 24T-RØRSERVICE AS, Hawk & Trowel AS, Elmesteren AS Nytt vegghengt toalett og servantinnredning, mikrosement på badegulv, samt lysarbeid, inkl spotter i tak - alt arbeid utført i 2021 i regi av tidligere eier.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løren Rørleggerbedrift AS, 24T-RØRSERVICE AS, Hawk & Trowel AS, Elmesteren AS Oppgradering av bad i 2021 i regi av tidligere eier: nytt vegghengt toalett og servantinnredning, mikrosement på badegulv, samt lysarbeid, inkl spotter i tak.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektriker Service AS, 24T-RØRSERVICE AS I 2015 ble det gjort diverse arbeid ifm. nytt kjøkken og i 2021 ble det gjort diverse arbeid ifm. oppgraderinger på bad, samt ny komfyrvakt på kjøkken i regi av tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Mikrosementgulvet på badet har en ujevn helning, slik at noe vann fra dusjen renner mot området der vaskemaskinen er plassert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen

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? Tilstandsrapport, 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0177/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bains, Shabneet Kaur	**2025-08-23**

Identifikasjon

bankID Bains, Shabneet Kaur

Signicat

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

Nordvik Bjørvika
v/Bjørnar Hagerup Nilssen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: b.nilssen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0177/25 . Vår ref.: 7434-1-8106 Dato: 26.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Parkveien 79/81
Organisasjonsnr:	976794311
Seksjonseier:	Bains, Shabneet
Medeier:	
Leilighetsnummer:	8106
Adresse:	Parkveien 81, 0254 OSLO
Seksjonsnummer:	8106
Gnr.	211
Bnr.	219

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 765,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 566,00	
Internett	199,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	476,-
Fradragsberettigede kostnader:	8,-
Annen formue:	20 961,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

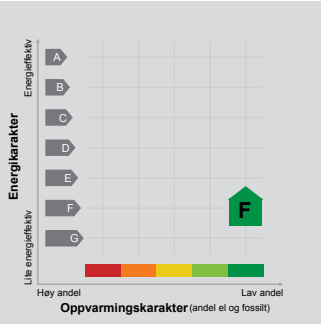
Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ENERGIATTEST

Adresse	Parkveien 81
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80494742
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-159139
Dato	23.08.2025



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
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7434
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 4. juni kl. 15:00 og lukker 7. juni kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7434

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. To saker ang. felleshage
5. Låsbar sykkelbod
6. Korreksjon feilnummererte leiligheter
7. Årsrapport og årsregnskap
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Dag Ingolv Toven er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

To saker ang. felleshage

Forslag fremmet av:
Øystein Vogt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 1: Utredning av påstand om at Sameiet i Munkedamsveien kanskje, muligens har bruksrett av vår felleshage.

Forslag: Hvis en tinglysning eller liknende som beviser entydig denne påstanden ikke kan oppdrives eller fremvises, så skal beboere fra Munkedamsveien som benytter vår felleshage til å oppholde seg, bortvises. Vår felleshage er vår felles eide private eiendom og skal ikke forveksles med offentlig eller "fri for alles" eiendom.

Oppsetting av gjerde bør vurderes med tanke på praktisk håndhevelse og atskillelse i denne sammenheng.

Sak 2:
Bruk av felleshage nært opptil og til sjenanse for beboere.

Det er svært sjenerende med beboere som unødig plasserer utearrangementer nær opptil leilighet (formodentlig leiligheter i flertall) med vindu og eksponering mot felleshagen.

Forslag: Beboere som benytter felleshagen skal holde god avstand til leiligheter med vindu mot felleshagen med mindre det er en veldig god grunn til noe annet. Det skal tas hensyn og utvises skjønn med hensyn til nevnte beboere. Til gjengjeld skal nevnte beboere også utvise skjønn der det åpenbart er en god grunn til at man unntaksvis trekker mot leilighetene, såfremt dette skjer nettopp unntaksvis.

Styrets innstilling

Det har vært ytterst få klager de siste årene mht. bruken av hagen/bakgården. Det er uklart om nabosameiet Munkedamsveien 75 kan benytte hagen.

Fellesarealene skal iht. eierseksjonsloven og husordensreglene benyttes slik at ingen blir unødvendig og urimelig forstyrret. Styret henstiller alle til å særlig hensynta beboerne i de nederste etasjene ved å bruke den borteste delen av hagen.

Forslaget har ikke noe forslag til vedtak å stemme over. Det er heller ikke innhentet noe tilbud mht. oppsetting av gjerde.

Styret foreslår, selv om saken ikke lar seg stemme over, at styret sjekker grunnboken og tar en dialog med nabosameiet i Munkedamsveien 75.

Forslag til vedtak

Styret sjekker ut grunnboken og tar dialog med nabosameiet i Munkedamsveien 75.

Sak 5

Låsbar sykkelbod

Forslag fremmet av:
Hallvard Vonen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret skal undersøke muligheten til å sette opp en låsbar sykkelbod. Det eksisterende rommet for sykkeloppbevaring er svært utilgjengelig for regelmessig bruk, og det har oppstått flere tyverier av sykler fra sykkelstativene utenfor inngangen. Avklaringen involverer undersøkelse av behov, kostnader, skalering og beliggenhet. Styret bes legge det frem resultatene på årsmøtet 2026.

Styrets innstilling

Når det gjelder sykkelparkering, så har styret sett på ulike løsninger og diskutert disse uformelt på tidligere årsmøter. Med unntak av 1-2 personer, har det vært liten interesse for sykkelparkering. I tillegg ble følgende vurdert:

Innlåste bokser foran inngangspartiet, enten i regi av styret eller en kommersiell aktør – gav plass til få sykler, var relativt kostbart, og særlig løsningen fra den kommersielle aktøren bar preg av reklame. Leilighetseiere i 1. etg. har uttrykt at de ikke ønsker sjenerende installasjoner utenfor vinduet.

Etablere sykkelhotell på to de to parkeringsplassene ved oppkjørselen til Munkedamsveien 75 – Styret har erfaring med at folk hensatte søppel ved skuret som stod her tidligere. Det var utrivelig, krevde mye oppfølging og sameiet fikk merkostnader til søppeltaxi. Siden stedet ligger mer skjermet, antas også økt risiko for innbrudd og kostnader til reparasjoner av låsen.

Selv om sykkelparkering har vært diskutert flere ganger tidligere, tar styret gjerne imot et konkrete forslag til sykkelparkering som ivaretar ovennevnte forhold, med et tilhørende tilbud på etablering slik at kostnaden er kjent. I så fall vil det være en sak som kan stemmes over på årsmøtet 2026.

Forslag til vedtak

Vi ønsker at styret skal undersøke muligheten til å sette opp en låsbar sykkelbod.

Sak 6

Korreksjon feilnummererte leiligheter

Forslag fremmet av:
Hallvard Vonen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret skal planlegge og gjennomføre korreksjon av feilnummererte leiligheter. Dette vil behøve korreksjon av nummer på postkasser, folkeregistrerte adresser, ringeklokke og lignende. Hvis beboerene i borettslaget skulle endre på dette individuelt, vil det føre til problemer med post ol.

Styrets innstilling

Fra årsrapporten:

Det har krevd mye detektivarbeid å finne frem til riktige leilighetsnummere knyttet opp mot eiere, men vi er ikke helt i havn. Få eiere har kontaktet oss ang. dette etter forrige årsmøte. Det har også vært vanskelig å få OBOS til å registrere og korrigere bruksenhetsnummere (H-nummere) i Vibbo. I nr 81 er det kurant. Her skal alle bruksenhetsnummere (H-nummere) stemme.

I nr 79 er dette mer uoversiktlig. Vi anbefaler alle i nr 79 å sjekke i Vibbo at de er registrert med riktig bruksenhetsnummer (H-nummer). På Vibbo – Temaer - leilighetsnummere finnes plantegning hvor Plan og bygningsetaten har påført riktig H-nummer i rødt.

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

Leilighetsnummere det vises til ovenfor kan man finne på Vibbo – Temaer – leilighetsnummere.

I grunnboken har alle leilighetene gnr: 211 bnr: 218 (Parkv. 79) eller bnr. 219 (Parkv. 81) Hver leiligheten har deretter et eget unikt snr. (seksjonsnummer).

Folkeregisteret har bruksenhetsnummere, H-nummere. Disse fastsettes ved å ta utgangspunkt i etasjen og deretter første leilighet til venstre i hver etasje. I nr 81 er dette kurant å finne. F.eks. er H401 leiligheten i fjerde etasje (4) og den første til venstre (01).

I nr 79 er det to korridorer. Da telles først leilighetene i korridoren mot fjorden feks. 2.etg: H201, H202 (mot Parkveien) og H203 og H204 (mot bakhagen). Deretter telles leilighetene i korridoren opp den lille trappen, mot slottet: H205 og H206 (mot bakhagen) og H207 og H208 (mot Parkveien), se plantegningene fra byggeåret 1939, vedlagt nedenfor hvor Plan-og bygningsetaten har påtegnet Hnummere med rødt.

De opprinnelige plantegningene fra byggeåret 1939 har egne nummere (håndskrevne nummere på plantegningene fra 1939). Det samme nummeret er skrevet med store tall på innsiden av sikringsskapene og samsvarer med bodnummerene.

Obos har også egne nummere i sine lister.

Forslag til vedtak

Vi ønsker at styret skal planlegge og gjennomføre korreksjon av feilnummererte leiligheter.

Sak 7

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.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 7434 Sameiet Parkveien 79-81.pdf
3. Årsrapport.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Siri Anne Martinsen

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

- Hans-Ottar Riiser
- Henrik Greve

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

- Dag Ingolv Toven
- Elizabeth Ann Hartmann

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 778 432	2 737 300	2 729 000	2 729 000
Andre inntekter	3	184 883	151 140	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 963 315**	**2 888 440**	**2 879 000**	**2 879 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	0	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-200 000	0	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 958	-12 331	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-132 685	-126 180	-125 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-6 693	-3 745	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-230 436	-214 422	-291 000	-295 000
Forsikringer		-151 396	-142 669	-145 000	-174 000
Kommunale avgifter	9	-562 637	-479 805	-587 000	-675 000
Energi/fyring	10	-739 113	-772 079	-660 000	-660 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 548	-169 747	-170 000	-177 000
Andre driftskostnader	11	-350 800	-442 400	-354 200	-367 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 582 467**	**-2 363 378**	**-2 483 200**	**-2 630 000**
DRIFTSRESULTAT		**380 849**	**525 063**	**395 800**	**249 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 576	28 840	0	0
Finanskostnader	13	-661	-15 276	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**38 915**	**13 564**	**-2 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**419 764**	**538 627**	**393 800**	**249 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		419 764	538 627		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		55 308	5 848
Forskuddsbetalte kostnader		11 990	12 483
Driftskonto OBOS-banken		836 468	592 367
Sparekonto OBOS-banken		1 026 363	990 562
SUM OMLØPSMIDLER		**1 930 129**	**1 601 260**
SUM EIENDELER		**1 930 129**	**1 601 260**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 742 253	1 322 490
SUM EGENKAPITAL		**1 742 253**	**1 322 490**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	29 175
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**29 175**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 558	33 780
Leverandørgjeld		168 318	156 388
Påløpte renter		0	1 046
Påløpte avdrag		0	58 382
SUM KORTSIKTIG GJELD		**187 876**	**249 596**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 930 129**	**1 601 260**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.05.2025
Styret i Sameiet Parkveien 79/81

Siri A. M. Martinsen — Elizabeth Ann Hartmann — Hans-Ottar Riiser

Henrik Andreas Greve — Dag Ingolv Toven

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	2 559 384
Internett	169 548
Parkering	49 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 778 432**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Grunnleie	33 383
Parkering 2023	85 500
Parkering 2024	66 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**184 883**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 803, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 958.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 693
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 693**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-55 487
Drift/vedlikehold VVS	-10 950
Drift/vedlikehold elektro	-53 492
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 187
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 672
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 481
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 167
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-230 436**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-386 907
Feieavgift	-1 632
Renovasjonsavgift	-174 099
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-562 637**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-75 258
Fjernvarme	-663 855
SUM ENERGI / FYRING	**-739 113**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-1 991
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 530
Vaktmestertjenester	-308 696
Renhold ved firmaer	-10 282
Andre fremmede tjenester	-1 617
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 803
Kontingenter	-2 950
Bank- og kortgebyr	-3 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-350 800**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	39 392
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	183
SUM FINANSINNTEKTER	**39 576**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-626
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	**-661**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2010	-4 700 000	
Nedbetalt tidligere	4 670 825	
Nedbetalt i år	29 175	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKVEIEN 79/81.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KYSLP-ZFX3H-1GNGC-STYSU-C38FC-4KI88

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-20 12:28:51 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KYSLP-ZFX3H-1GNGC-STYSU-C38FC-4KI88

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

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

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

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

Styrets arbeid

Styret har løst alle saker per e-post denne styreperioden, med unntak av ett oppstartsmøte.

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

Har du innspill eller spørsmål så oss send gjerne en melding i Vibbo.

Vibbo

Vibbo er styrets digitale kommunikasjonsplattform.

Hvis du ikke følger med på varsler i appen, bør du registrere deg for å motta varsler per sms og e-post. Særlig i forbindelse med brann og lekkasjer, er det nyttig å kunne oppnå rask kontakt.

Vibbo har mulighet for å invitere leietakere.

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

Henvendelser på Vibbo gir styret god oversikt og vi kan svare raskere enn på e-post. Anslagsvis kommer det årlig ca 100 henvendelser til styret.

HMS

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

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

Brannvarslere

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

Dugnad

I år ble det arrangert en høstdugnad og kastet ting fra fellesarealene.

Styret vil også i år arrangere dugnad. Tradisjon tro bli det påfølgende pølser og sosialt samvær i bakhagen.

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

Parkeringsplasser

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

Søppelbrønner

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

Kapasiteten er beregnet etter antall boenheter i vårt og nabosameiet. Styret ber om beskjed hvis utenforstående bruker anlegget.

Global Connect

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

Heis

Rett før jul fikk vi heisstans i nr 79. KONE oppgav at heisgrinda ikke lot seg reparere og at vi ble nød til å skifte ut hele heisen. Det var en fortvilende situasjon rett før to ukers juleferie. To heisleverandører ble umiddelbart kontaktet for tilbudsbefaring.

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

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

Lekkasjer fra takterrasser

Det har vært lekkasjer fra to takterrasser. Det har vært krevende å finne årsaken til fuktinntregningen. Forsikringsselskapet hadde flere befaringer. Etter hvert så styret seg nødt til å leie inn en erfaren takentreprenør.

Etter flere befaringer og utbedringer fikk takentreprenøren lekkasjene under kontroll. Det har vært mye korrespondanse med forsikringsselskap, eiere/leietakere og tidligere entreprenør. Dette har vært krevende for styret, eierne av leilighetene som har hatt gjentatte befaringer på sine takterrasser og ikke minst de tre leilighetene som har fått skader.

Det gjenstår kontroll og evt. utbedring på tre ytterligere takterrasser, hvor det ikke har vært lekkasjer.

Nå som takterrassene er utbedret, vil det være helt påkrevd for å unngå fremtidige lekkasjer at eierne med takterrasser:

- Ikke uten nødvendig tilsyn oppbevarer planter, jord og andre ting på terrassene som kan tette nedløpene.
- renser foran de to nedløpene hver måned
- løfter de store tretremmene som terrassegulvene består av, og rengjør under årlig

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

Ytterligere vedlikehold

Lampene i oppgangene og kjeller har ikke pærer som kan skiftes. I vinter skiftet vi ut noen av lampene som var defekte. Ta kontakt med styret hvis lamper slutter å fungere, så samler vi opp for utskiftning. Elektriker har også utbedret varmekabel i nedløpsrør fra en takterrasse.

De *fleksible varmtvannsrørene i kjellerne* viser seg å ikke tåle belastningen som oppstår med konstant høy temperatur og høyt vanntrykk. Styret er i dialog med rørlegger om å få disse skiftet ut og har innhentet tilbud fra to rørleggerfirmaer for arbeidet. Rørleggfirmaet som la rørene i sin tid, er avviklet.

Styret har innhentet tilbud på maling av i*nngangspartiene* og ser frem til å gjøre disse triveligere.

Ventilasjonsanlegg

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

Styret minner om at det skal være kjøkkenvifter med kullfilter og at det ikke må tilkoblet ~~monteres~~ baderomsvifter til felles luftekanal. Sistnevnte har ingen funksjon (utover lyden de lager). Kjøkken og baderomsvifter som er koblet til luftekanalene, skaper overtrykk og risiko for å sende matlukt videre til naboene.

Bruksenhetsnummere hos Folkeregisteret (H-nummere)

Det har krevd mye detektivarbeid å finne frem til riktige leilighetsnummere knyttet opp mot eiere, men vi er ikke helt i havn. Få eiere har kontaktet oss ang. dette etter forrige årsmøte. Det har også vært vanskelig å få OBOS til å registrere og korrigere bruksenhetsnummere (H-nummere) i Vibbo.

I nr 81 er det kurant. Her skal alle bruksenhetsnummere (H-nummere) stemme.

I nr 79 er dette mer uoversiktlig. Vi anbefaler alle i nr 79 å sjekke i Vibbo at de er registrert med riktig bruksenhetsnummer (H-nummer). På Vibbo – Temaer - leilighetsnummere finnes plantegning hvor Plan og bygningsetaten har påført riktig H-nummer i rødt.

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

Styret

Samtlige styremedlemmer ønsker å fortsette, men en går fra å være fullverdig medlem til å bli vara.

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

Fremtidig vedlikehold

Styret ser at særlig heiser, glasstak i trappeoppganger, rørfornying av bunnledning og elektriske stigeledninger, kan bli fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Den nærmere prioriteringen vil bero på når driftskostnadene blir uforholdsmessig høye, sameiets økonomi, arbeidsbelastningen i styret og andre vedlikeholdsbehov som kan dukke opp i et så vidt gammelt bygg som fra 1939.

Oversikt over vedlikeholdstiltak som er utført:

2023 Rensing av ventilasjonsanlegg

2022 Etablering av fiber

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

2022 Sliping om impregnering av gulv i hovedinngang og trapper.

2021 Underjordisk søppelanlegg

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

2019 Etablering av p-plasser for utleie

2017 Montering av selvlysende nødutgangsskilt og etasjenummer

2016 Nye hovedinngangsdører, postkasse, porttelefoner og callingtablå

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

2012 Rehabilitering av takterrasser

2010 Utskiftning av tak

2010 Utskiftning av kaldt og varmtvannsrør i kjellerne inkl. hovedstoppekran

2009 Etablering av fjernvarme

2007 Maling av trappeoppganger

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

2003 Utskiftning av gulvbelegg i korridorene

1986 Utskiftning av vinduer og fasaderehabilitering

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Organisasjonsnummer: 976794311
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. juni kl. 15:00 til 7. juni kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

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:**
> Sondre K. Steigen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Dag Ingolv Toven er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. To saker ang. felleshage

Fremmet av: Øystein Vogt

Sak 1: Utredning av påstand om at Sameiet i Munkedamsveien kanskje, muligens har bruksrett av vår felleshage.

Forslag: Hvis en tinglysning eller liknende som beviser entydig denne påstanden ikke kan oppdrives eller fremvises, så skal beboere fra Munkedamsveien som benytter vår felleshage til å oppholde seg, bortvises. Vår felleshage er vår felles eide private eiendom og skal ikke forveksles med offentlig eller "fri for alles" eiendom.

Oppsetting av gjerde bør vurderes med tanke på praktisk håndhevelse og atskillelse i denne sammenheng.

Sak 2:
Bruk av felleshage nært opptil og til sjenanse for beboere.

Det er svært sjenerende med beboere som unødig plasserer utearrangementer nær opptil leilighet (formodentlig leiligheter i flertall) med vindu og eksponering mot felleshagen.

Forslag: Beboere som benytter felleshagen skal holde god avstand til leiligheter med vindu mot felleshagen med mindre det er en veldig god grunn til noe annet. Det skal tas hensyn og utvises skjønn med hensyn til nevnte beboere. Til gjengjeld skal nevnte beboere også utvise skjønn der det åpenbart er en god grunn til at man unntaksvis trekker mot leilighetene, såfremt dette skjer nettopp unntaksvis.

Styrets innstilling
Det har vært ytterst få klager de siste årene mht. bruken av hagen/bakgården. Det er uklart om nabosameiet Munkedamsveien 75 kan benytte hagen.

Fellesarealene skal iht. eierseksjonsloven og husordensreglene benyttes slik at ingen blir unødvendig og urimelig forstyrret. Styret henstiller alle til å særlig hensynta beboerne i de nederste etasjene ved å bruke den borteste delen av hagen.

Forslaget har ikke noe forslag til vedtak å stemme over. Det er heller ikke innhentet noe tilbud mht. oppsetting av gjerde.

Styret foreslår, selv om saken ikke lar seg stemme over, at styret sjekker grunnboken og tar en dialog med nabosameiet i Munkedamsveien 75.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret sjekker ut grunnboken og tar dialog med nabosameiet i Munkedamsveien 75.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Låsbar sykkelbod

Fremmet av: Hallvard Vonen

Vi ønsker at styret skal undersøke muligheten til å sette opp en låsbar sykkelbod. Det eksisterende rommet for sykkeloppbevaring er svært utilgjengelig for regelmessig bruk, og det har oppstått flere tyverier av sykler fra sykkelstativene utenfor inngangen. Avklaringen involverer undersøkelse av behov, kostnader, skalering og beliggenhet. Styret bes legge det frem resultatene på årsmøtet 2026.

Styrets innstilling

Transaksjon 09222115557549032545 Signert SKS2, DIT

Når det gjelder sykkelparkering, så har styret sett på ulike løsninger og diskutert disse uformelt på tidligere årsmøter. Med unntak av 1-2 personer, har det vært liten interesse for sykkelparkering. I tillegg ble følgende vurdert:

Innlåste bokser foran inngangspartiet, enten i regi av styret eller en kommersiell aktør – gav plass til få sykler, var relativt kostbart, og særlig løsningen fra den kommersielle aktøren bar preg av reklame. Leilighetseiere i 1. etg. har uttrykt at de ikke ønsker sjenerende installasjoner utenfor vinduet.

Etablere sykkelhotell på to de to parkeringsplassene ved oppkjørselen til Munkedamsveien 75 – Styret har erfaring med at folk hensatte søppel ved skuret som stod her tidligere. Det var utrivelig, krevde mye oppfølging og sameiet fikk merkostnader til søppeltaxi. Siden stedet ligger mer skjermet, antas også økt risiko for innbrudd og kostnader til reparasjoner av låsen.

Selv om sykkelparkering har vært diskutert flere ganger tidligere, tar styret gjerne imot et konkrete forslag til sykkelparkering som ivaretar ovennevnte forhold, med et tilhørende tilbud på etablering slik at kostnaden er kjent. I så fall vil det være en sak som kan stemmes over på årsmøtet 2026.

Forslag til vedtak:
Vi ønsker at styret skal undersøke muligheten til å sette opp en låsbar sykkelbod.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

6. Korreksjon feilnummererte leiligheter

Fremmet av: Hallvard Vonen

Vi ønsker at styret skal planlegge og gjennomføre korreksjon av feilnummererte leiligheter. Dette vil behøve korreksjon av nummer på postkasser, folkeregistrerte adresser, ringeklokke og lignende. Hvis beboerene i borettslaget skulle endre på dette individuelt, vil det føre til problemer med post ol.

Styrets innstilling
Fra årsrapporten:

Det har krevd mye detektivarbeid å finne frem til riktige leilighetsnummere knyttet opp mot eiere, men vi er ikke helt i havn. Få eiere har kontaktet oss ang. dette etter forrige årsmøte. Det har også vært vanskelig å få OBOS til å registrere og korrigere bruksenhetsnummere (H-nummere) i Vibbo. I nr 81 er det kurant. Her skal alle bruksenhetsnummere (H-nummere) stemme.

I nr 79 er dette mer uoversiktlig. Vi anbefaler alle i nr 79 å sjekke i Vibbo at de er registrert med riktig bruksenhetsnummer (H-nummer). På Vibbo – Temaer - leilighetsnummere finnes plantegning hvor Plan og bygningsetaten har påført riktig H-nummer i rødt.

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

Leilighetsnummere det vises til ovenfor kan man finne på Vibbo – Temaer – leilighetsnummere.

I grunnboken har alle leilighetene gnr: 211 bnr: 218 (Parkv. 79) eller bnr. 219 (Parkv. 81) Hver leiligheten har deretter et eget unikt snr. (seksjonsnummer).

Folkeregisteret har bruksenhetsnummere, H-nummere. Disse fastsettes ved å ta utgangspunkt i etasjen og deretter første leilighet til venstre i hver etasje. I nr 81 er dette kurant å finne. F.eks. er H401 leiligheten i fjerde etasje (4) og den første til venstre (01).

I nr 79 er det to korridorer. Da telles først leilighetene i korridoren mot fjorden feks. 2.etg: H201, H202 (mot Parkveien) og H203 og H204 (mot bakhagen). Deretter telles leilighetene i korridoren opp den lille trappen, mot slottet: H205 og H206 (mot bakhagen) og H207 og H208 (mot Parkveien), se plantegningene fra byggeåret 1939, vedlagt nedenfor hvor Plan-og bygningsetaten har påtegnet Hnummere med rødt.

De opprinnelige plantegningene fra byggeåret 1939 har egne nummere (håndskrevne nummere på plantegningene fra 1939). Det samme nummeret er skrevet med store tall på innsiden av sikringsskapene og samsvarer med bodnummerene.

Obos har også egne nummere i sine lister.

Forslag til vedtak:
Vi ønsker at styret skal planlegge og gjennomføre korreksjon av feilnummererte leiligheter.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. 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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Siri Anne Martinsen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Anne Martinsen

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Greve (18 stemmer)
Hans-Ottar Riiser (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Greve
Hans-Ottar Riiser

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Elizabeth Ann Hartmann (18 stemmer)
Dag Ingolv Toven (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elizabeth Ann Hartmann
Dag Ingolv Toven

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7434
Sameiet Parkveien 79/81

Velkommen til årsmøte i Sameiet Parkveien 79/81

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:
25. april 2024 kl. 17:00, Guldsmeden Hotel.

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.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Parkveien 79/81

Sak 1

Valg av møteleder

Elizabeth Hartmann, 15 oppmøtte ble valgt til å styre møtet.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Valg av møteleder

Til å signere protokoll ble valgt Bergljot Gundersen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Ble vedtatt

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

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 . Ble vedtatt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Ble godkjent.

Vedlegg
1. årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-. Ble godkjent.

Sak 7
Valg av styre
Benke forslag om å velge inn Henrik Greve.
Vedtak: Henrik Greve ble valgt. Siri Anne Hatlø
Bergljot Gundersen

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKVEIEN 79 og 81
Sist endret 27.04.2016

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Annet enn toalettpapir må ikke kastet i toalettet.

   Sykler skal plasseres i sykkelbodene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for Sameiet Parkveien 79 og 81
Siste endring 19.02.2015

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

1. NAVN

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

2. FORMÅL

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

3. STYRET

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

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

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

4. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

5. BUDSJETT

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

6. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet vedtar husordensregler for sameiet.

7. RÅDERETT

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

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

8. SAMEIERNES PLIKTER

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

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

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

9. FELLESUTGIFTER

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

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

10. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

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

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

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

11. EGENANDEL FORSIKRING

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

12. STYRETS KOMPETANSE UTAD

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

13. VEDTEKTSENDRING

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

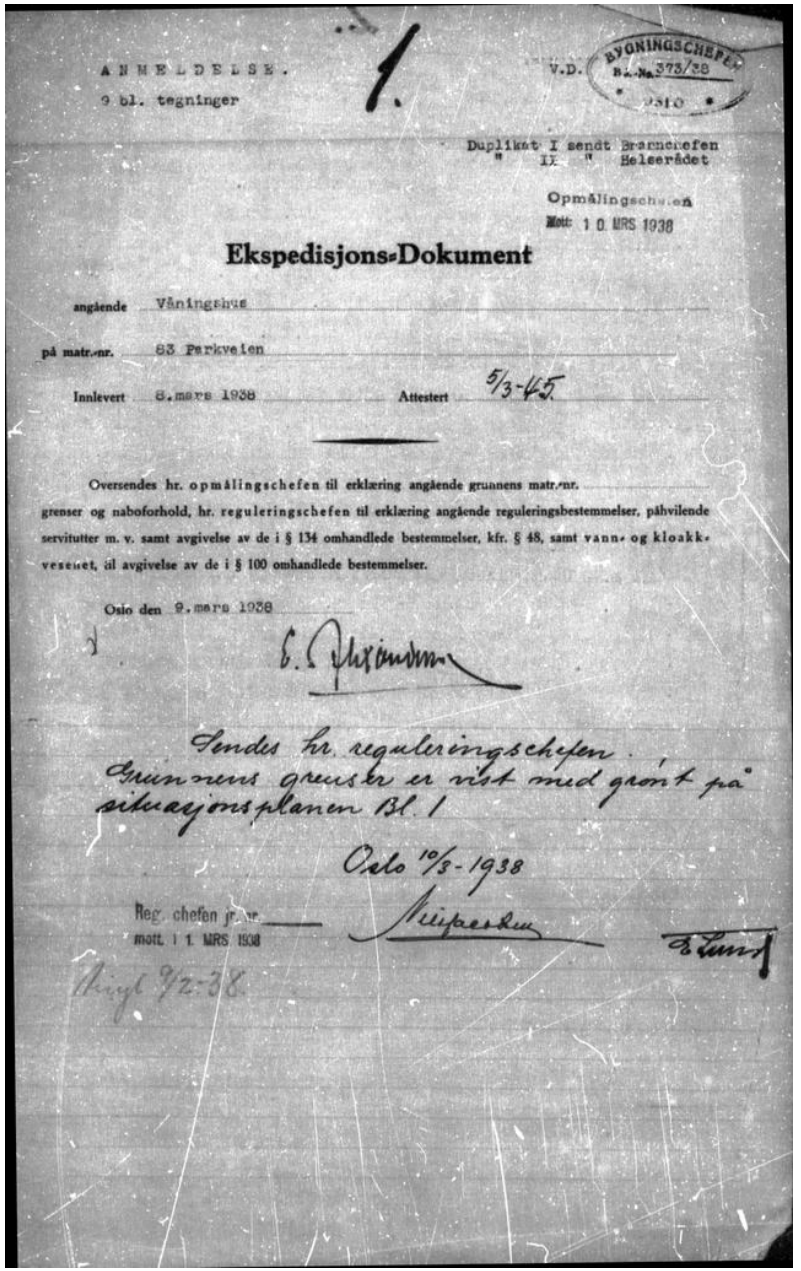
14. LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig skal lov om eierseksjoner gjelde.

15.OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses.

Endret i sameiermøte 19.02.2015.



ANMELDELSE.
9 bl. tegninger

1.

V.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.-No. 373/38 OSLO

Duplikat I sendt Brannchefen
" II " Helserådet

Opmålingsch.en
Mott. 10 MRS 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 83 Parkveien

Innlevert 8. mars 1938 Attestert 5/3-45

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

Oslo den 9. mars 1938

E. Christensen

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

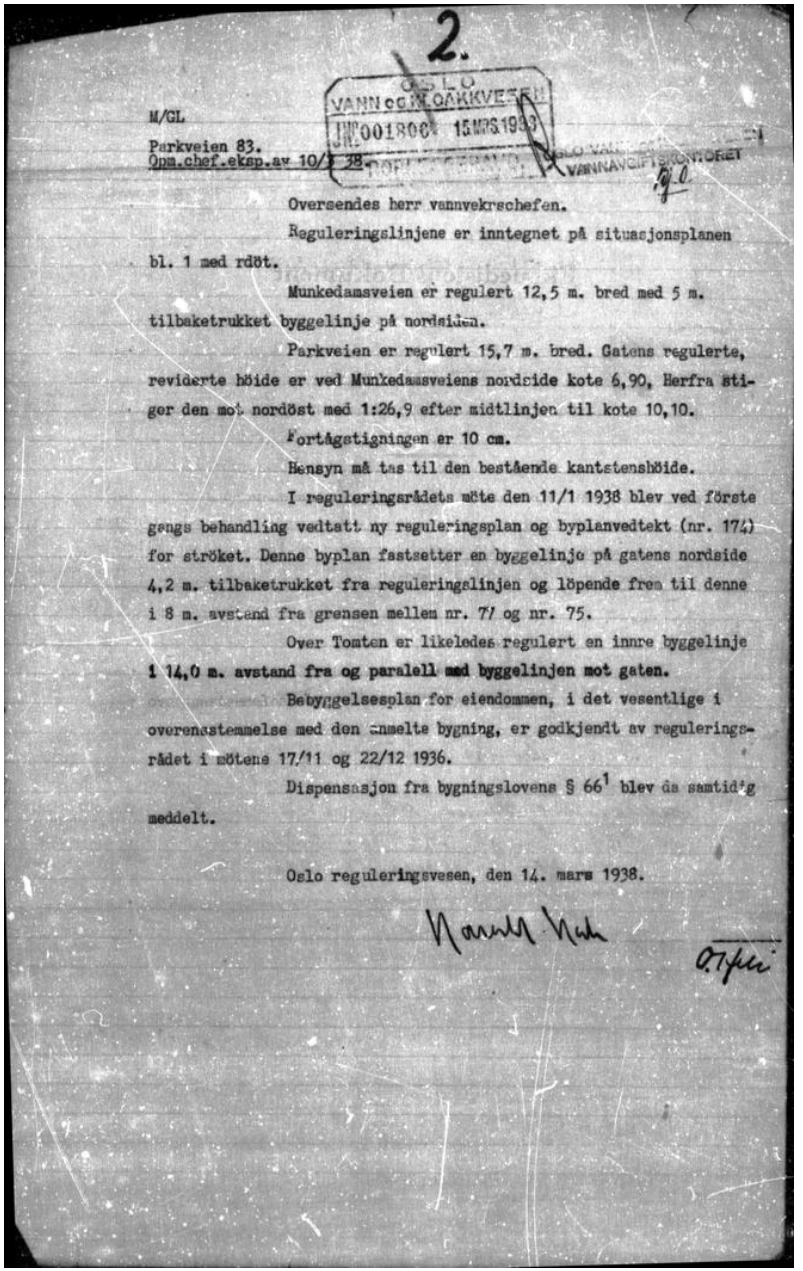
Oslo 10/3-1938

Reg. chefen mott. 11 MRS 1938

Meisdalen

E. Lund

Ingl 9/2-38



2.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN INN 001806 15 MRS 1938 OSLO VANNAVGIFTSKONTORET

M/GL
Parkveien 83.
Opm.chef.eksp.av 10/3 38.

Oversendes herr vannvekschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rdöt.

Munkedamsveien er regulert 12,5 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden.

Parkveien er regulert 15,7 m. bred. Gatens regulerte, reviderte höide er ved Munkedamsveiens nordside kote 6,90. Herfra stiger den mot nordöst med 1:26,9 efter midtlinjen til kote 10,10.

Fortågstigningen er 10 cm.

Hensyn må tas til den bestående kantstenshöide.

I reguleringsrådets möte den 11/1 1938 blev ved første gangs behandling vedtatt ny reguleringsplan og byplanvedtekt (nr. 174) for ströket. Denne byplan fastsetter en byggelinje på gatens nordside 4,2 m. tilbaketrukket fra reguleringslinjen og löpende fra til denne i 8 m. avstand fra grensen mellem nr. 77 og nr. 75.

Over Tomten er likeledes regulert en innre byggelinje i 14,0 m. avstand fra og parallell med byggelinjen mot gaten.

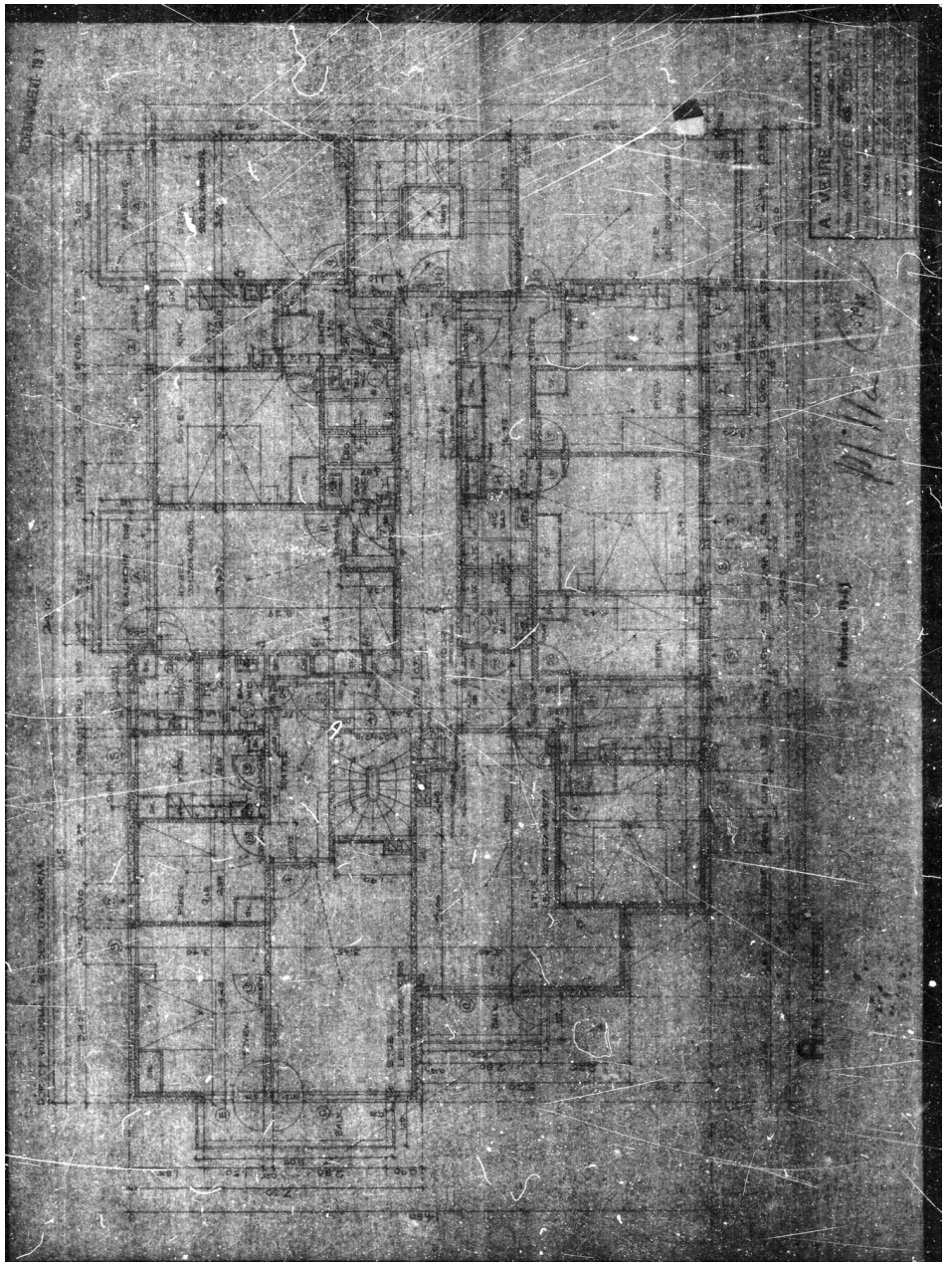
Bebyggelsesplan for eiendommen, i det vesentlige i overensstemmelse med den innsendte bygning, er godkjendt av reguleringsrådet i mötene 17/11 og 22/12 1936.

Dispensasjon fra bygningslovens § 66[1] blev da samtidig meddelt.

Oslo reguleringsvesen, den 14. mars 1938.

Harald Hals

O. Tyri



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Helge Flateby AS
Jac. Aallsgt. 49
0364 OSLO

Dato: 20 SEPT. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409983-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 81	Eiendom:	211/219
Tiltakshaver:	Sameiet Parkveien 79 - 81	Adresse:	Parkveien 79 - 81, 0254 OSLO
Søker:	Helge Flateby AS	Adresse:	Jac. Aallsgt. 49, 0364 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter utskifting av vann- og avløpsrør i boligblokk.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e) godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 20.09.2004, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr 3, 2. ledd fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97 sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97 sak 220 samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94 med endring av 15.11.95.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden
Søknaden omfatter utskifting av vann- og avløpsrør (kjøkken og badeopplegg) i boligblokk.

Avfallsplan
Forenklet avfallsplan er godkjent.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Varsel om forurensningsgebyr
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvar
Følgende foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett:
Helge Flateby AS, PRO/KPR tiltaksklasse 1, UTF/KUT tiltaksklasse 1 og har fått lokal for SØK tiltaksklasse 1 for innvendige rørarbeider i blokk.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Cathrine Bie
saksbehandler

Kjell Grønseth
sidemannskontrollør

Vedlegg
Godkjent søknad om ansvarsrett og kontrollplan
Godkjent avfallsplan
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Sameiet Parkveien 79 - 81, Parkveien 79 - 81, 0254, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Helge Flateby AS
Jac. Aallsgt. 49
0364 OSLO

KOPI

Dato: 10 NOV. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200409983-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 81	Eiendom:	211/219
Tiltakshaver:	Sameiet Parkveien 79 - 81	Adresse:	Parkveien 79 - 81, 0254 OSLO
Søker:	Helge Flateby AS	Adresse:	Jac. Aallsgt. 49, 0364 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 20.09.2004.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Jakobsen
Elena Jacobsen
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

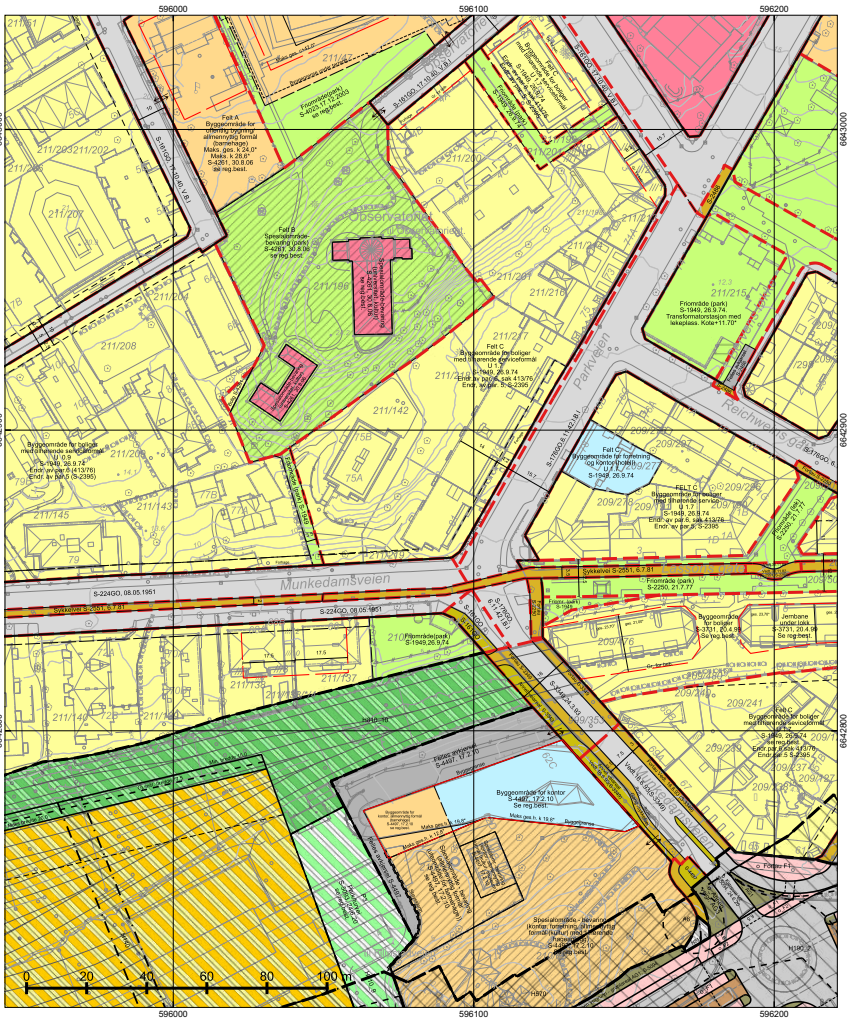
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330592/ 86517735
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: PARKVEIEN 81
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/219

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330592/ 86517735
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: PARKVEIEN 81
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/219

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

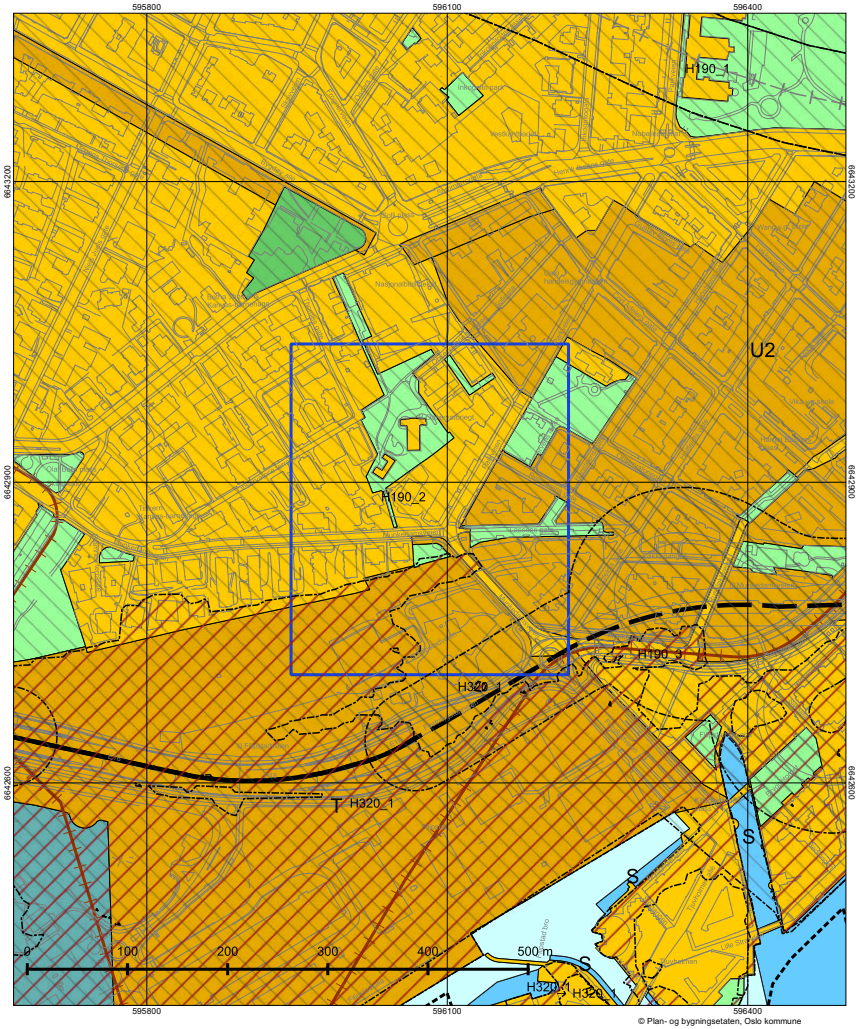
Dato: 26.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330592/ 86517735
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: PARKVEIEN 81
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/219

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



Oslo

Dato: 26.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330592/86517735
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-1949

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 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: 34-0177/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Parkveien 81 0254 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 219, snr 6 (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