NORDVIK

Parkveien 64

6. etasje med heis | 27 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Parkveien 64

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
130	Vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026

Nøkkelinformasjon



Pen, arealeffektiv selveier m/utsikt og skjermet beliggenhet i 6 etg. Heis. Felles, solrik takterrasse. Felles vv/fyring

Prisantydning	**4 100 000,-**
Omkostninger	**104 940,-**
Totalpris	**4 259 107,-**
Fellesgjeld	**54 167,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 788,-**
BRA-i	**27 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Pen og arealeffektiv 1-roms selveier beliggende i blindvei, ved Solli Plass. Boligen vender mot skjermet bakgård, har rikelig med lysinnslipp og ligger høyt og fritt i byggets 6. etg. Utsikt utover hustakene, god planløsning og oppleves pent vedlikeholdt. Godt med oppbevaringsplass og mulighet for å etablere sovealkove om ønskelig. Heis til felles, solrik takterrasse.

Legg merke til:

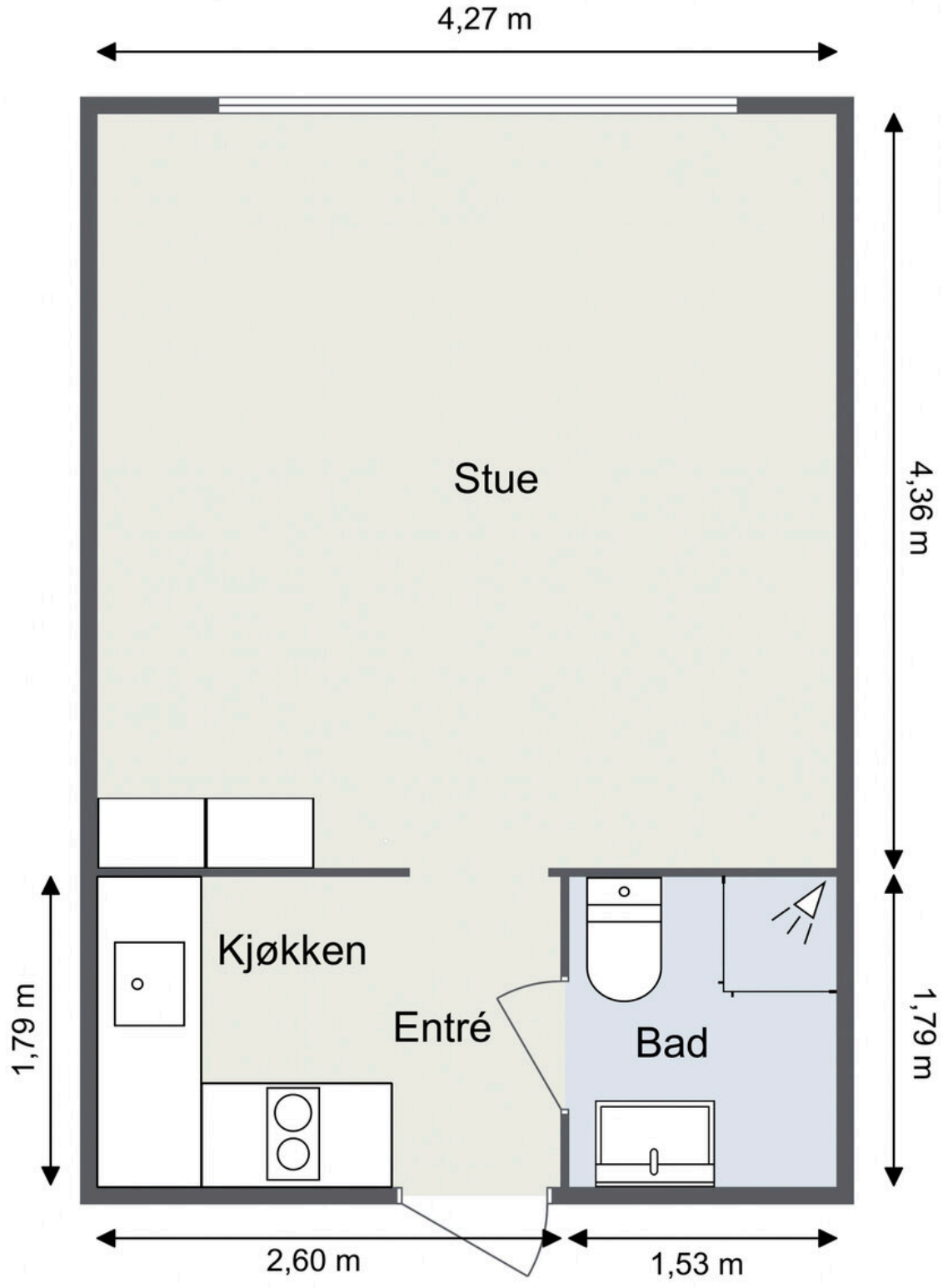
- Heis
- Høyt og fritt i 6. etg
- Opplegg vaskemaskin
- God takhøyde (2,68m i stue)
- God oppbevaringsplass, bod i kjeller
- Felles takterrasse med utsikt og godt med sol
- Kort vei til National, parker, dagligvare, butikker og restauranter
- A-konto v.vann/fyring inkl i FK
- IN-ordning

Felles takterrasse, loungeområde, gaming-selskapsrom, sykkelbod og fellesvaskeri. Heis ned til butikk (gå "tørrskodd").

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm

Tyder





























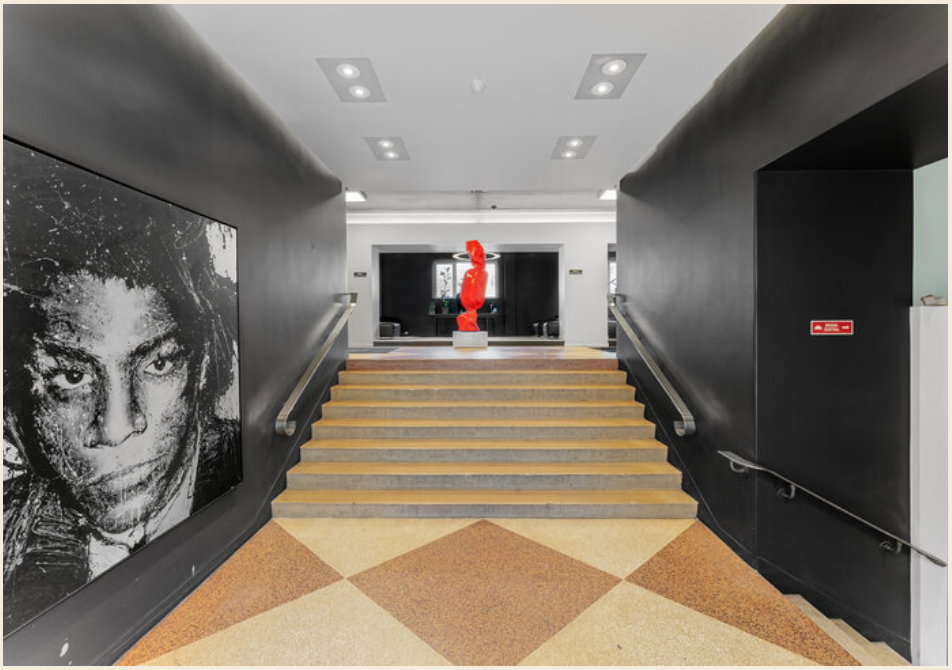



6
ETG











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0161/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Parkveien 64, 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 11, snr 189 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ingunn Tuva Steen Larsen
Tore Gard Andersen

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
54 167,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 154 167,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
103 850,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
104 940,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
117 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 259 107,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 272 107,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
6

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 29 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Bad, kjøkken og stue
Total BRA: 27 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Disponibel bod
Total BRA: 2 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet

Innhold
Bad, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2 kvm.

Heis opp til flott, felles takterrasse, eller ned til fine fellesområder og vaskeri.

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Standard
Leilighet med normal standard.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1993.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2.

Innvendige dører:
Glatte malte innvendige dører.
Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og kjøkken.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på bad.

Avløpsrør i plast.
Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da leietaker ikke hadde kjennskap til plasseringen.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: 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. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG: 2.

Vannbåren varme:
Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Friskluftsventil på yttervegg i stue.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i
forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, kombiovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering: Det er under befaring observert hjørner på gulvbord har løftet seg. Samt at kortskjøter har for lite overlegg. TG 2 er gitt etter overnevnte forhold.

Vegger:
Pusset og malte overflater. TG: 1.

Himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,68 m målt i stue. TG: 1.

Fast inventar:
Garderobeskap i stue. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjøkken.
Følgende spørsmål er stilt leietaker:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? ukjent.
Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Bad:
Alder på bad er ikke kjent, men fremstår eldre.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er funnet bom under samtlige fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er
oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og overnevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad:
Pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen og er derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Overflater på innvendig himling:
Nedforet himling med sparklet og malte plater. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusjkabinett, gulvstående klosett og servant.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Hulltaking – Bad:
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. TG: IU.

Dokumentasjon:
Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2024: Rørfornying av avløpsrør i regi av sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele borettslaget har får mm oppgradert dette

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.
Ja
Beskriv: Det gjennomføres behandling mot skjeggkre i Parkveien 64 onsdag 11. mars kl. 08:00–12:00. Arbeidet utføres av Anticimex. Leste på vibbo sider Det er ikke i min viten gjort npe behandling av av denne leiligheten

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? salgs dokumentene

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Har leiet ut leiligheten all tid vi har eid leiligheten

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

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leiligheten ligger i 6. etasje.

Bygningen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger betong.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

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

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Stek/-mikroovn, kokeplater, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie
Utleie av seksjon skal ifølge vedtektenes §4 meldes styret/forretningsfører med kontaktinfo til både leietaker og eier.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Varmtvann og fyring er inkludert i faktura for felleskostnader.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk ca 450 kWh for 2025.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 788,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, bredbånd(Telia), betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, normal drift og vedlikehold, heisdrift, vaktmester- og renholdstjenester, felles bygningsforsikring, m.m.

Fordelt slik:
Lån nr: 9820853270; Adm. lån 1 - Akonto renter 293,84
Lån nr: 9820853270; Adm. lån 1 - Akonto avdrag 76,47
Vann-/avløp bolig 181,00
Felleskostnader bo 1 503,70
Energi bolig 391,00
Bredbånd bolig 342,00
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 2 788,01,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Prosjekt rørfornying er ferdig og lån utbetalt. Det er etablert mulighet for innfrielse av fellesgjelden (IN-ordning). Ved innfrielse av andel fellesgjeld vil totale felleskostnader endres fra ca. 2 788,- per mnd til ca kr. 2 417,69 per mnd. Det gjøres oppmerksom på at

beløpet/kapitalkostnader kan variere fra måned til måned.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader pr mnd pr mars kr. 2 788,-.

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2026.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 2-3 000,- per år avhengig av avtale).

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 049 156,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 196 625,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Felles bredbåndsavtale med Telia. De som ønsker TV-avtale, må inngå individuell avtale med Telia og bekoste ekstra avtale selv.

Sameiet

Navn og orgnr.
Parkveien 64 Sameie, orgnr. 999574009

Om sameiet
Parkveien 64 Sameie består av 236 seksjoner. 228 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999 574 009, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Med sine Art Deco inspirerte korridorer dekorert av den anerkjente gatekunsteren Nick Walker og det rolige lounge området i lobbyen med helt unike verk av Duer er den en opplevelse fra første skritt inn i Parkveien 64. Bygget innehar et helt eget Gamingroom med biljardbord, shuffleboard og fus ball. Sameiet disponerer også et eget vaskeri og takterrasse.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.

Sameiet kommuniserer via Vibbo. Vibbo app er fin kommunikajon- og informasjonsmåte mtp styret/ vaktmester og øvrige beboere.

Med sine Art Deco inspirerte korridorer dekorert av den anerkjente gatekunsteren Nick Walker og det rolige lounge området i lobbyen med helt unike verk av Duer er den en opplevelse fra første skritt inn i Parkveien 64. Bygget innehar et helt eget Gamingroom med biljardbord, shuffleboard og fus ball. Sameiet disponerer også et eget vaskeri og takterrasse.

Rema 1000 ligger i samme bygg bygget og det er mulig å ta heisen ned (Gå "tørrskodd" om ønskelig).

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- Vedtatt å fremforhandle og inngå ny avtale med Securitas.
- Prosjekt rørfornying er ferdig og lån tatt opp og fordelt ut til seksjonseiere. Det er etablert mulighet for innfrielse av fellesgjelden (IN-ordning).
- Etablert et godt samarbeid med ny vaktmester, Vibo Tjenester AS.
- Styret har jobbet med å finne løsninger og tiltak for å begrense innbrudd.
- Avholdt kontroll av fasaden siden forrige ordinære årsmøte, se nærmere om dette under.
- Andre, mindre tiltak gjennomført, som blant annet brannøvelse, heiskontroll og internkontroll elektro.

Fremtidige vesentlige prosjekter som er under utredning og/eller planlegging:
- Bygningsmassen som sameiet består av er av eldre dato, og det vil til enhver tid være større utskiftings- og vedlikeholdsprosjekter som må planlegges. Det foreligger planer om fremtidig vedlikehold av fasaden. Tiltaket er per i dag i en tidlig planleggingsfase, og verken omfang, tidspunkt eller kostnader er endelig avklart. Styret er i ferd med å innhente tilbud fra konkurrerende entreprenører.
Ifølge styreleder skal det innhentes oppdaterte tilbud. Det er snakk om puss på fasade, som må gjøres i 2026. Indikasjon på ca under 10 mill totalt, men det er ikke mulig per i dag å angi et treffsikkert kostnadsestimat knyttet til slike arbeider. Trolig vil ikke prosjektet finansieres med lån men via innskudd felleskostnader. Det er ikke endelig avgjort hvordan prosjektet skal finansieres og styreleder kan ikke si noe mer om det pt.

- Vinduene i sameiet er også av eldre dato, og det er

grunn til å anta at det i 2-5 års perspektiv vil måtte foretas større investeringer i bytte av vinduer. Per i dag utskiftes vinduer enkeltvis, når det foreligger en fagmessig vurdering av at slike ikke lar seg vedlikeholde til en lengre levetid.
Ifølge styreleder vil vinduer ses på i forbindelse med fasadeoppussing. De vinduer som eventuelt er gåen byttes trolig underveis foreløpig. Et større vindusprosjekt er ikke på planen p.t.

- Sameiet er også utsatt for feilutløsninger av brannalarmer. Som følge av alle feilutløsningene på alarmsystemet, vil styret vurdere å skifte ut detektorene i leilighetene til såkalte multikriteriedetektorer. Slike detektorer er mye mindre utsatt for feilutløsninger. Investeringen i slik utskifting er antatt å være i størrelsesorden MNOK 0,5-1.
Ifølge styreleder står dette på listen, men ikke store kostnaden eller investeringen. Det er ikke fastsatt når dette vil skje.

- Styret vil også fremheve at styret i tiden fremover vil ha fokus på å håndtere ulovlig korttidsutleie samt eventuelle tilfeller av ulovlig «hyblifisering».

Næringsseksjonene omfatter restaurant-/butikk-/kontorlokaler/service og biloppstillingsplasser i garasjekjeller. Biloppstillingsplassene er en del av seksjonsnummer 1.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til annet formål. Næringsseksjonene skal brukes til restaurant-, forretnings-, kontor- og/eller parkeringsvirksomhet mv., innenfor det godkjente reguleringsformål. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt kan ikke skje.

Det oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte protokoller, årsmøteinnkalling, vedtekter og husordensregler. Kontakt megler ved spørsmål.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 54 167,-pr. 06.05.2026

Sameiet har lån i OBOS-banken AS.

Lånenr.: 98208532707
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%

Restsaldo kr. 20 384 215,20
Innfrielsesdato: 30.08.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Andel fellesgjeld kr. 54 167,61
Kapitalkostnader: 401,81

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det er etablert mulighet for innfrielse av fellesgjelden (IN-ordning):
Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader. Det er to faste måneder hvor andel fellsgjeld kan innfris hvis ønskelig.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Se vedtektene § 11"Ordning for innfrielse av andel fellesgjeld". Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Fellesformue
Kr 2 758,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et underskudd på kr. 9 614 459,-. Underskuddet skyldes i hovedsak rørfornying som ble ferdigstilt i 2025. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 593 395,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Vaskeriene er kun til privatbruk for beboere i Parkveien 64.
- Gamingroom er kun til bruk for beboere i sameiet.
- Styret skal varsles før en leilighet blir utleid. Her skal styret også motta informasjon om navn, personalia, telefon og e-post til leietager.
- Det skal innhentes forhåndsgodkjenning fra styret ved

endring av felles installasjoner slik som vann-avløp, el-arbeid, avtrekk, brannvasling m.m

Se husordensregler og vedtekter pkt 7,8 og 9 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon, jf. eierseksjonsloven § 19 sjette ledd, dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 635630

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 020 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.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. 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
Parkveien 64 har en attraktiv beliggenhet mellom Solli Plass på Frogner, Slottet og Aker Brygge, kun et kvartal unna Slottsparken. Dette er et svært ettertraktet område, som blant annet byr på flotte parkområder, svært gode kollektivmuligheter, flere dagligvarebutikker, apotek, shopping og ikke minst noen av de beste restaurantene i Oslo. Rema er 1000 i samme bygg med direkte tilgang fra bygget uten å måtte gå ut. Kiwi, Meny og Gutta på Haugen ligger også et steinkast unna på VIA.

Med kort vei til Aker Brygge/Tjuvholmen, Solli, Frogner og sentrum, bor du midt i et av Oslos mest sentrale og populære områder. Kort gangavstand til alt av servicefasiliteter, uteliv og offentlig transport. Solli Plass har rikelig med serveringssteder, butikker, Sats treningssenter, trikk og buss. Spisesteder som Alex Sushi, Palace Grill, Pascal og Ruffino ligger alle innen ca. 3 minutter gange fra leiligheten.

Ned mot fjorden finner du Aker Brygge og Tjuvholmen, området er et senter for næringsliv, handel og hygge i Oslo. Her tilbys det aller meste av servicetilbud som Vinmonopol, gallerier, flere typer butikker, hyggelige spisesteder i alle prisklasser, badestrand, båthavn, osv. Det nye Nasjonalmuseet er også få minutter unna.

Følger du Parkveien, eller går gjennom Slottsparken, tar du deg raskt til Hegdehaugsveien og Bogstadveien, en av Oslos mest populære handlegater. Her finner du utallige butikker, barer og restauranter.

Kort vei til absolutt alt av offentlig kommunikasjon. Buss og trikk fra Solli Plass, Ruseløkka, Slottsparken og Nationaltheateret. Inngangen til Nationaltheateret med tog, flytog og T-bane ligger ca. 100 meter fra leiligheten.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av bygårdsbebyggelse, butikker og næring.

Skoler og barnehager
Området består i hovedsak av bygårdsbebyggelse, butikker og næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for riving og utveksling av søyle i garasjekjeller, datert 14.02.2024.
Det foreligger ferdigattest for innredning WC samt utvendige forandringsarbeider, datert 17.02.1982.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for Parkveien 64 (tidl Cort Adelers gate 12), våningshus, datert 23.12.1937.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for VVS anlegg, datert 18.06.1937.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt i vedlagte bygningstegning, kontakt megler ved spørsmål.

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
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende seviceformål.
Reguleringsbestemmelser:
- 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.
- S-3411: Reguleringsplan for Rådhusplassen, Vikatrikken og veiomlegging i Vika.
- S-176GO: Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I.
- KDP-17: Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. Kommunedelplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Informasjon om kommuneplanen finner du på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%2015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Utdrag fra offentlige planer i området:
Det foreligger pågående plansak med detaljeregulering for Henrik Ibsens gate og Løkkeveien. Saken gjelder bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere. Saken er under behandling. Saksnr 202313406. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313406

Det foreligger pågående byggesak i Parkveien 64. Saken gjelder rehabilitering av baderom, seksjon 17. Saken er søkt ferdig og er under behandling. Saksnummer 202509411. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201617119

Det foreligger pågående byggesak i Hansteens gate 7C. Saken gjelder mulig manglende rømningsvei. Saken er under behandling. Saksnummer 202605027. http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605027

Det foreligger pågående byggesak i Parkveien 62. Saken gjelder bruksendring til appartementshotell. Søknad om rammetillatelse inne. Leilighetshotell er en type overnattingsvirksomhet som kombinerer elementer fra både hotell og bolig. Det vil bestå av selvstendige enheter (leiligheter) som har kjøkken, bad, stue og soverom, i tillegg til servicefunksjoner som vaktmestertjeneste, renhold og sengetøyskift. Hovedformålet er midlertidig overnatting, men med mer hjemlige fasiliteter enn et vanlig hotellrom. Saksnummer 202600406. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600406

Det foreligger pågående byggesak i Inkognitogata og Riddervolds gate. Saken gjelder oppgradering av trikketrasé, justering av fortau og holdeplasser - Briskebylinjen
Saksnummer 202509726. Igangsettingstillatelse gitt august 2025.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202552965

Det foreligger pågående byggesak i Cort Adelers gate 2. Saken gjelder bruksendring av loft til boareal for underliggende leilighet og oppdeling av en boenhet til to. Brukstillatelse gitt i 2013. Saken er videre under behandling. Saksnummer 202508121. http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508121

Det foreligger pågående byggesak i Cort Adelers gate 2. Saken gjelder endring fra leilighet til hybler, innsetting av flere kjøkken og brudd på brannskille. Søknad om rammetillatelse inne. Saksnummer 202602367. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202602367

Det foreligger pågående byggesak i Cort Adelers gate 17. Saken gjelder forhåndskonferanse, bruksendring fra næring til bolig. Saken er under behandling. Saksnummer 202605699. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605699

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/209/11/189:
31.03.1898 - Dokumentnr: 903130 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1919 - Dokumentnr: 912618 - Erklæring/avtale vedr. ølleveranse m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1935 - Dokumentnr: 990561 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1935 - Dokumentnr: 990562 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1937 - Dokumentnr: 302450 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2012 - Dokumentnr: 996993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 189
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/11147

27.06.2013 - Dokumentnr: 531709 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 135/11147
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 189
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/11012

27.11.2017 - Dokumentnr: 1323709 - Reseksjonering
Snr: 189
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/11012
Endring av tegninger
Endring av seksjon 1,2 og 4
Endring av tilleggsdel for seksjon 1,2 og 4
Endring av sameiebrøk for seksjon 1, 2 og 4

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet - innhenting av informasjon. kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte. kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Totalt visningshonorar. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 725,-
Foto ca. kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Styling veiledningstime kr. 0,-
Tilstandsrapport kr. 10 000,-
Årsberetning og protokoll 2026 kr. 1 100,-

Samlet skal selger betale kr. 137 400,- 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 9. juni 2026

Megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Parkveien 64

Nabolaget Vika - vurdert av 315 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	2 min 0.1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	3 min 0.3 km

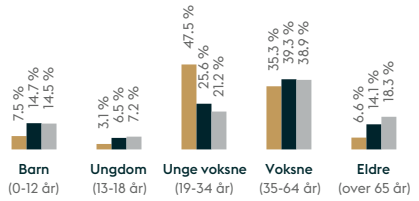
Offentlig transport

Solli Linje 12N, 30, 31	2 min 0.1 km
Solli Linje 12, 13	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3.8 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (0-5 år) 38 barn	3 min 0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0... 21 barn	5 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag... 105 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Oslo handelsgym	2 min
Trafotaket streetbasketanlegg	3 min
SATS Solli plass	3 min
Friskis & Svettis Oslo	7 min

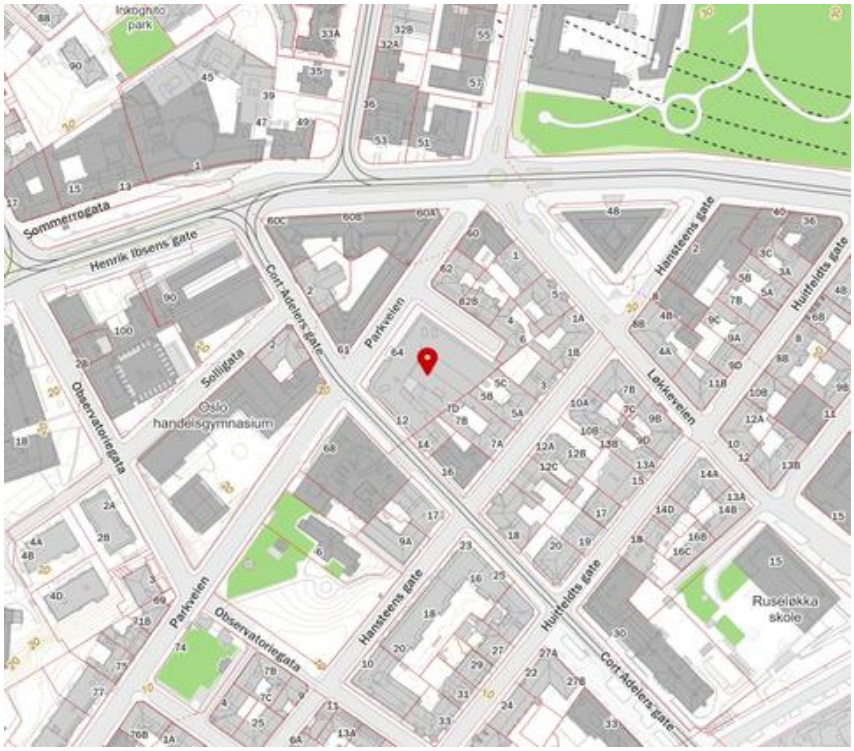
«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PARKVEIEN 64 , 0254 OSLO

Gnr: 209 Bnr: 11 Seksjon: 189
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	07/05/2026
Utskriftsdato:	09/06/2026
Oppdragsnummer:	99464
Referansenr:	

ANDERS BRÅTHEN
ab@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 6. etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 6. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 6. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 6. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ingunn Tuva Steen Larsen
Takstmenn:	Anders Bråthen
Befaring/tilstede:	Leietaker: Emma chevallier , Takstmann:Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 209 Bnr: 11 Seksjon: 189
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3001 m²
Eierbrøk seksjon:	28 / 11012
Hjemmelshaver:	Ingunn Tuva Steen Larsen & Tore Gard Andersen
Adresse:	Parkveien 64 , 0254 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier			Opplysninger av eier er ikke gitt da de ikke var tilgjenglig.		
Egenerklæring	09/06/2026		Egenerklæring signert og datert 07.05.2026 er mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	06/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1935

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
6. etasje	27	0	0	0
Sum bolig:	27	2	0	0
Sum BRA:	29			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Bad, Kjøkken, Stue		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger betong.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

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

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1993.

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

TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte malte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på bad. Avløpsrør i plast. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da leietaker ikke hadde kjennskap til plasseringen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: 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. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i stue. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, kombiovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaring observert hjørner på gulvbord har løftet seg. Samt at kortskjøter har for lite overlegg. Tg2 er gitt etter overnevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,68 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjøkken.

Følgende spørsmål er stilt leietaker:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? ukjent.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Alder på bad er ikke kjent, men fremstår eldre.

Våtromsgulv – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

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

Det er funnet bom under samtlige fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og overnevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen og er derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	Nedforet himling med sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, gulvstående klosett og servant.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 6. etasje

Beskrivelse:	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.
Tilstandsvurdering:	

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

Rettigheter:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tore Gard Andersen	9578-5999-4-2201126	2026-05-07 21:24:08
Ingunn Tuva Steen Larsen	9578-5999-4-2315032	2026-05-07 21:24:22

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0161/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkveien 64, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Ingunn Tuva Steen Larsen , Tore Gard Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. september 2024

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 635630
Forsikret i: If Skadeforsikring,

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele borettslaget har får mm oppgradert dette

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det gjennomføres behandling mot skjeggkre i Parkveien 64 onsdag 11. mars kl. 08:00–12:00. Arbeidet utføres av Anticimex. Leste på vibbo sider Det er ikke i min viten gjort npe behandling av av denne leiligheten

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? salgs dokumentene

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?

Ja

Beskriv: Har leiet ut leiligheten all tid vi har eid leiligheten

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0161/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ingunn Tuva Steen Larsen	**2026-05-07**	**Tore Gard Andersen**	**2026-05-07**

Identifikasjon

Ingunn Tuva Steen Larsen

Identifikasjon

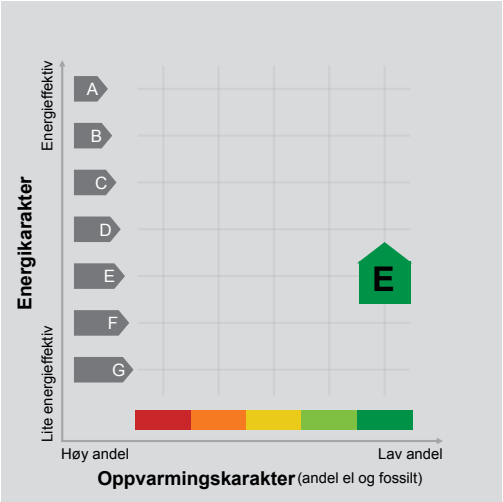
Tore Gard Andersen

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PARKVEIEN 64 SAMEIE
Antall registrerte enheter	25
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80486006
Merkenummer	Energiattest-2025-234049
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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	1935
Bygningsmateriale:	
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (25)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Parkveien 64	80486006	H0221	55	0	
Parkveien 64	80486006	H0222	54	0	
Parkveien 64	80486006	H0223	53	0	
Parkveien 64	80486006	H0224	52	0	
Parkveien 64	80486006	H0225	51	0	
Parkveien 64	80486006	H0321	89	0	
Parkveien 64	80486006	H0322	88	0	
Parkveien 64	80486006	H0323	87	0	
Parkveien 64	80486006	H0324	86	0	
Parkveien 64	80486006	H0325	85	0	
Parkveien 64	80486006	H0421	123	0	
Parkveien 64	80486006	H0422	122	0	
Parkveien 64	80486006	H0423	121	0	
Parkveien 64	80486006	H0424	120	0	
Parkveien 64	80486006	H0425	119	0	
Parkveien 64	80486006	H0521	157	0	
Parkveien 64	80486006	H0522	156	0	
Parkveien 64	80486006	H0523	155	0	
Parkveien 64	80486006	H0524	154	0	
Parkveien 64	80486006	H0525	153	0	
Parkveien 64	80486006	H0621	191	0	
Parkveien 64	80486006	H0622	190	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Parkveien 64	80486006	H0623	189	0	
Parkveien 64	80486006	H0624	188	0	
Parkveien 64	80486006	H0625	187	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1935

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	28 m²
Totalt BRA	28 m²
Oppvarmet luftvolum	73 m³
U-verdi for yttervegger	0,70 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	84,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.6.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 078 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	217,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 920 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	217,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 078 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 158 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 920 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 078 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0161/26 . Vår ref.: 7242-1-189 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Parkveien 64 Sameie
Organisasjonsnr:	999574009
Seksjonseier:	Andersen, Tore Gard
Medeier:	Larsen, Ingunn Tuva Steen
Leilighetsnummer:	189
Adresse:	Parkveien 64, 0254 OSLO
Seksjonsnummer:	189
Gnr.	209
Bnr.	11

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 635630.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har etablert mulighet for innfrielse av fellesgjeld. Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Gateparkering.
Prosjekt rørfornying er ferdig og lån utbetalt. Det er etablert mulighet for innfrielse av fellesgjelden. Det foreligger planer om fremtidig vedlikehold av fasaden. Tiltaket er per i dag i en tidlig planleggingsfase, og verken omfang, tidspunkt eller kostnader er endelig avklart.
Gammel bebyggelse fra 1935, reseksjonert. Dyrehold skal godkjennes av styret. Det er inngått avtale om bredbånd fra 01.01.19. Den som vil ha TV, må inngå individuell avtale med Get.Merk at utleie av seksjon skal ifølge vedtektenes ¤4 meldes styret/forretningsfører med kontaktinfo til både leietaker og eier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208532707
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	20 384 215,20
Innfrielsesdato:	30.08.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 788,01,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820853270; Adm. lån 1 - Akonto renter	293,84	
Lån nr: 9820853270; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	76,47	
Vann-/avløp bolig	181,00	
Felleskostnader bo	1 503,70	
Energi bolig	391,00	
Bredbånd bolig	342,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	42,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 000,-
Annen formue:	2 758,-
Gjeld:	54 557,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208532707
Restsaldo:	54 167,61
Kapitalkostnader:	401,81
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 54 167,61,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 22 86 75 47.

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/Andreas Mello-Kildal, e-post: parkveien64@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7242
PARKVEIEN 64 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i PARKVEIEN 64 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Scandic Solli. Parkveien 68, 0254 Oslo.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendring ved kortidsutleie
9. Tilrettelegging for barnevogn/rullestol
10. Innføring av symbolsk leie/avgift for bruk av gamingrommet

Med vennlig hilsen,
Styret i PARKVEIEN 64 SAMEIE

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

Silje Kyvik Storesund v/OBOS er valgt.

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.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7242 Parkveien 64 Sameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf
2. 7242 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Andreas Mello-Kildal

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

- Daniel Almankaas Guerreiro
- Tor Magnus Kvinnesland Hognestad

Sak 8

Vedtektsendring ved kortidsutleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har sett behov for å tydeliggjøre regelverket knyttet til korttidsutleie av boligseksjoner. Økt bruk av plattformer for korttidsutleie kan påvirke bomiljø, sikkerhet og forutsigbarhet for sameierne. For å sikre et godt og stabilt bomiljø foreslår styret derfor å regulere omfanget av slik utleie gjennom vedtektene.

Det foreslås å legge til følgende bestemmelse i vedtektene under § 4 Registrering av sameiere og rettslig råderett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Bestemmelsen innebærer at sameiere fortsatt kan leie ut egen seksjon på korttidsbasis, men innenfor klare rammer som begrenser samlet utleietid per år.

Styrets innstilling

Styret vurderer at forslaget balanserer hensynet mellom den enkeltes råderett over egen seksjon og hensynet til fellesskapet og bomiljøet i sameiet. En tydelig regulering vil bidra til forutsigbarhet, lik praksis og enklere håndheving.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar foreslått endring av vedtektene § 4 Registrering av sameiere og rettslig råderett, slik den er formulert ovenfor.

Sak 9

Tilrettelegging for barnevogn/rullestol

Forslag fremmet av:
Kristin Langholm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Slik det er i dag, er trappeløpet ved inngangen ikke tilrettelagt for barnevogn eller rullestol, da det ikke finnes skinner eller annen løsning for enkel trilling. Dette behovet gjelder trappene fra inngangspartiet til heis.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget og viser til at sameiet etter gjeldende regelverk ikke har en generell plikt til å tilrettelegge eksisterende fellesarealer for rullestolbrukere m.v., utover de krav som gjelder ved nye eller søknadspliktige byggetiltak.

Dersom enkeltbeboere har behov for tilrettelegging som følge av funksjonsnedsettelse, har de anledning til å søke styret om tillatelse til nødvendige tiltak på fellesareal. Slike tiltak finansieres som hovedregel av den enkelte beboer, eventuelt med støtte fra NAV Hjelpemiddelsentral. Det er også mulig, etter nærmere dialog med styret, å få adkomst for enkeltbeboere med funksjonsnedsettelse via næringsarealene.

Styret ser samtidig at økt tilgjengelighet kan være et gode for flere, herunder småbarnsfamilier med barnevogn og besøkende. Eventuelle tiltak må imidlertid vurderes konkret opp mot kostnader, sikkerhet, estetiske hensyn og konsekvenser for fellesarealene og øvrige beboere.

På denne bakgrunn mener styret at eventuell tilrettelegging bør vurderes som et frivillig tiltak, og ikke som en forpliktelse for sameiet.

Forslag til vedtak
Vi ønsker å foreslå at det vurderes en enkel og kostnadseffektiv løsning, for eksempel montere/sette opp et par skinner/rampe i trappen, slik at barnevogn og eventuelt rullestol kan trilles trygt opp og ned. Dette trenger ikke å være en avansert eller kostbar løsning, men et praktisk tiltak som vil gjøre inngangspartiet mer tilgjengelig for flere beboere og besøkende.

Sak 10

Innføring av symbolsk leie/avgift for bruk av gamingrommet

Forslag fremmet av:
Lisa Cheah Hjelmstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre en ansvarlig, ryddig og respektfull bruk av gamingrommet, samt forebygge unødvendig slitasje og misbruk, foreslås det å innføre en symbolsk leie/avgift ved utlån og bruk av rommet.

Ordningen skal ha følgende hovedformål:

Å fremme ansvarlig og respektfull bruk av rommet og tilhørende utstyr.

Å sikre midler til nødvendig drift, vedlikehold og fornyelse av utstyr over tid.

Å redusere risikoen for misbruk gjennom tydelige rutiner for dokumentasjon og oppfølging.

Inntektene fra avgiften øremerkes drift og vedlikehold av gamingrommet, og skal ikke benyttes til andre formål.

I tillegg så foreslår det å øke leietid til 6 timer.

Som en del av "leieordningen" innføres krav om enkel bildedokumentasjon. Leietaker skal ta bilder av rommet ved overtakelse og ved avslutning av bruk. Bildene skal dokumentere at rommet og utstyret etterlates i samme stand som ved mottak. Dokumentasjonen kan enkelt sendes per e-post/Vibbo med tilhørende bilder.

Dersom dokumentasjonen avdekker mangler, skader eller uaktsom bruk, kan styret ilegge gebyr for ekstra rengjøring, reparasjon eller erstatning.

Størrelsen på avgiften, eventuelle gebyrer og praktisk gjennomføring fastsettes av styret og holdes på et lavt og rimelig nivå (50kr per booking for eks), slik at rommet fortsatt er tilgjengelig for alle, samtidig som bruken blir mer forpliktende og ansvarlig.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om ansvarlig bruk og redusert slitasje på gamingrommet. Samtidig vurderer styret at forslaget innebærer et betydelig administrativt ansvar, blant annet knyttet til:

· oppfølging av bookinger

· kontroll og arkivering av bildedokumentasjon

· vurdering av eventuelle skader og ileggelse av gebyr

· håndtering av innbetalinger og eventuelle tvister

Styret er usikre på om dette er praktisk gjennomførbart innenfor styrets kapasitet. Videre er gamingrommet etablert som et felles gode for beboerne, og styret stiller spørsmål ved om innføring av betaling er i tråd med formålet med rommet. Det er allerede innført rutiner for kontroll av gamingrom av vaktmester, og med ny elektronisk nøkkelløsning blir det enklere å avklare hvem som har hatt tilgang til gamingrommet i situasjoner hvor det avdekkes skader på rommet.

Styret mener derfor at ulempene ved ordningen slik den er foreslått, per i dag veier tyngre enn fordelene.

Styret vil imidlertid understreke at dersom skader på rommet kan knyttes til en konkret bruker, vil styret vurdere å frata vedkommende retten til å booke gamingrommet og kreve reparasjonskostnader dekket av vedkommende.

Styret anbefaler ikke å innføre symbolsk leie/avgift eller gebyrordning for bruk av gamingrommet slik forslaget foreligger. Dagens ordning videreføres.

Forslag til vedtak

Minimum leietid settes til 6 timer.

Som del av ordningen innføres krav om bildedokumentasjon ved overtakelse og avslutning av bruk. Leietaker plikter å dokumentere at rommet og utstyret etterlates i samme stand som ved mottak.

Dersom dokumentasjonen viser mangler, skader eller uaktsom bruk, gis styret fullmakt til å ilegge gebyr for ekstra rengjøring, reparasjon eller erstatning.

Inntektene fra avgiften skal benyttes til drift og vedlikehold av gamingrommet.

Størrelsen på avgiften, eventuelle gebyrer og praktisk gjennomføring fastsettes av styret.

Til årsmøtet i Parkveien 64 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkveien 64 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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 for MKE, 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.

Oslo, 5. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PARKVEIEN 64 SAMEIE
ORG.NR. 999574009, KLIENTNR. 7242

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 831 594	9 181 758	9 777 000	17 951 040
Vaskeri	9	24 465	0	0	0
Andre inntekter	3	762	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 856 821**	**9 181 828**	**9 777 000**	**17 951 040**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-28 200	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-300 000	-200 000	-200 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-16 000	-14 500	-10 400	-10 712
Forretningsførerhonorar		-332 565	-317 370	-336 000	-351 120
Konsulenthonorar		-171 505	-109 171	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-10 004 460	-11 222 084	-607 200	-6 632 816
Forsikringer		-755 947	-699 502	-744 000	-833 280
Kommunale avgifter	8	-1 735 598	-1 593 677	-1 725 000	-1 812 113
Energi/fyring	10	-2 439 792	-2 495 676	-2 650 000	-2 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-961 544	-867 608	-904 800	-931 944
Andre driftskostnader	11	-2 581 299	-2 190 988	-1 729 400	-2 025 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 341 010**	**-19 738 777**	**-8 965 900**	**-15 606 645**
DRIFTSRESULTAT		**-8 484 190**	**-10 556 949**	**811 100**	**2 344 395**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 878	13 025	716 000	716 000
Finanskostnader	13	-1 145 147	-314 073	-558 000	-1 467 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 130 269**	**-301 048**	**158 000**	**-751 000**
ÅRSRESULTAT		**-9 614 459**	**-10 857 997**	**969 100**	**1 593 395**
Overføringer:					
Udekket tap:		-9 614 459	-10 857 997		

PARKVEIEN 64 SAMEIE
ORG.NR. 999574009, KLIENTNR. 7242

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 013	16 640
Forskuddsbetalte kostnader		366 404	407 896
Andre kortsiktige fordringer	14	4 109	0
Driftskonto OBOS-banken		2 954 714	3 552 780
Driftskonto OBOS-banken II		1 069	1 066
SUM OMLØPSMIDLER		**3 340 309**	**3 978 382**
SUM EIENDELER		**3 340 309**	**3 978 382**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-19 802 584	-10 188 125
SUM EGENKAPITAL		**-19 802 584**	**-10 188 125**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 707 889	11 893 152
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 707 889**	**11 893 152**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 052	56 796
Leverandørgjeld		2 322 576	2 211 944
Påløpte renter		7 376	4 614
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 435 003**	**2 273 354**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 340 309**	**3 978 382**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Parkveien 64 Sameie

Andreas Mello-Kildal Marius Siverts Midttun Daniel A. Guerreiro

Tor Magnus Kvinnesland Hognestad Runar Hafsteen

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

Energi bolig	1 452 480
Energi næring	394 310
Felleskostnader bo	5 595 480
Garasje	100 176
Bredbånd bolig	749 664
Komm. avg. næ	159 432
Vann-/avløp bolig	569 904
Rørrebabilitering lån	1 133 124
Felleskostnader næ	677 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 831 594**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon strømforbruk, IF	760
Andre inntekter	2
SUM ANDRE INNTEKTER	**762**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Energikartlegging, OBOS Prosjekt AS	-531 250
Prosjektledelse rørprosjekt, Norconsult Norge AS	-324 394
Rørfornyingsprosjekt, TT-teknikk A/S	-9 037 033
Tilskudd energikartlegging, Enova	556 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-9 336 427**
Drift/vedlikehold bygninger	-126 548
Drift/vedlikehold VVS	-104 698
Drift/vedlikehold elektro	-200 007
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 463
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 297
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 383
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 638
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 004 460**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-1 122 801
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-612 311
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 735 598**

NOTE 9

VASKERI	
Inntekter	24 465
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**24 465**

NOTE 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-594 535
Fjernvarme	-1 845 257
SUM ENERGI / FYRING	**-2 439 792**

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-13 095
Container	-26 146
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 197
Annet driftsmateriale	-8 695
Vaktmestertjenester	-1 126 637
Vakthold	-722 897
Renhold ved firmaer	-634 491
Andre driftskostnader	-22 058
Andre kontorkostnader	-6 720
Bank- og kortgebyr	-4 517
Øreavrunding	155
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 581 299**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 691
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	947
Andre renteinntekter	3 236
SUM FINANSINNTEKTER	**14 878**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-667 153
Pantegjeldsrenter	-469 470
Renter på leverandørgjeld	-8 524
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 145 147**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 109
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 109**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

Opptjent egenkapital bolig	-17 482 675
Opptjent egenkapital garasje	-65 382
Opptjent egenkapital næring	-2 254 527
SUM EGENKAPITAL	**-19 802 584**

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,1 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-12 000 000	
Økning i år	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	106 848	
Innfrielse i år	16 827 205	
Nedbetalt i år	65 947	
		0

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,5 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig i år	-20 821 205	
Nedbetalt tidligere	0	
Innfrielse i år	113 316	
		-20 707 889
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 707 889**

Protokoll til årsmøte 2026 for PARKVEIEN 64 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 999574009
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Scandic Solli. Parkveien 68, 0254 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 106
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 96

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:
Silje Kyvik Storesund v/OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Oscar Olaf Johansen Magneshaugen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 300 000 kr.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Mello-Kildal

Følgende stilte til valg:
Andreas Mello-Kildal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Almankaas Guerreiro
Tor Magnus Kvinnesland Hognestad

Følgende stilte til valg:
Daniel Almankaas Guerreiro
Tor Magnus Kvinnesland Hognestad

8. Vedtektsendring ved kortidsutleie

Styret har sett behov for å tydeliggjøre regelverket knyttet til korttidsutleie av boligseksjoner. Økt bruk av plattformer for korttidsutleie kan påvirke bomiljø, sikkerhet og forutsigbarhet for sameierne. For å sikre et godt og stabilt bomiljø foreslår styret derfor å regulere omfanget av slik utleie gjennom vedtektene.

Det foreslås å legge til følgende bestemmelse i vedtektene under § 4 Registrering av sameiere og rettslig råderett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Bestemmelsen innebærer at sameiere fortsatt kan leie ut egen seksjon på korttidsbasis, men innenfor klare rammer som begrenser samlet utleietid per år.

Styrets innstilling
Styret vurderer at forslaget balanserer hensynet mellom den enkeltes råderett over egen seksjon og hensynet til fellesskapet og bomiljøet i sameiet. En tydelig regulering vil bidra til forutsigbarhet, lik praksis og enklere håndheving.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar foreslått endring av vedtektene § 4 Registrering av sameiere og rettslig råderett, slik den er formulert ovenfor.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Tilrettelegging for barnevogn/rullestol

Fremmet av: Kristin Langholm

Slik det er i dag, er trappeløpet ved inngangen ikke tilrettelagt for barnevogn eller rullestol, da det ikke finnes skinner eller annen løsning for enkel trilling. Dette behovet gjelder trappene fra inngangspartiet til heis.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget og viser til at sameiet etter gjeldende regelverk ikke har en generell plikt til å tilrettelegge eksisterende fellesarealer for rullestolbrukere m.v., utover de krav som gjelder ved nye eller søknadspliktige byggetiltak.

Dersom enkeltbeboere har behov for tilrettelegging som følge av funksjonsnedsettelse, har de anledning til å søke styret om tillatelse til nødvendige tiltak på fellesareal. Slike tiltak finansieres som hovedregel av den enkelte beboer, eventuelt med støtte fra NAV Hjelpemiddelsentral. Det er også mulig, etter nærmere dialog med styret, å få adkomst for enkeltbeboere med funksjonsnedsettelse via næringsarealene.

Styret ser samtidig at økt tilgjengelighet kan være et gode for flere, herunder småbarnsfamilier med barnevogn og besøkende. Eventuelle tiltak må imidlertid vurderes konkret opp mot kostnader, sikkerhet, estetiske hensyn og konsekvenser for fellesarealene og øvrige beboere.

På denne bakgrunn mener styret at eventuell tilrettelegging bør vurderes som et frivillig tiltak, og ikke som en forpliktelse for sameiet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vi ønsker å foreslå at det vurderes en enkel og kostnadseffektiv løsning, for eksempel montere/sette opp et par skinner/rampe i trappen, slik at barnevogn og eventuelt rullestol kan trilles trygt opp og ned. Dette trenger ikke å være en avansert eller kostbar løsning, men et praktisk tiltak som vil gjøre inngangspartiet mer tilgjengelig for flere beboere og besøkende.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet/styre skal sette opp en løsning/skinne for enklere ferdsel m barnevogn.

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Innføring av symbolsk leie/avgift for bruk av gamingrommet

Fremmet av: Lisa Cheah Hjelmstad

For å sikre en ansvarlig, ryddig og respektfull bruk av gamingrommet, samt forebygge unødvendig slitasje og misbruk, foreslås det å innføre en symbolsk leie/avgift ved utlån og bruk av rommet.

Ordningen skal ha følgende hovedformål:

Å fremme ansvarlig og respektfull bruk av rommet og tilhørende utstyr.

Å sikre midler til nødvendig drift, vedlikehold og fornyelse av utstyr over tid.

Å redusere risikoen for misbruk gjennom tydelige rutiner for dokumentasjon og oppfølging.

Inntektene fra avgiften øremerkes drift og vedlikehold av gamingrommet, og skal ikke benyttes til andre formål.

I tillegg så foreslår det å øke leietid til 6 timer.

Som en del av "leieordningen" innføres krav om enkel bildedokumentasjon. Leietaker skal ta bilder av rommet ved overtakelse og ved avslutning av bruk. Bildene skal dokumentere at rommet og utstyret etterlates i samme stand som ved mottak. Dokumentasjonen kan enkelt sendes per e-post/Vibbo med tilhørende bilder.

Dersom dokumentasjonen avdekker mangler, skader eller uaktsom bruk, kan styret ilegge gebyr for ekstra rengjøring, reparasjon eller erstatning.

Størrelsen på avgiften, eventuelle gebyrer og praktisk gjennomføring fastsettes av styret og holdes på et lavt og rimelig nivå (50kr per booking for eks), slik at rommet fortsatt er tilgjengelig for alle, samtidig som bruken blir mer forpliktende og ansvarlig.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for ønsket om ansvarlig bruk og redusert slitasje på gamingrommet. Samtidig vurderer styret at forslaget innebærer et betydelig administrativt ansvar, blant annet knyttet til:

· oppfølging av bookinger

· kontroll og arkivering av bildedokumentasjon

· vurdering av eventuelle skader og ileggelse av gebyr

· håndtering av innbetalinger og eventuelle tvister

Styret er usikre på om dette er praktisk gjennomførbart innenfor styrets kapasitet. Videre er gamingrommet etablert som et felles gode for beboerne, og styret stiller spørsmål ved om innføring av betaling er i tråd med formålet med rommet. Det er allerede innført rutiner for kontroll av gamingrom av vaktmester, og med ny elektronisk nøkkelløsning blir det enklere å avklare hvem som har hatt tilgang til gamingrommet i situasjoner hvor det avdekkes skader på rommet.

Styret mener derfor at ulempene ved ordningen slik den er foreslått, per i dag veier tyngre enn fordelene.

Styret vil imidlertid understreke at dersom skader på rommet kan knyttes til en konkret bruker, vil styret vurdere å frata vedkommende retten til å booke gamingrommet og kreve reparasjonskostnader dekket av vedkommende.

Styret anbefaler ikke å innføre symbolsk leie/avgift eller gebyrordning for bruk av gamingrommet slik forslaget foreligger. Dagens ordning videreføres.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

VEDTEKTER
for
Parkveien 64 Sameie, Oslo
Fastsatt ved seksjonering, endret av sameiermøtet 13.04.2015.
Endret av sameiermøte 19.03.2024.

§ 1
Sameiets navn og registrering

Sameiets navn er Parkveien 64 Sameie med adresse Parkveien 64, Oslo.

Sameiet skal være registrert i Foretaksregistret.

§2
Eiendommen

Sameiet består av 228 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner på eiendommen

gnr. 209, bnr. 11 i Oslo kommune.

Næringsseksjonene omfatter restaurant-/butikk-/kontorlokaler/service og biloppstillingsplasser i garasjekjeller. Biloppstillingsplassene er en del av seksjonsnummer 1 som i det følgende omtales som "garasjeseksjonen".

Den enkelte bruksenhets sameiebrøk fremkommer av vedlegg 1.

§3
Formål

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

Sameiet har som formål å være et innbydende bygningskompleks med god standard.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til annet formål. Næringsseksjonene skal brukes til restaurant-, forretnings-, kontor- og/eller parkeringsvirksomhet mv., innenfor det godkjente reguleringsformål. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt kan ikke skje.

Bruken av seksjonene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Dersom næringsseksjonene brukes innenfor godkjent reguleringsformål, herunder dagligvarehandel, serveringsvirksomhet, parkeringsvirksomhet samt øvrig handel anses ikke slik bruk i seg selv å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Åpningstider for næringsseksjoner som er i tråd med offentlige retningslinjer anses heller ikke for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Varelevering utenom åpningstidene anses heller ikke for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Ettersom det i flere næringsseksjoner vil foregå service- eller serveringsvirksomhet vil det forekomme virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager, uten at dette anses for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

§4
Registrering av sameiere og rettslig råderett

Ved eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret og eventuell forretningsfører om ny eiers navn. Gebyr til forretningsfører for dette betales i henhold til de til enhver tid gjeldende satser. Slikt gebyr påløper ikke ved første gangs overdragelse etter seksjonering. I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier. Slik melding er ikke gebyrbelagt. Eierskifte og ny utleie krever ikke styrets eller sameiets samtykke.

Sameiernes stemmerett er begrenset slik det fremkommer av § 5 siste avsnitt. Ut over de tilfeller som reguleres av disse vedtektene, reguleres rettslig råderett av eierseksjonsloven.

§5
Sameiermøter

Sameiermøter innkalles og avholdes i tråd med eierseksjonslovens regler. Saker som skal behandles skal bestemt angis. Saker kan ikke angis som "eventuelt". I tillegg til de saker sameiermøtet skal behandle i henhold til eierseksjonsloven, skal sameiermøtet behandle og vedta et budsjett for sameiet for kommende gr. Budsjettet vedtas med simpelt flertall, med unntak av budsjettposter relatert til kostnader som i henhold til eierseksjonsloven § 30 mg besluttes med 2/3 flertall. Slike budsjettposter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Det skal avsettes midler til et vedlikeholdsfond for boligseksjonene. Boligseksjonene skal avsette et beløp tilsvarende kr. 50 pr. måned. Beløpet KPI-reguleres en gang per år ifm. sameiermøte. Avsetningen kommer i tillegg til forventede ordinære vedlikeholdskostnader det enkelte år. Avsetningen skal hensyntas i budsjettet som skal vedtas. Vedlikeholdsfondet, og renter opptjent på dette, kan kun benyttes til dekning av felleskostnader som i henhold til disse vedtektene skal dekkes av boligseksjonene — enten eksklusivt eller boligseksjonenes forholdsmessige andel av kostnader som skal dekkes av samtlige seksjoner, og da kun til dekning av ekstraordinære kostnader som ikke dekkes via løpende ordinære a konto innbetalinger. Bruk ut over 10 % av oppsparte midler i vedlikeholdsfondet forutsetter sameiermøtets godkjenning.

Innkallingen kan sendes elektronisk dersom sameierne har oppgitt slike kontaktdetaljer til sameiet. Dersom sameiermøtet skal behandle saker som forutsetter 2/3 flertall, enstemmighet, eller som krever tilslutning fra enkelte seksjonseiere, må innkallingen sendes skriftlig per post. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har i alle fall krav på skriftlig innkalling, jf. eierseksjonsloven § 34 tredje ledd.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøken.

Næringsseksjonene har ikke stemmerett i saker som kun angår boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold tilknyttet kostnader som i sin helhet skal dekkes av boligseksjonene. Tilsvarende har ikke boligseksjonene stemmerett i saker som kun angår næringsseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold tilknyttet kostnader som i sin helhet skal dekkes av næringsseksjonen.

§6
Styre og forretningsfører

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre styremedlemmer. Styret kan også ha inntil tre varamedlemmer. Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets oppgaver fremgår av eierseksjonsloven. Til forvaltningen hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Styret kan også tegne forsikring for eventuelt erstatningsansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan komme i ved utførelse av sine verv i sameiet. Styret plikter videre å sørge for registrering av disse vedtektene i Foretaksregisteret og skal sørge for registrering av eventuelle endringer.

Ansettelse av, og oppsigelse av forretningsfører kan kun besluttes av sameiermøtet. Vedlikeholdsbeslutninger og beslutninger om påkostninger som ligger utenfor vedtatt budsjett, jf. § 5 første avsnitt, kan kun besluttes av sameiermøtet.

§ 7
Bruken av eiendommen

7.1. Generelt

Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort. I korridorene og øvrig fellesareal i boligseksjonene er det forbudt henlegge sko, sykler, søppel mv. Lagring er heller ikke tillatt på balkonger. Det er ikke tillatt å sette opp terrasseskillevegger og etablere faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk og liknende, uten skriftlig godkjenning fra styret. Dersom hekker tillates skal disse ikke være høyere enn 1,0 meter. Det vises også til punkt 7.4 hva gjelder bygningsmessige arbeider. Dørmatter skal være sorte, og gardiner skal være hvite ut mot gaten. Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon, jf. eierseksjonsloven § 19 sjette ledd, dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

7.2. Ordensregler

Sameiermøtet kan i tillegg til det som følger av disse vedtektene fastsette vanlige ordensregler. Ordensreglene skal kun gjelde for boligseksjonene.

7.3. Bruken av fellesarealet

7.3.1 Generelt om bruken

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, er ulike deler av fellesarealet beregnet til ulike formål slik dette fremgår av §§ 7.3.2 og 7.3.3 nedenfor. Disse fellesarealene skal kun benyttes til det de er beregnet til, og i den utstrekning det lovlig kan vedtektsfestes skal boligseksjonene ha enerett til disponering av fellesarealer angitt i § 7.3.2 og næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen) skal ha enerett til disponering av fellesarealer angitt i § 7.3.3.

7.3.2. Fellesarealer beregnet til bruk for beboere og deres gjester

Innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, vaskeri og fellesrom i boligetasjene, herunder også avfallsrom for boligene, er

utelukkende beregnet for beboere og deres gjester, og skal kun benyttes til dette formålet. Avfallsrom skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall. Sykkelbod er primært beregnet til bruk for beboere i boligseksjonene, men kan også benyttes av ansatte i næringsseksjoner.

7.3.3. Fellesarealer beregnet til bruk for næringsvirksomheten

Fasade og inngangspartier i 1. et., samt avfallsrom som er tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen) er kun beregnet til bruk for næringsvirksomheten som utøves av næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen), og skal kun benyttes til dette formålet. Tilsvarende gjelder adkomstareal v/innkjøringsport. Avfallsrom tilknyttet næringsseksjonene skal kun benyttes til avfall fra næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen).

Næringsseksjonene skal ha rett til å inngå avtaler om utleie av areal til eventuelle mobilmaster og lignende på taket til eiendommen.

7.4. Bygningsmessige arbeider

Utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, solavskjerming og lignende, endring av utvendige farger, etc. er betinget av godkjennelse av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Oppsetting av parabolantenner tillates ikke.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av sameiermøtet før byggemelding kan sendes. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes eksempelvis strukturelle endringer og endringer som påvirker bæringer eller endringer som medfører omlegging av tekniske føringer som er felles for flere seksjoner.
Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, uten sameiermøtets eller styrets samtykke, så fremt endringene ikke er til unødvendig skade eller urimelig ulempe for andre sameiere

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, må godkjennes av styret, eventuelt sameiermøtet, jf. eierseksjonsloven § 30 annet ledd. Næringsseksjonene er unntatt fra kravet om styrets samtykke dersom det skjer en samlet utskifting av vinduer og dører, samt de unntak som følger av forrige avsnitt og § 7.5.

7.5. Reklame og profilering

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, jf. § 3 fjerde avsnitt ovenfor, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Styret eller sameiets samtykke til dette er ikke påkrevd. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sanneiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

Markiser utenfor næringsseksjonene som er festet i fasaden over 1. etasje regnes som reklame/profilering og tillates etter dette punkt.

7.6. Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet har ved stiftelsen besluttet installering av kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Sameiet kan også med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Slik overvåking kommer i tillegg til eventuell overvåking som foretas av næringsseksjonene. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

7.7. Meldeplikt for skader

Enhver seksjonseier plikter straks å gi melding til eventuell forretningsfører eller styret om skader i bruksenheter eller på fellesarealer eller —anlegg som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader plikter seksjonseierne å sende melding om innen rimelig tid.

§8
Vedlikeholdsplikt og kostnads- og inntektsfordeling

8.1 Vedlikeholdsplikt

Styret skal besørge at fellesarealer holdes forsvarlig ved like, uavhengig av kostnadsfordelingen mellom sameierne.

Styret skal besørge felles utvendig vindusvask av boligseksjonene. Næringsseksjonene skal selv besørge slik vindusvask.

Fortau utenfor næringsseksjonene ryddes, strøs og rengjøres av næringsseksjonene. Øvrig fortau ryddes, strøs og rengjøres av styret.

Grensen mellom sameiets vedlikeholdsplikt og den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt følger eierseksjonslovens regler med mindre annet er eksplisitt inntatt i disse vedtektene.

8.2 Kostnadsdekning og kostnadsfordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per måned.

8.3 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- ✓ Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i § 7.3.2, herunder strøm, oppvarming, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen, og vaktmestertjenester tilknyttet boligseksjonene eller fellesarealene nevnt i § 7.3.2.
- ✓ Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- ✓ Samtlige kostnader forbundet med heiser.
- ✓ Vindusvask tilknyttet boligseksjonene.
- ✓ Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene.

- ✓ Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- ✓ Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene og arealer nevnt i § 7.3.2.
- ✓ Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener boligseksjonene, herunder heiser, gårdsrom og boder.
- ✓ Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning ikke dette hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte boligseksjon.
- ✓ Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. tilknyttet boligseksjonene.
- ✓ Kostnader forbundet med rydding, strøing og rengjøring av fortau som ikke ligger utenfor næringsseksjonene.

Kostnader nevnt i denne paragrafen skal fordeles mellom boligseksjonene i henhold til sameierbrøk.

8.4 Eierne av næringsseksjonene, eksklusive garasjeseksjonen, skal dekke følgende kostnadselementer:

- ✓ Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i § 7.3.3, herunder strøm, oppvarming, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen), og vaktmestertjenester tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen) eller fellesarealene nevnt i § 7.3.3.
- ✓ Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen (eksklusive garasjeseksjonen), herunder teknisk rom, ventilasjon, lager kontor, spiserom og liknende.
- ✓ Vindusvask tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen).
- ✓ Kostnader forbundet med avfallshåndtering fra næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen).
- ✓ Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen), slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer.
- ✓ Vakt og alarmtjenester tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen) og arealer nevnt i § 7.3.3.
- ✓ Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen).
- ✓ Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonene (eksklusive garasjeseksjonen), i den utstrekning ikke dette hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte næringsseksjon.
- ✓ Eventuelle kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, etc. tilknyttet næringsseksjonene.
- ✓ Kostnader forbundet med rydding, strøing og rengjøring av fortauer utenfor næringsseksjonene.

Kostnader forbundet med avfallshåndteringen fra næringsseksjonene skal fordeles etter bruk. Øvrige kostnader inntatt i denne paragrafen skal fordeles mellom næringsseksjonene i henhold til sameierbrøk. Garasjeseksjonen skal ikke dekke kostnader inntatt i denne § 8.4.

8.5 Kostnader som skal fordeles mellom samtlige seksjoner (if. dog punkt 8.6 nedenfor):

- ✓ Forsikring.
- ✓ Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- ✓ Honorar til tillitsvalgte.
- ✓ Kostnader forbundet med skadedyrsbekjempelse.
- ✓ Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i §§ 8.3 og 8.4, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartier skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- ✓ Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av andre utomhusarealer enn fortau (dog heller ikke gårdsrom).
- ✓ Vann.
- ✓ Fjernvarme.

I den utstrekning det etableres egne vannmålere for boligseksjonene, næringsseksjonene eller enkeltseksjoner skal kostnader forbundet med vann fordeles i henhold til forbruk. Mellom seksjoner som ikke har egen vannmåler fordeles 50 % av kostnadene på antall enheter, og 50 % av kostnadene i henhold til sameiebrøk.

Tilsvarende kostnadsfordeling som for vann gjelder for fjernvarme. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordelingen gjelde for den nye energikilden.

Ved etablering av restaurantvirksomhet skal det etableres egne målere for vann.

Kostnader inntatt i denne paragrafen skal for øvrig fordeles etter sameierbrøk med mindre annet er eksplisitt angitt over, eller i punkt 8.6 under.

8.6 Særlig om garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen skal kun dekke følgende kostnader:

- ✓ Samtlige kostnader forbundet med vedlikehold av egen seksjon inkludert innkjøring, port, garasje, osv.
- ✓ Samtlige kostnader forbundet med vedlikehold av ytterste port som ligger utenfor egen seksjon
- ✓ Sin forholdsmessige andel av vedlikehold av utomhusarealer som benyttes som innkjøring til garasje
- ✓ Forsikring (sin forholdsmessige andel)
- ✓ Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader (sin forholdsmessige andel)
- ✓ Honorar til tillitsvalgte (sin forholdsmessige andel)
- ✓ Kostnader forbundet med skadedyrsbekjempelse (sin forholdsmessige andel)

8.7 Inntekter

Inntekter fra arealer nevnt i §§ 7.3.2 og 7.3.3 deles på samme måte som kostnader forbundet med disse arealene.

Inntekter fra eventuelle mobilmaster eller liknende fordeles på næringsseksjonene (eksl. garasjeseksjonen) med 60% og på boligseksjonene med 40%.

8.8 Unntak fra ovennevnte kostnadsfordeling Usolgte seksjoner som heller ikke er utleid skal belastes med kun 25 % av fulle felleskostnader frem til overtagelse ved første gangs salg eller første gangs leie.

Unntak fra kostnadsfordelingen kan også gjøres dersom særegne grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk jf. eierseksjonsloven § 23.

§9
Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusiv eventuell(e) tilleggsdel(er) i tråd med eierseksjonslovens krav. Vedlikeholdsplikten omfatter inventar, utstyr, apparater, tapeter, vegg-, gulv- og himlingsplater, synlige rør og rør til og med vannlås og sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og inngangsdør. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å benytte. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseierne er oppmerksomme på at det ikke er installert membran i alle baderom, og at dette medfører begrensninger i ombyggingsmulighetene. Det må ikke foretas ombygginger som innebærer fare for lekkasje.

Dersom en sameier får styrets samtykke til å legge fliser eller liknende på egen terrasse, blir sameieren ansvarlig for å besørge og bekoste vedlikehold av det arbeidet som utføres.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 10
Eierseksjonsloven

Den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov får anvendelse med mindre annet følger av disse vedtektene. P.t. kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

§ 11
Ordning for innfrielse av andel fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS

påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

HUSORDENSREGLER

Parkveien 64 Eierseksjonssameie

1. Generelt

1.1. Husordensregler er sameiets bestemmelser og basert på vedtekter for Parkveien 64 Eierseksjonssameie. Husordensreglene og sameiets vedtekter er regulert bl.a. i sameieloven og husleieloven.

1.2. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet eller utkastelse (tvangssalg).

2. Ro og orden

2.1. Alle beboere og gjester må oppføre seg slik at de ikke er til sjenanse for andre.

2.2. Sang- og musikkøvelser, boring, banking eller annen høylydt aktivitet eller virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdager, lørdager etter kl. 14.00 eller på søndager og bevegelige helligdager.

2.3. Alminnelig rotid er 23:00-08:00.

2.4. Sang- og musikkøvelse eller -undervisning kan kun drives med styrets tillatelse og etter samtykke fra de beboerne som påvirkes. Det skal vises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg i leilighetene og i fellesarealene.

2.5. Ro og orden
Beboerne henstilles til daglig å unngå å benytte skotøy med harde skinnsåler, og steppesko, for å hindre sjenerende trinnlydsgjennomgang. Tredemølle eller annet treningsutstyr som forårsaker lydgjennomgang, ballspill, hoppetau, m.m., er ikke tillatt hvis det er til sjenanse for andre beboere. Barns lek og utfoldelse må heller ikke være til sjenanse for andre beboere både i leilighet og/eller i fellesområdene.

3. Avfall/søppel

3.1. Det er ikke tillatt å hensette søppelposer, avfall, hvitevarer, sykler, skotøy, møbler, madrasser eller andre eller uønskede gjenstander på fellesarealer, heller ikke i gangen utenfor leilighetene, postrom, kjeller og trapper. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli belastet kostnadene for fjerning og evt. bortkjøring.

3.2. Husholdningsavfall og papp/papir skal kastes i de respektive søppelkasser.

3.3. Glass, samt spisse eller skarpe gjenstander må passes godt inn før det kastes i søppeldunkene.

3.4. Det er forbudt å kaste brennende avfall som sigarettglør, aske, kull o.l. samt avfall som kan selvantenne, malingsrester, kjemikalier, bilbatterier, og /eller annet avfall som forårsaker sterkt lukt eller kan skade i søppelkassene.

3.5. Enhver er selv ansvarlig for bortkjøring av avfall eller gjenstander som ikke kan kastes i søppeldunkene.

4. Bygningen

4.1. Det er ikke tillatt å endre eller påvirke byggets fasade, herunder å feste markiser eller persienner på utsiden av dører eller vinduer.

4.2. Det er beboernes ansvar å holde sluk på balkonger rene slik at avløpsrør ikke tettes.

4.3. Utover normalt møblement er det ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander eller søppel/papir/avfall på balkonger og terrasser.

4.4. Grilling på balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill tillatt for innebruk, og i den utstrekning det ikke er til sjenanse for andre beboere. Engangsgriller og griller med kull/briketter er strengt forbudt.

4.5. Søl i forbindelse med vasking av veranda, vanning av planter eller annen virksomhet skal ikke renne eller kastes ned langs verandagulv, yttervegg eller gjennom brannluke til nabo/naboer.

4.6. Det er ikke lov å igangsette tiltak og arbeider uten forhåndsgodkjenning av Styret som berører fellestekniske installasjoner, så som vann- og avløp, strøm, avtrekk, brannvarsling radiatorer, calling m.m.

5. Fellesarealer

5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer.

5.2. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å slippe fremmede eller ukjente mennesker inn i bygningen. Sameierne må til enhver tid ha en fungerende lås i postkassen, i samme design og utforming som øvrige postkasser. Sameierne vil kunne bli pålagt å montere lås der det mangler for egen regning.

5.3. Bruk av bart lys på innendørs fellesarealer er ikke tillatt.

5.4. Barn må ikke overlates nøkler til bygningen uten tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene på fellesarealer.

5.5. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. I tilfeller der en gjenstand forårsaker skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler skal den fjernes umiddelbart.

5.6 Heisene skal behandles på en forsvarlig måte. Store gjenstander skal ikke tas inn via personheisene. Den enkelte seksjonseier er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på heisene.

5.6. Parkering av sykler er ikke tillatt på fellesarealer utenom i felles sykkelbod eller hver enkelt seksjons kjellerbod. Ulovlig parkerte sykler vil settes ut på gaten.

5.7. Klær og tekstiler som lagres i bod og i fellesområder/kjeller skal oppbevares i hermetiske plastbokser eller hermetiske plastposer med *ziplås*, for å begrense skadedyrangrep. Tepper og møbler med tekstil skal pakkes godt inn i plast med tape slik at det blir tilnærmet hermetisk lukket. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt til økonomisk ansvar for kostnader vedrørende skadedyrsanering.

5.8. Det er forbudt å ha sko/skostativ og andre typer gjenstander utenfor leilighetsdøren, da alle korridorer er definert som nødutganger. Dette er også til hinder ved vask av korridor/fellesområde. Det er heller ikke lov å plassere søppelposer og annet avfall i korridoren da dette kan forårsake lukt/ildpåsettelse, og er for øvrig til stor sjenanse for andre beboere.

5.9. Det er forbudt å henge navneskilt, postkasser og ringeklokke på eller ved døren, da ytterdørens overflate og korridorvegger er klassifisert som fellesområde.
Det er kun styret som har lov til å henge informasjon og oppslag i heiser og fellesområder.

6. Vaskeriene.

6.1. Vaskeriene er kun til privat bruk for beboerne i Parkveien 64.

6.2. Det er ikke tillatt å vaske vaskemopper, store tepper eller annet tøy/materiale som er egnet til profesjonell eller industriell bruk, eller annet type næringsvirksomhet.

6.3. Reglene for bruk av vaskeriene og bruksanvisningene for maskinene skal følges. Ved skade grunnet uvettig bruk av maskinene vil erstatningskrav bli gjort gjeldende ovenfor seksjonseier.

6.4. Barn har ikke adgang til vaskeriene uten tilsyn.

7. Gamingroom

7.1. Gamingroom er kun til bruk for beboerne i sameiet.

7.2. Når rommet forlates, skal det være like ryddig som det var da man tok det i bruk.

7.3. Gamingroom er oppe til kl. 22.00 alle dager med unntak av fredag og lørdag hvor det er oppe til kl. 24.00.

7.4. Bruken må ikke vare til sjenanse for beboere og reglementet for støy gjelder også i gamingroom.

8. Utleie

8.1. Styret skal varsles før en leilighet blir utleid. Her skal styret også motta informasjon om navn, personalia, telefon og e-post til leietager.

8.2. Styret har ikke anledning til å nekte utleie av leiligheter i større utstrekning enn det som følger av lovgivningen.

8.3. Eieren av utleid seksjon er ansvarlig for den ulempe og skade sameiet eventuelt måtte få ved utleie.

8.4 Eiere av utleid seksjon plikter å informere leietaker om gjeldende vedtekter og husordensregler.

9. Dyrehold

9.1 Dyrehold må godkjennes av styret. (se vedtekter).

9.2 Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten over lengre tidsrom.

9.3 Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

10. Skader, hærverk

10.1 Alle fellesarealer i sameiet er kun til privat bruk for beboerne i Parkveien 64. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet eller fellesarealer av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboere eller gjester.

10.2 Beboer som forsettelig eller uaktsomt utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktselskap og brannvesen.

10.3 Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Urettmessig utkobling av brannvarslere vil føre til politianmeldelse. I tilfelle brann i en leilighet eller næringslokale med frakoblet brannvarslere, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, næringslokalet og tilstøtende arealer samt personskader. Ved utkobling av brannvarslere er Styret også nødt å tilkalle service og reparasjon, og regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende det til leietaker).

10.4 Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. Styret skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg i Parkveien 64. Ved eventuelle slike utkoblinger må det opprettes økt brannvernberedskap som skal godkjennes på forhånd av Styret, og som tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og forskrifter. Utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg for å forhindre brannalarmer under fester, events, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt og vil bli politianmeldt.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PARKVEIEN 64 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 999574009
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. oktober kl. 09:00 til 5. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

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 fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marius Midttun er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Styret fikk nylig beskjed om at Pwc som er vår revisor har besluttet å skille ut(selge) deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap, som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke regulerte kunder.

Det vil bli etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere som blir med fra PwC. Det nye selskapet har fått foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollene ved valg av ny revisor.

Dersom sameiet ønsker å fortsette med det nye selskapet som revisor, medfører dette blant annet behov for vedtak i årsmøte og innsending av samordnet registermelding.

Vurdering

Selskapet vil tre inn i gjeldende samarbeidsavtale med Obos, og det vil ikke bli store endringer for oss som kunde. PwC bekrefter at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet. Videreføring vil bli behandlet som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Styret vurderer dagens samarbeid med revisor som godt, med etablert samarbeid og rutiner.

For ordens skyld hentet styret inn tilbud fra BDO som og har samarbeidsavtale med Obos. Tilbudet lyder på 22 927 kr inkl. moms årlig, samt betydelige kostnader i oppstartshonorar. Vi har ikke fått et nytt tilbud fra PwC, men vi har fått bekreftet at gjeldende avtalevilkår vil videreføres. I fjor betalte vi 14 500 kr inkl. moms som vil justeres noe opp i år ihht. kpi.

Konklusjon

Styret vektlegger kontinuitet med allerede godt etablert samarbeid og rutiner, samt at vi er godt fornøyd med jobben PwC har gjort for oss til nå. De kjenner sameiet og vår historikk godt, noe som gjør videre samarbeid problemfritt.

Vi har innhentet et tilbud for å vurdere markedsvilkår, uten at vi vurderer tilbudet fra BDO som mer attraktivt enn dagens avtale. I tillegg vil det påløpe engangskostnader ved overgang til ny revisor.

På bakgrunn av dette ønsker styret gå videre med det nyetablerte selskapet i PwC som revisor.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at sameiet viderefører eksisterende avtale med PwC i det nyetablerte selskapet(Foreløpig "PwC Assurance AS")

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Inngå avtale med PwC Assurance AS for revisjonstjenester

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Inngå avtale med BDO AS for revisjonstjenester

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **28**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Document ID 09222115557559108607 Signert SKS2, MM

Protokoll til årsmøte 2025 for PARKVEIEN 64 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 999574009
Møtet ble avholdt 12. mars kl. 16:30, Scandic Solli.

Antall stemmeberettigede som deltok: 116

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:
Valg av møteleder

✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen fra OBOS.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

✓ **Vedtatt. Møteleder fører protokoll og Tor Magnus er vitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Oppgradering og sammenslåing av sikkerhetskontrakter

For å styrke sikkerheten og optimalisere kostnadene, foreslås det å slå sammen de to eksisterende sikkerhetskontraktene med Securitas til én felles avtale. Samtidig ønsker styretå øke antall vekterrunder for bedre dekning og forebygging av uønskede hendelser.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å fremforhandle og inngå en revidert sikkerhetsavtale med Securitas som inkluderer:

- Sammenslåing av de to eksisterende kontraktene.
- Økning av vekterrunder til fire per dag, mandag til søndag, i tidsrommet 16:00–08:00.
- Forhandling av nye betingelser for en mer kostnadseffektiv løsning.

Styret vil ferdigstille avtalen og sikre at den økonomiske rammen er forsvarlig før eventuell signering.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenne forslaget og gi styret mandat til å fremforhandle og inngå ny avtale med Securitas
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av husordensreglene - "Dyrehold" § 9.2.

Fremmet av: Anne-Lise Hammer

Jeg ber med dette om at årsmøtet behandler en sak om endring i husordensreglene om «Dyrehold" § 9.2. Setningen «Det kan gjøres unntak for innekatt under oppsyn.» føyes til som nest siste setning.

Styrets innstilling
Styret har mottatt en sak som ønskes behandlet av årsmøtet, hvor det er foreslått at husordensreglene punkt 9.2 endres slik (ny foreslått tekst er uthevet):

9. Dyrehold

9.1 Dyrehold må godkjennes av styret. (se vedtekter).

9.2 Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l. **[Det kan gjøres unntak for innekatt under oppsyn.]** *Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten over lengre tidsrom.*

9.3 Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.»

Sameiets vedtekter punkt 7.1 inneholder følgende setninger;

«Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon, jf. eierseksjonsloven § 19 sjette ledd, dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.»

Styrets anbefaler at årsmøtet ikke vedtar en slik endring som foreslått. Det følger allerede av vedtektene at styret kan gi dispensasjon etter nærmere søknad.

Styret bemerker at vedtektene henviser til eierseksjonsloven av 1997, som er erstattet av en ny eierseksjonslov, som inneholder en tilsvarende bestemmelse i § 28. Styret kan ikke i medhold av § 28 tilbakeholde samtykke dersom «gode grunner taler for» å tillate det og «dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen».

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

8. Løsning for å gjøre fravær av vaskerom mer rettferdig

Fremmet av: Eirik Fjeldstad

I P64 er det leiligheter med vaskemaskin og uten vaskemaskin. Særlig velger mange små leiligheter å ikke installere vaskemaskin siden bygget har et vaskerom. Dette er et felles tilbud på bygget som tilhører alle.

Nå som det stenger i 14 uker vil det være en ekstra kostnad for endel å benytte vaskeri utenfor bygget (både i tid og penger) og en større kostnad for utleiere som må imøtekomme sine leietagere. Jeg ser på dette som urettferdig siden rørfornyelse på bygget, og hva det medfører, er en kostnad som alle som bor i bygget tar samlet. Det er en verdiøkning for alle leiligheter. Derfor vil det ikke være urettferdig mot de som har vaskemaskin i leiligheten sin å bruke noen ressurser på å utjevne forskjellen.

Det er ikke lett å finne en løsning for å utjevne dette. Håper det er mulig å kort drøfte mulighetene på årsmøte. Jeg fremmer likevel et forslag til avstemning.

Styrets innstilling
Styret har mottatt en sak som ønskes behandlet av årsmøtet, hvor det er foreslått etablering av et midlertidig vaskerom som følge av den midlertidige stengingen av vaskerommet i kjeller som følge av rørfornyingsprosjektet.

Styret påpeker at konsekvensene av rørfornyingsprosjektet var presentert for sameierne i ekstraordinært årsmøte avholdt i desember 2024. TT-teknikk og Norconsult redegjorde i dette møtet for den justerte løsningen på prosjektet som er besluttet, for å redusere nedetiden på vann- og avløp for seksjonseiere. En av konsekvensene er at vaskerommet må stenges i en periode.

Styret anbefaler at årsmøtet ikke vedtar å etablere midlertidige løsninger for vaskerom.

Det finnes en rekke alternative løsninger for klesvask for seksjonseiere og leietakere, herunder selvbetjente «myntvaskeri» i nærområdet og/eller mulighet for å leie vaskekapasitet fra andre seksjoner som har vaskemaskin.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-.

Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Almankaas Guerreiro
Tor Magnus Hognestad

Følgende stilte til valg:
Daniel Almankaas Guerreiro
Tor Magnus Hognestad

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Runar Hafsteen
Marius Midttun

Følgende stilte til valg:
Runar Hafsteen
Marius Midttun

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Parkveien 64 Sameie

Møtedato: 07.12.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Oslo

Til stede: 21 seksjonseiere, 111 representert ved fullmakt, totalt 132 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sondre K. Steigen.

Møtet ble åpnet av Sondre K. Steigen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Sondre K. Steigen foreslått.
Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Sondre K. Steigen foreslått, og som protokollvitne ble og Oscar Magneshaugen foreslått.
Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Finansiering av rørfornying

På årsmøtet ble det informert om rehabilitering av rørene i sameiet. Olimb rørfornying var invitert og presenterte tilstanden og prosjektet til sameierne. De hadde kun kommet med tilbud på kun strømpeløsningen, og det var ikke inngått avtale.

Kostanden var på årsmøtet ble estimert til ca. 11 350 000 kroner. Denne kostnaden var kun for selve strømpeløsningen, og inkluderte ikke prosjektledelse eller ytterlige kostnader forbundet med et slikt prosjekt.

Årets årsmøte vedtok deretter at dette prosjektet skulle finansieres via innskudd fra samtlige seksjoner, og styret informerte om at de ville hente inn sammenlignbare tilbud og velge den beste aktøren.

Transaksjon 09222115557506641539 Signert SKS2, OM

Styret engasjerte Norconsult til å bistå med innhenting og sammenligning av tilbudene. Til slutt stod det mellom Olimb og TT-teknikk til rehabiliteringen, og etter nøye vurderinger ble det vedtatt at konkurrerende tilbud fra TT-teknikk var billigst og beste løsning for sameiet. Det var ca. 1 600 000 kroner dyrere med Olimb.

Totalkostnad for prosjektet er nå budsjettert til ca. 17 000 000 kroner

Siden prosjektets kostnad har økt såpass ønsker styret å involvere eierne til en ny beslutning når det kommer til finansiering av prosjektet.

Vi kan dekke kostnadene ved prosjektet gjennom felles lån, eller så kan alt dekkes via innskudd fra seksjonseierne - som tidligere vedtatt på det ordinære årsmøte i mars.

Det blir derfor to alternativer som skal stemmes over.

Enten:

A) Finansiering ved låneopptak
Låneopptak på prosjektets totale kostnad på kroner 17 000 000,-.

Dagens rente er på ca. 7% og forslag på nedbetalingstid er satt til 25 år. Totalkostnad med dagens rentenivå blir da ca. 36 100 000 kroner.

Ved låneopptak vil seksjonseierne vil få en fellesgjeld i sameiet som vil fordeles etter eierbrøk. Dette vil gi en månedlig terminkostnad (renter/avdrag lån) på ca. 120 000 kroner som fordeles etter samme brøk og kreves inn sammen med felleskostnadene.

Eksempler på fellesgjeld og økning av felleskostnader:

Liten bolig: 35 000 - 50 000 kr i fellesgjeld avhengig av leilighetsstørrelse.
Dette vil gi økte felleskostnader på ca. 240 - 350 kr i måneden.
Medium bolig: 60 000 - 80 000 kr i fellesgjeld avhengig av leilighetsstørrelse.
Dette vil gi økte felleskostnader på ca. 400 - 570 kr i måneden.
Stor bolig: 90 000 - 150 000 kr i fellesgjeld avhengig av leilighetsstørrelse.
Dette vil gi økte felleskostnader på ca. 680 - 1070 kr per mnd.

Næringslokaler vil få en fellesgjeld på ca. 3 300 000,- og 23 000 kroner per mnd.

B) Finansiering ved innskudd fra seksjonseierne.
Hele kostnaden på ca. 17 000 000 kr vil hentes inn som innskudd fra seksjonseierne i løpet av våren 2024.

De totale felleskostnadene vil med denne løsningen ikke øke. I stedet kommer et innskudd som for leilighetene vil variere av eierbrøk (leilighetsstørrelse).

Eksempler på totalt innskudd:

Liten bolig: 35 000 - 50 000 kr avhengig av leilighetsstørrelse.
Medium bolig: 60 000 - 80 000 kr avhengig av leilighetsstørrelse.

Transaksjon 09222115557506641539 Signert SKS2, OM

Stor bolig: 90 000 - 150 000 kr avhengig av leilighetsstørrelse.

For næringslokalene vil innskuddet være totalt ca. 3 300 000,-.

Alle tall er kun estimater, og kostnaden kan bli lavere enn forventet - men neppe mye høyere.

Det vil komme mye informasjon i forkant av rehabiliteringen. Det vil også sendes ut et individuelt brev til hver seksjon med hvor mye total kostnad vil være, uavhengig av om dette finansieres ved låneopptak eller innskudd.

Forslag til vedtak:

Forslag 1
Prosjektet finansieres med lån, som beskrevet i alternativ A ovenfor.

Forslag 2
Prosjektet finansieres kun med innskudd, som beskrevet i alternativ B ovenfor.

Vedtak: Forslag 1 godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:04. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokoll
Sondre K. Steigen

Protokollvitne

Oscar Magneshaugen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

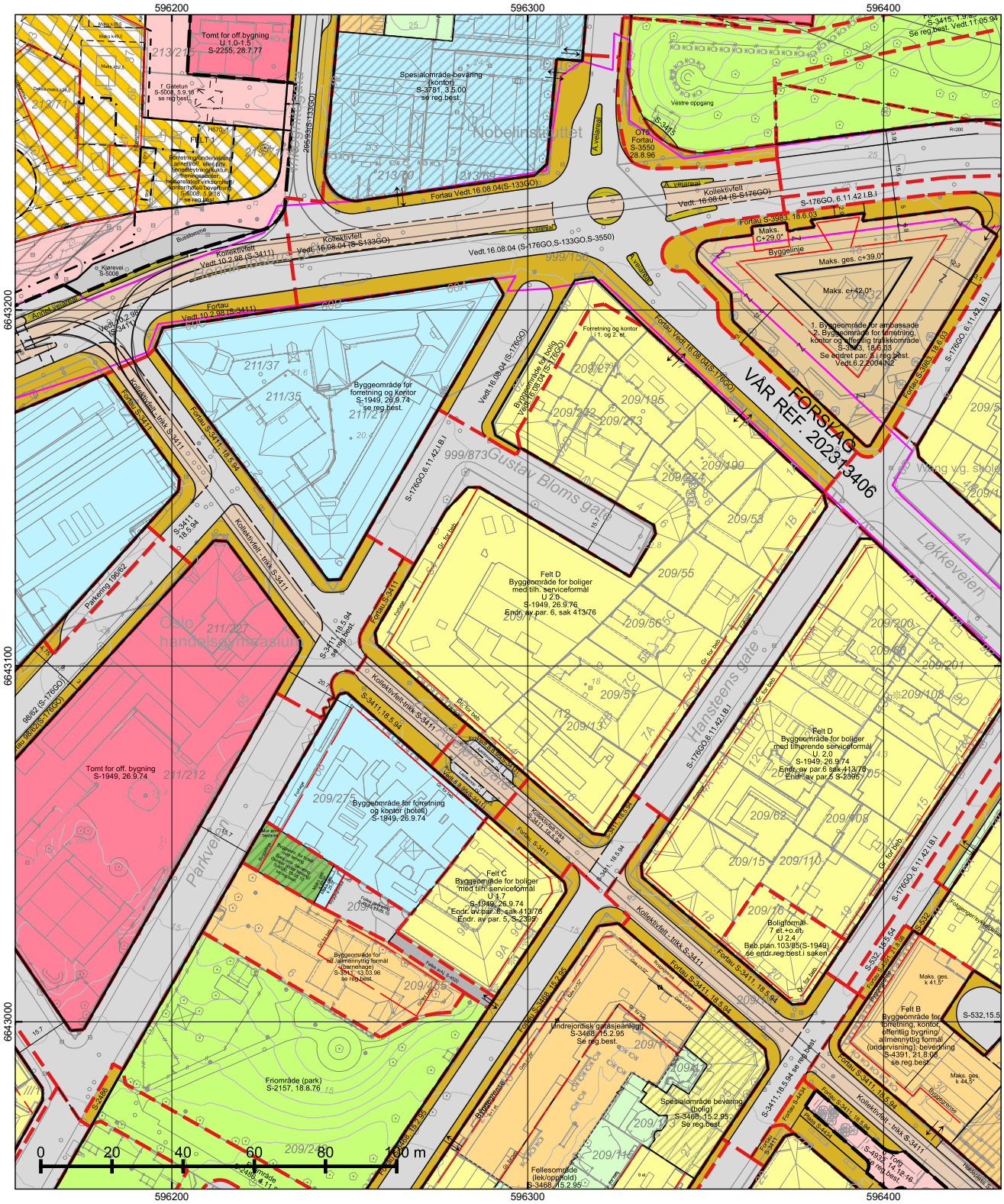
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150507/ 86523400
Adresse: Parkveien 64
Gnr/Bnr: 209/11
Deres ref.:
Kommentar:

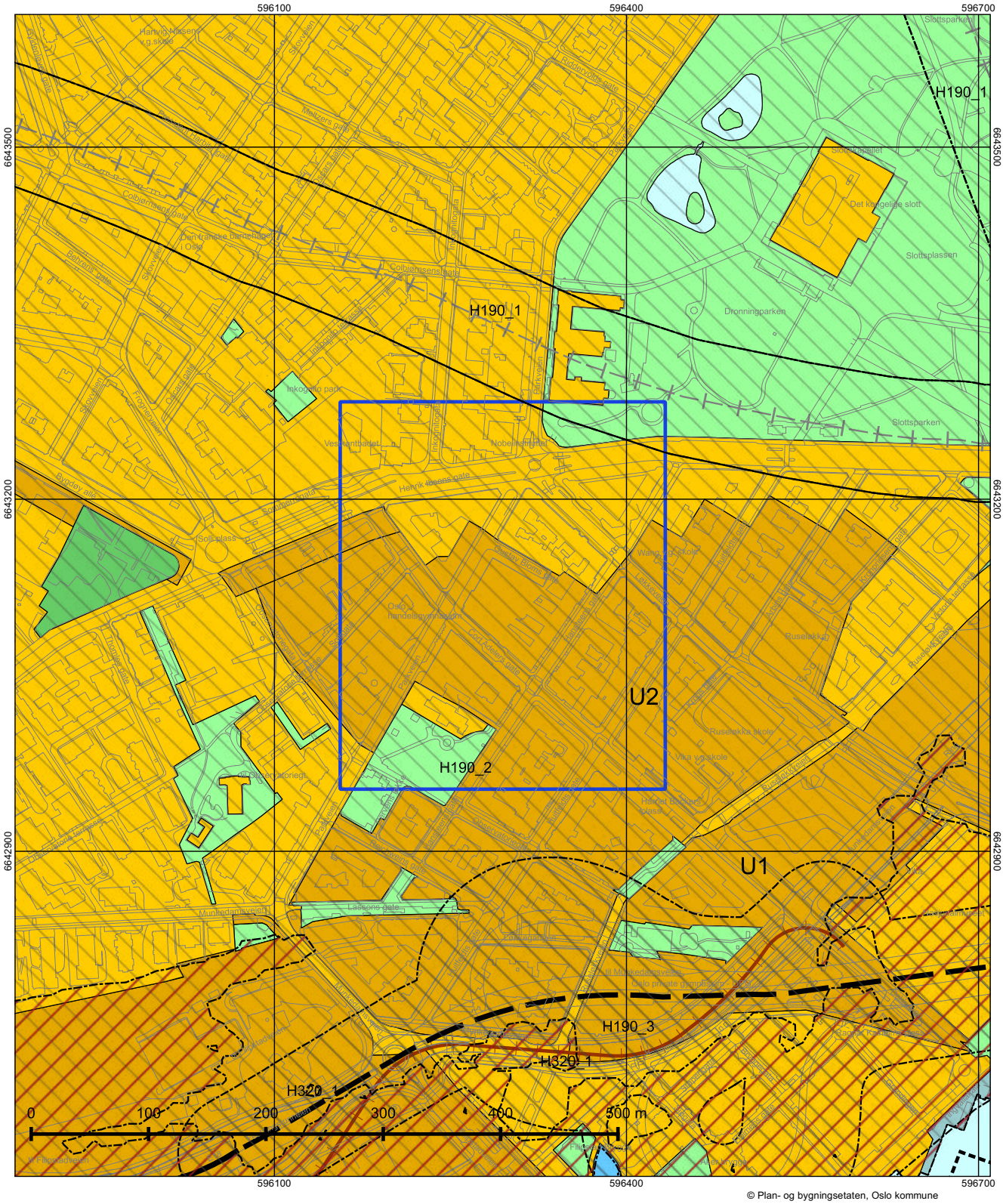
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596200
596300
596400
6643200
6643100
6643000
FORSLAG
VÅR REF: 202313406
Tomt for off.bygning
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Felt T 1
Spesialområde-bevaring
(kontor)
S-3781, 3.5.00
se reg.best.
Nobelinstituttet
Fortau Vedt.16.08.04(S-133GO)
Kollektivfelt
Vedt. 16.08.04 (S-133GO)
Vedt.16.08.04 (S-176GO,S-133GO,S-3550)
Kollektivfelt
Vedt.10.2.98 (S-3411)
Fortau
Vedt.10.2.98 (S-3411)
Kollektivfelt
Vedt. 16.08.04 (S-176GO)
S-176GO,6.11.42.I.B.I
Fortau S-3983, 18.6.03
Maks.
C+29.0°
Byggelinje
Maks. ges. c+39.0°
Maks. c+42.0°
1. Byggeområde for ambassade
2. Byggeområde for forretning,
kontor og offentlig trafikkområde
S-3983, 18.6.03
Se endret par. 5 i reg.best.
Vedt.6.2.2004 N2
Forretning og kontor
I. og 2. et.
Byggeområde for
forretning og kontor
S-1949, 26.9.74
se reg.best.
Byggeområde for
forretning og kontor
S-1949, 26.9.74
se reg.best.
Gustav Bloms gate
Vang vg. skole
Løkkeveien
Hansteens gate
Parkveien
Felt D
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U.2.0
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Felt D
Byggeområde for boliger
med tilhørende serviceformål
U. 2.0
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6 sak 413/76
Endr. av par.6 S-2386
Felt C
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U.1.7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2386
Byggeområde for forretning
og kontor (hotell)
S-1949, 26.9.74
Tomt for off. bygning
S-1949, 26.9.74
Oslo
handelsgymnasium
Boligformål
7 et.+o.et.
U.2.4
Bebp.plan.103/85(S-1949)
se endr.reg.best.i saken
Felt B
Byggeområde for
forretning, kontor,
offentlig bygning,
allmennyttig formål
(undervisning), bevaring
S-4391, 21.8.06
se reg.best.
Byggeområde for
off. allmennyttig formål
(barnehage)
S-3512, 13.03.96
se reg.best.
Undrejordisk garasjeanlegg
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
(bolig)
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Fellesområde
(lek/opphold)
S-3468, 15.2.95
Friområde (park)
S-2157, 18.8.76
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau S-3411
S-3411 18.5.94
se reg.best.
Fortau S-3411 18.5.94
Kollektivfelt - trikk S-3411

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150507/86523400
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
PARKVEIEN 64

Dato: 03.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523400
8886491

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 11

Vi viser til bestilling av 20251203 for PARKVEIEN 64.

GNR. 209 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1858.

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

3020 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

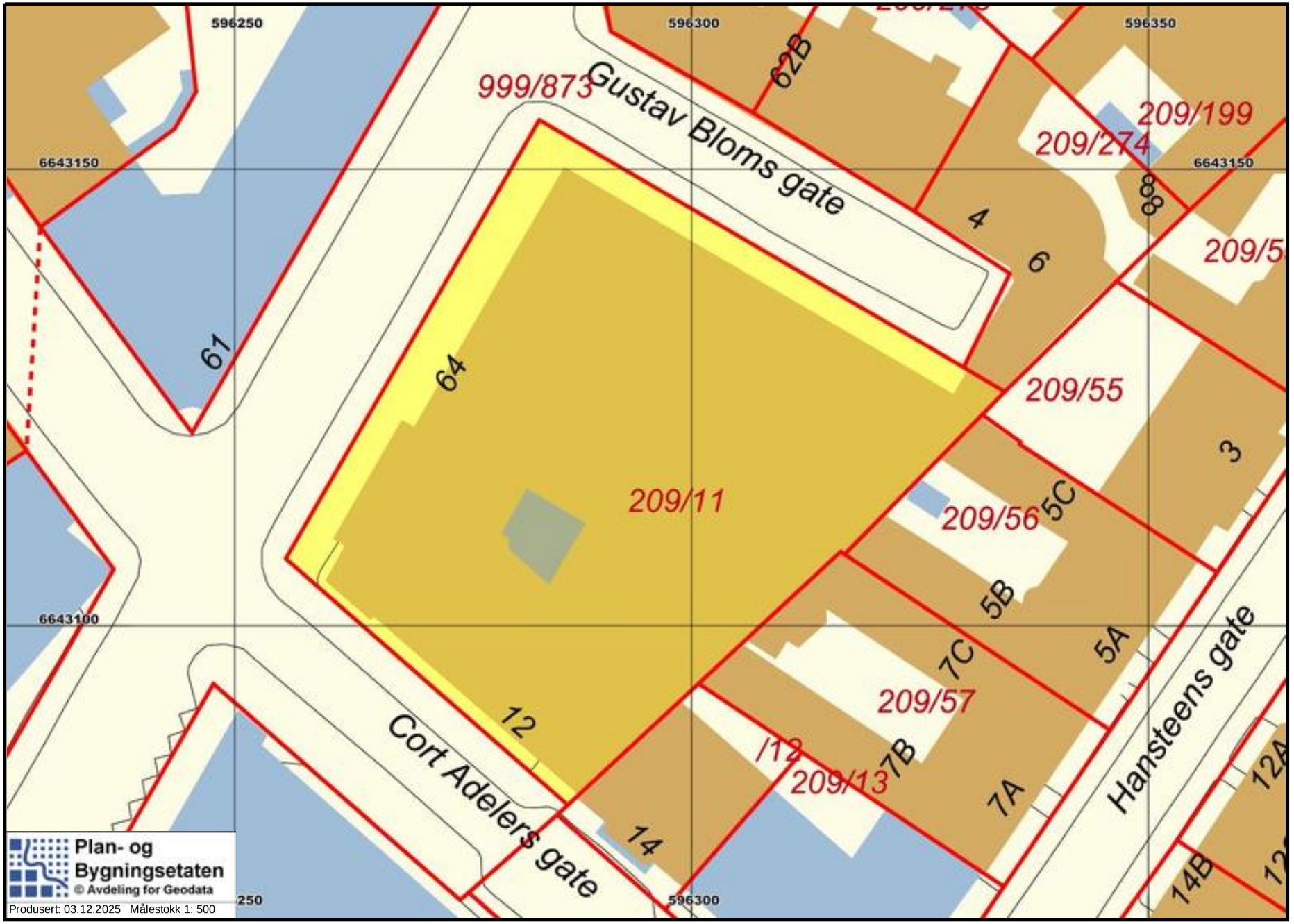
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596250
596300
596350
6643150
6643100
999/873
Gustav Bloms gate
62B
209/199
209/274
88
4
6
209/5
61
64
209/55
3
209/11
209/56
5C
5B
5A
7C
209/57
12
/12
209/13
7B
7A
Cort Adelers gate
14
Hansteens gate
12A
14B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.12.2025 Målestokk 1: 500

Oslo

S-176GO

Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200537

Lovverk: BL 1924

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: V301291, 38166, 33494, V200962, V040652, 82960, V111170, 19662, 9862, V020889, V100298, V030599, V160804, V280904

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godkjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
175	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:

1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningslovens par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut-seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet

med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrådt av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de <u>største</u> tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-1949

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

Oslo

S-3411

Reguleringsplan for Rådhusplassen, Vikatrikken og veiomlegging i Vika.

Vedtaksdato: 18.05.1994
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199250128
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V170895, V080895, V140395, V100298, V010304, V021105

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER for Rådhusplassen, Vikatrikken og veiomlegging i Vika. Plankart del 1 og del 2.

ALTERNATIV 1 (med sykkelvei over Rådhusplassen)

FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET.

§ 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Planområdet reguleres til følgende formål:
- offentlig trafikkområde (T1 - T3) med underformål: vei, holdeplass, kollektivfelt (trikk, trikk/buss, busslomme), fortau, gangvei, plass, sykkelvei, nødkjøringstrase, havn, lastesone, taxiholdeplass, annet veiareal, sjø.
- friområde (F1) med underformål: park/plass.
- spesialområde bevaring (S).
- byggeområde for offentlige bygninger (01 - 02).
- fellesområder med underformål: felles avkjørsel.

§ 3. Adkomster er vist med piler på plankartet.

§ 4. Viktige siktelinjer som skal opprettholdes er langs:
Haakon VIIs gate fra 7. juni-plassen til Akershus festning, Olav Vs gate fra Stortingsgata til Pipervika, Hieronimus Heyerdahls gate til Rådhusbrygga 3, Rozenkrantz gate fra Karl Johans gate til Pipervika, Cort Adelers gate fra Parkveien til Pipervika.

§ 5. Trafikktrasé og holdeplasser er vist på plankartet.

§ 6. Støy fra sporbundet trafikk (luftlyd") skal ikke overskride de strengeste av de parvise grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
Strukturledet lyd fra trafikk ("strukturlyd") skal ikke overskride 30dBA i oppholdsrom i boliger.
Der maksimalt luftlydsnivå overskrider 30dBA i oppholdsrom i boliger gjelder grense for luftlydens maksimalnivå for det samlede nivå av luftlyd og strukturlyd.
Vibrasjoner/rystelser fra sporbundet trafikk skal ikke overskride grenser gitt i tillegg til standarden ISO 2631-2.
Dersom støy- og vibrasjonsreduserende tiltak som er nødvendig for å tilfredsstille grenseverdiene fører til urimelig store tekniske konsekvenser og/eller høye kostnader, skal det i samarbeid med plan- og bygningsetaten og miljø- og næringsmiddeletaten utarbeides en tiltaksplan basert på kost/nyttevurderinger, og som skal godkjennes av plan- og bygningsetaten.

§ 7. Før opparbeidelse av Rådhusplassen og søndre del av Olav Vs gate, områdene F1, T4, T8, T9, T11, T12 og T13, skal det utarbeides en opparbeidelsesplan. Planen skal godkjennes av byrådet og legges frem for byutviklingskomiteen (som bygningsråd) til orientering før arbeidene igangsettes. Planen skal vise belegninger, utforming av trikkeholdeplassene, belysning, plassmøblering og annet utstyr, beplantninger og plan for stell og beskjæring, og alle typer tekniske installasjoner (herunder master og skilter) og annet som har betydning for områdenes bruk og utseende.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET T2:

§ 8. Adkomst til eksisterende bebyggelse tillates via kollektivfeltet i Cort Adelers gate.

§ 9. Regulert felles avkjørsel fra Cort Adelers gate i Hansteens gate er felles for eiendommene:
Gnr. 209 bnr. 17, Cort Adelers gate 23 og gnr. 209 bnr. 18, Cort Adelers gate 25. Gnr. 209 bnr. 14, Hansteens gate 9, gnr. 209 bnr. 63, Hansteens gate 16, gnr. 209 bnr. 64, Hansteens gate 18, gnr. 209 bnr. 65, Hansteens gate 20.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET T3:

§ 10. Adkomst til eksisterende bebyggelse tillates via kollektivfeltet i Cort Adelers gate.

§ 11. Regulert felles avkjørsel er felles for eiendommene:
Gnr. 209 bnr. 19, Cort Adelers gate 27, gnr. 209 bnr. 20, Cort Adelers gate 29, gnr. 209 bnr. 111, Huitfeldts gate 24, gnr. 209 bnr. 218, Munkedamsveien 27.

§ 12. Det skal være en trerekke på begge sider av Cort Adelers gate 3 fra Munkedamsveien til Stranden. Denne skal opparbeides i tilknytning til utbygging av tilstøtende områder.

§ 13. Holmens gates forlengelse til Cort Adelers gate reguleres til offentlig gangvei.

§ 14. I tilknytning til utbygging av Vestbanetomten skal det når slik utbygging blir aktuell være mulig med forbindelse på tvers under Cort Adelers gate. Dette tillates ikke oppført nye støttemurer eller lignende i strid med dette. Fastlegging av antall og sted for slike tverrforbindelser skal skje i forbindelse med regulerings- eller bebyggelsesplan for Vestbanetomten.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET T4:

§ 15. Plan over plassering og utforming av strøm- og belysningsmaster utarbeides i samråd med plan- og bygningsetaten, byantikvaren, park- og idrettsvesenet, Oslo veivesen og Oslo Energi AS. Valg av belegg i trikketraseen og i sykkeltraseen gjøres i samråd med Oslo veivesen.

§ 16. Trikketraseen og sykkeltraseen skal ikke være et opphøyet felt, men de skal gå i samme nivå som tilstøtende områder.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET T5:

§ 17. Ved opparbeidelse av Rådhusgata skal utformingen som er gitt i "Estetisk plan for Oslo" følges.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET T6:

§ 18. Adkomst og varelevering til eksisterende bebyggelse tillates via kollektivfeltet i Akersgata.

§ 19. Ved opparbeidelse av Akersgata skal utformingen som er gitt i "Estetisk plan for Oslo" følges.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET T7:

§ 20. Adkomst til eksisterende bebyggelse tillates fra kollektivfeltet i Akersgata.

§ 21. Ved opparbeidelse av Akersgata skal utformingen som er gitt i "Estetisk plan for Oslo" følges.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET T9:

§ 22. Trerekken i østre del av området skal bevares. Nye trær skal plantes hvis noen trær får en uopprettelig skade. Nærmere utforming av området, herunder spor for veterantrikk, gjøres i samråd med Oslo veivesen, A/S Oslo Sporveier, plan- og bygningsetaten, byantikvaren og park- og idrettsvesenet.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET TIL:

§ 23. Bygning som forutsettes fjernet er avmerket på plankartet. Eventuelle nye søknads- eller meldepliktige arbeider må utformes i samråd med plan- og bygningsetaten, byantikvaren og park- og idrettsvesenet.

§ 24. I område T11 kan det innpasses torg med salgsvirksomhet (fisketorg).

§ 25. Utgår.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET T13:

§ 26. Nødkjøring i område T13 tillates når Oslotunnelen er stengt.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET F1:

§ 27. Tidsbegrenset varelevering til Rådhusbrygga 3 og 4 tillates fra trafikkområde T3 over område F1.

§ 28. Det skal ikke legges til rette for fast salgs- eller bevertningsvirksomhet i området. Dog legges det til grunn at eksisterende uteservering ved Stasjonsmesterbygningen kan opprettholdes.

§ 29. Det skal ikke legges til rette for kjøring eller parkering i området, bortsett fra unntak nevnt i paragrafene 27 og 28.

§ 30. Det tillates ikke ny bebyggelse i området.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET S:

§ 31. Eksisterende vegetasjon innenfor området skal bevares.

§ 32. Det tillates ikke ny bebyggelse i området.

§ 33. Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges byantikvaren og Riksantikvaren til uttalelse.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

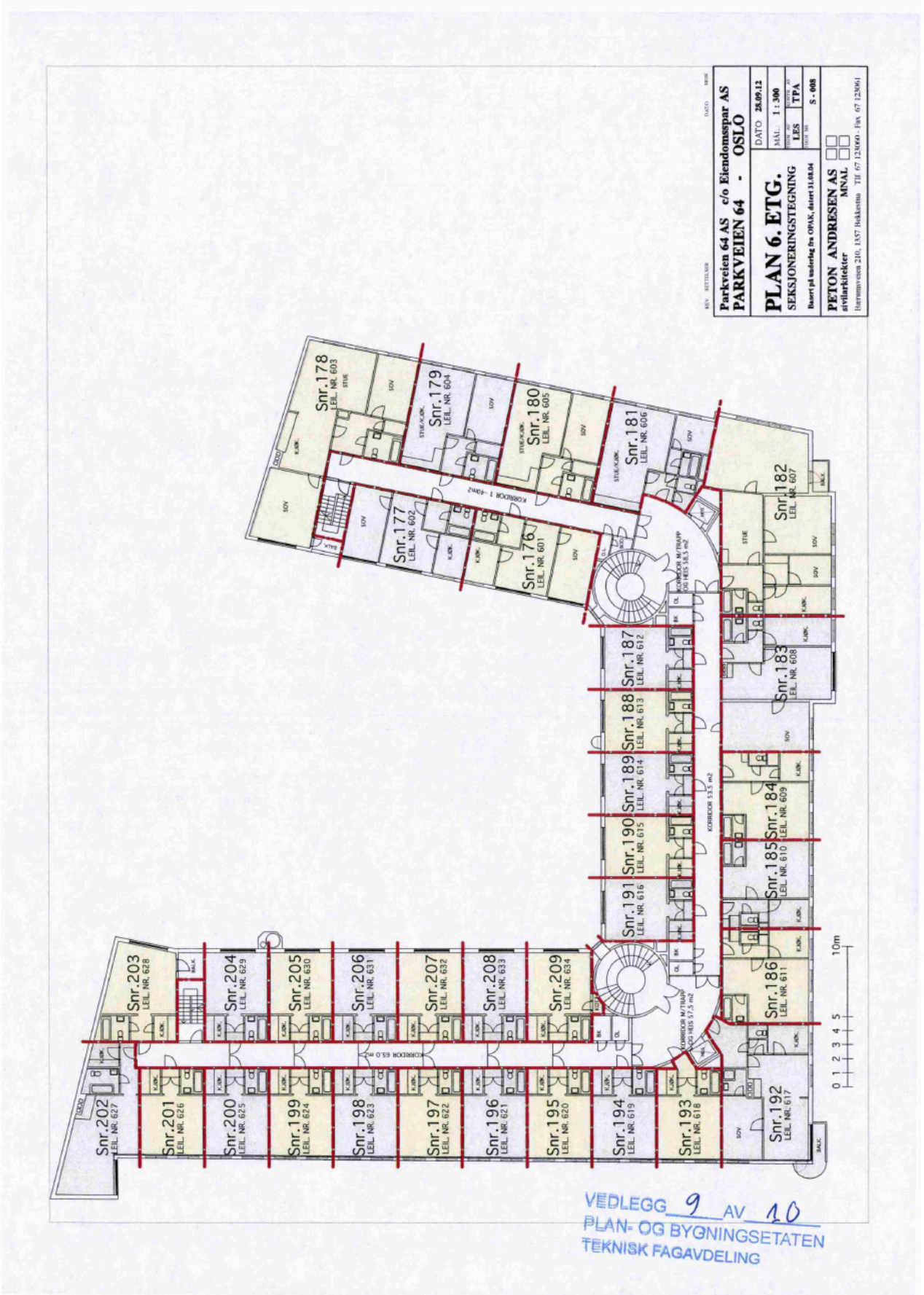
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

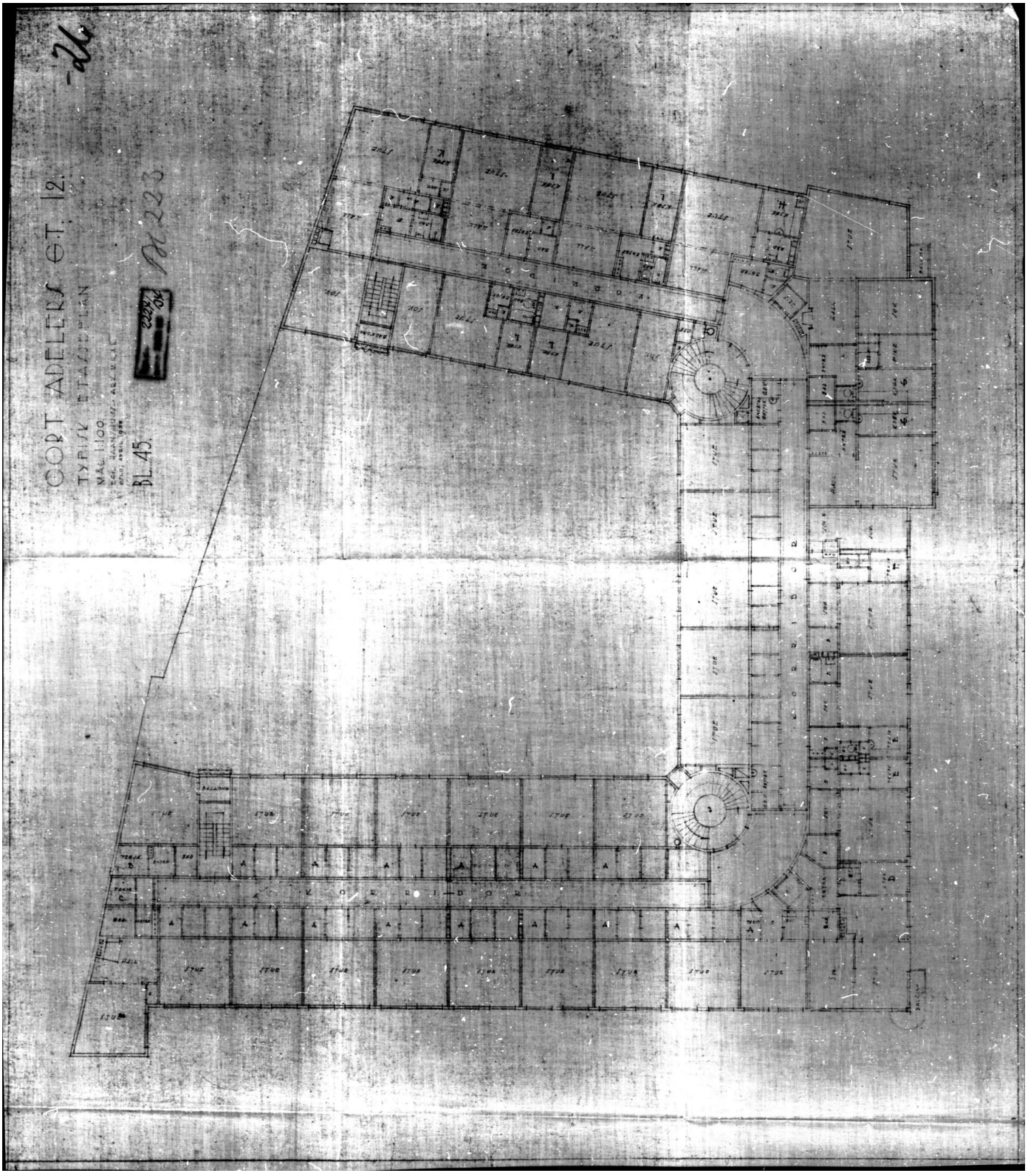
Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.


Parkveien 64 AS c/o Eiendomsspar AS
PARKVEIEN 64 - OSLO
PLAN 6. ETG.
SEKSJONERINGSTEGNING
DATO 25.09.12
MÅL 1 : 300
LES
TPA
S - 008
PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter
MNAL
Snr.178 LEIL. NR. 603
Snr.179 LEIL. NR. 604
Snr.180 LEIL. NR. 605
Snr.181 LEIL. NR. 606
Snr.182 LEIL. NR. 607
Snr.183 LEIL. NR. 608
Snr.184 LEIL. NR. 609
Snr.185 LEIL. NR. 610
Snr.186 LEIL. NR. 611
Snr.187 LEIL. NR. 612
Snr.188 LEIL. NR. 613
Snr.189 LEIL. NR. 614
Snr.190 LEIL. NR. 615
Snr.191 LEIL. NR. 616
Snr.192 LEIL. NR. 617
Snr.193 LEIL. NR. 618
Snr.194 LEIL. NR. 619
Snr.195 LEIL. NR. 620
Snr.196 LEIL. NR. 621
Snr.197 LEIL. NR. 622
Snr.198 LEIL. NR. 623
Snr.199 LEIL. NR. 624
Snr.200 LEIL. NR. 625
Snr.201 LEIL. NR. 626
Snr.202 LEIL. NR. 627
Snr.203 LEIL. NR. 628
Snr.204 LEIL. NR. 629
Snr.205 LEIL. NR. 630
Snr.206 LEIL. NR. 631
Snr.207 LEIL. NR. 632
Snr.208 LEIL. NR. 633
Snr.209 LEIL. NR. 634
KORRIDOR 533 m2
KORRIDOR 65,0 m2
0 1 2 3 4 5 10m
VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


COPT ADELERS GT. 12.
TYPISK ETAGEPLAN
BL. 45.

2-6 ETG. VESTRE BL.

CORT ADELERS GATE-12

BORGEN & CONRADI
INGENIØR REIDAR CONRADI
VARME-, VENTILASJONS- OG SANITÆRANLEGG

Tegningen korrigert 5/10-35.

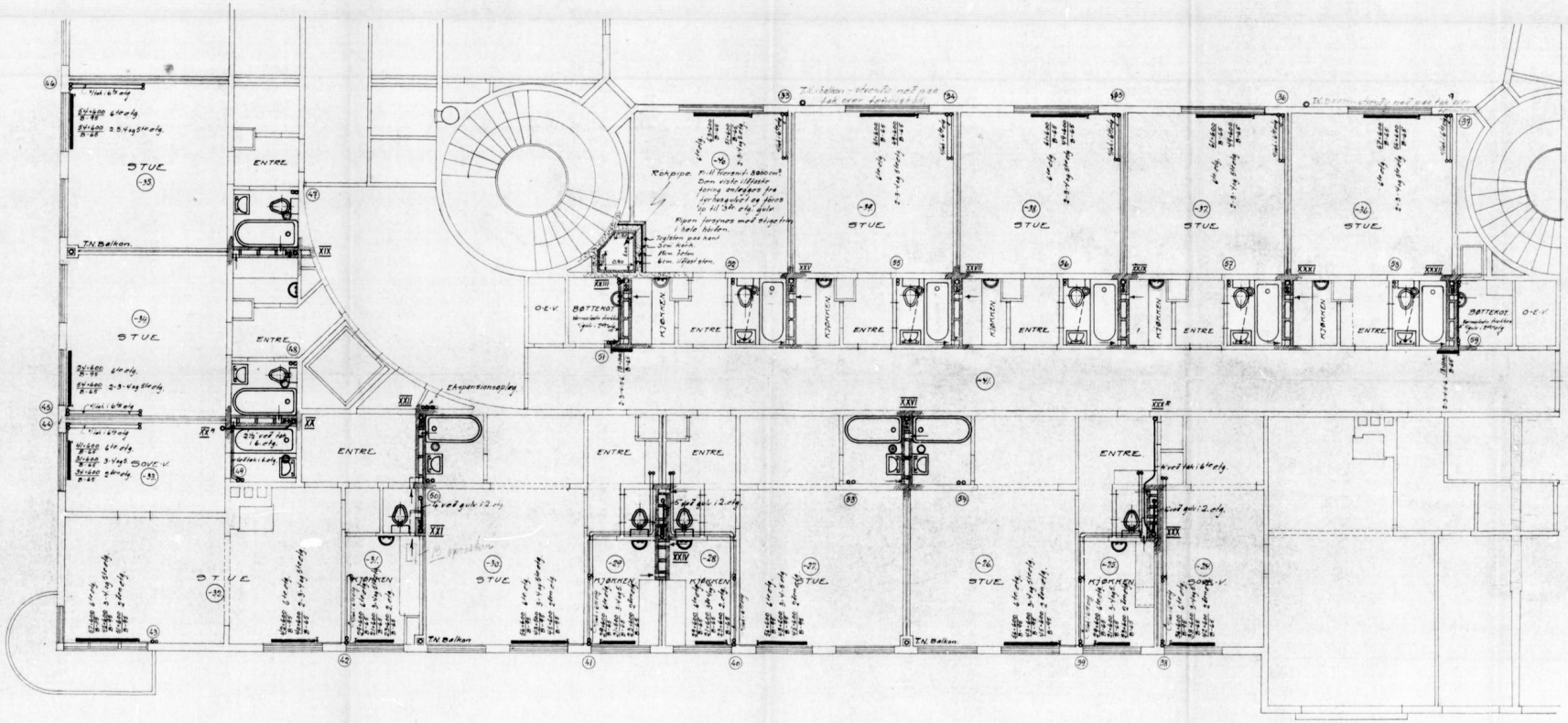
TEGN. 5/6-32
TRAC.
TEGN NO: 9

2-3-4-5 & 6TE ETAGE - VESTRE BLOKK.

1932 25. 9. 32.

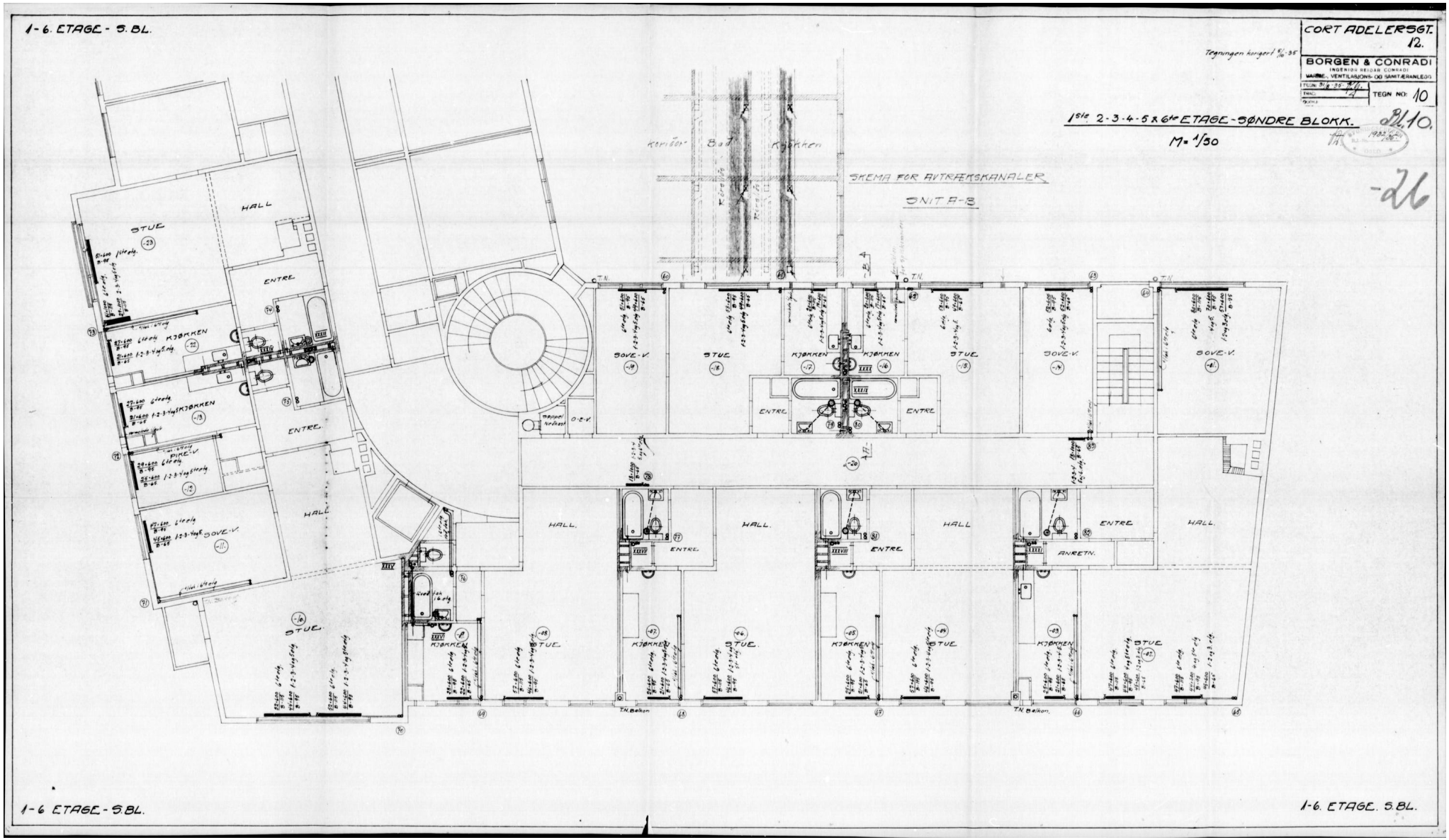
M = 1/50

-26



2-6. ETG. VESTRE BL.

2-6 ETG. VESTRE BL.


1-6. ETAGE - S. BL.
CORT ADELERSGT. 12.
BORGEN & CONRADI
INGENIØR REIDAR CONRADI
VANNE-, VENTILASJONS- OG SANITÆRANLEGG
TEGN NO: 10
Tegningen korrigert 8/10-35
1ste 2-3-4-5 & 6te ETAGE - SØNDRE BLOKK.
M = 1/30
SKEMA FOR AVTREKKSKANALER
ENHET A-B
STUE
HALL
ENTRE
KJØKKEN
SOVE-V.
BAD
HALL.
ANRETN.
T.N.
T.N. Balkon
1-6 ETAGE - S.BL.
1-6. ETAGE. S.BL.

1.-2.-3.-4.-5.&6. ETG.-N.B.L.-

Tegningen korrigert 5/6-35

CORT ADELERSGT. 12.

BORGEN & CONRADI
INGENIØR REIDAR CONRADI
VARME-, VENTILASJONS- OG SANITÆRANLEGG

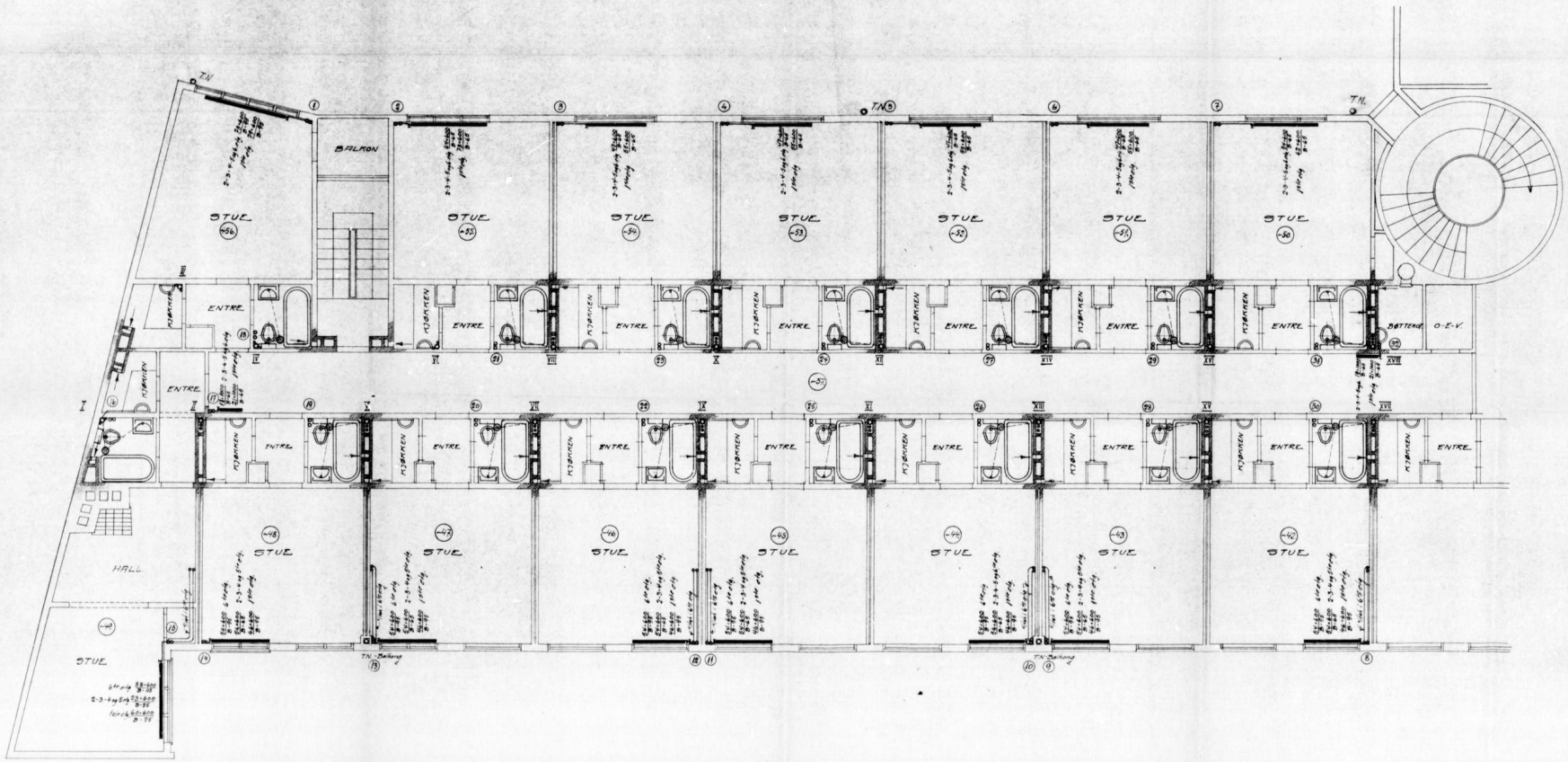
TEGN. NO: 8.

— 1.-2.-3.-4.-5.&6. ETG. NORDRE BLOKK. —

— M. = 1/50. —

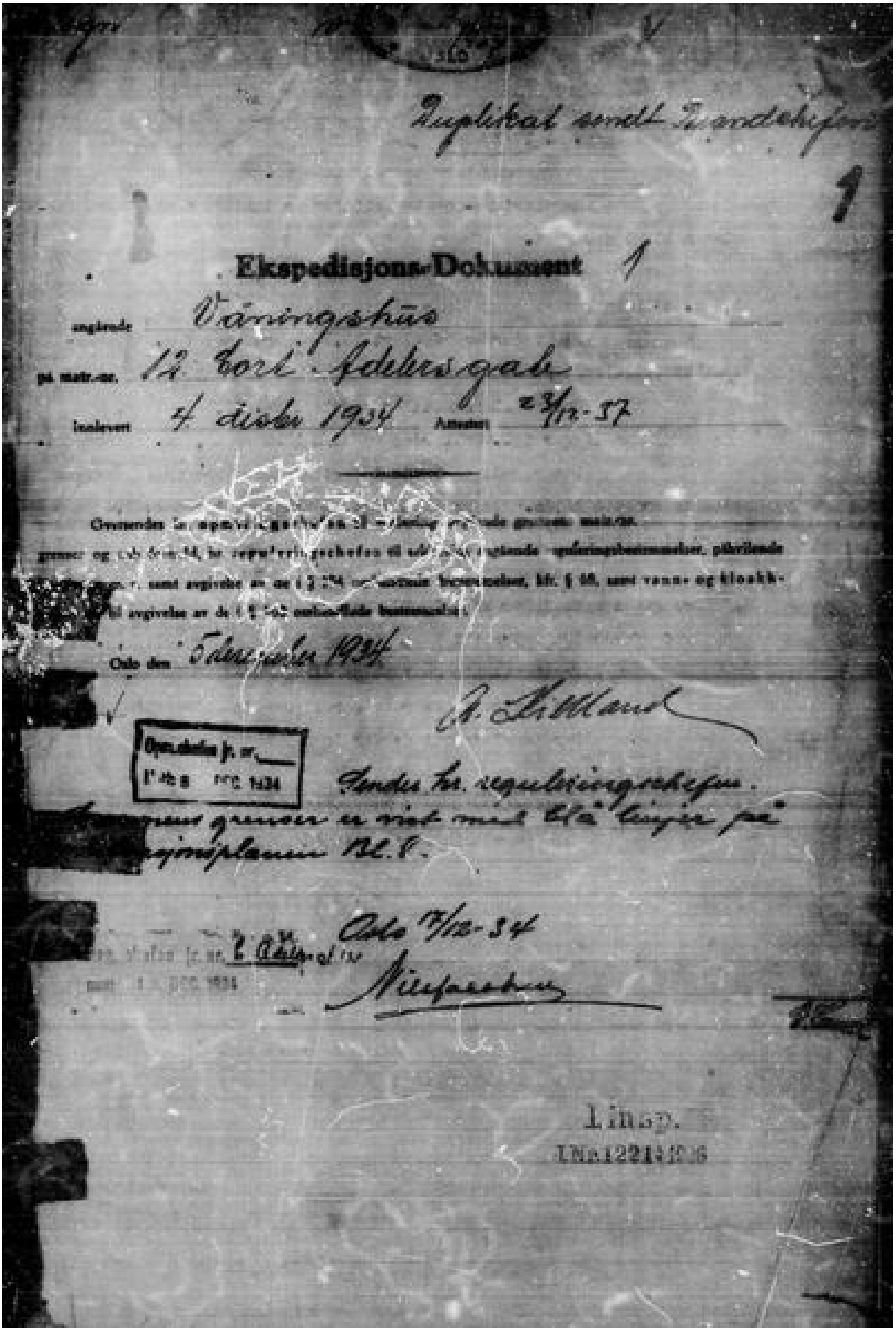
818.

-26



1.-2.-3.-4.-5.&6. ETG. ~ N.BL.

1.-2.-3.-4.-5.&6. ETG. ~ N.BL.~



Duplikat sendt Brandtilsynet

1

Ekspedisjons-Dokument 1

angående Våningshus

på matr.nr. 12 Vest-Aadalsgade

Innlevert 4 desbr 1934 Attestert 23/12-34

Oslo den 5 desember 1934

A. Lillelund

Byggesak nr. 1 Rec'd DEC 1934

Sendes kr. reguleringsvedtekten.
Byggesaken gjelder en vind-mot blå linjer på
bygningsplanen Bl. 8.

Oslo 7/12-34

Murmester

Linsp.

ANNELDELSE.

14 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEF 11.11.1935/36 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Varme- ventilasjons- og sanitæranl.

på matr.nr. 12 Cart Adolfs gate

Innlevert 15.okt.1935. Attestert 14.6.37

Overrekkes Oslo Helseråd.

Oslo, den 16-10-1935.

GM/TH.

Ad: 1ª Cart Adolfsgate, jnr. 1389/35.

Sendes tilbake til herr bygningssjefens

Anmeldelsen anbefales.

Fyrhuset må ha gasstett tak, stålgussrt gulv, vannledning med spyleslange, sluk, ventil for tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra og ventilasjonsavtrekk i særskilt luftpipe. Taket må være tett og isolasjonen så omfangsrik at varmen ikke gjennom det kan unnslippe. Røkpipen for kjelanlegget må ikke ha egne røkavtrekk i ventilasjonsavtrekk eller andre ildsteder eller gis åpninger for ventilasjonsavtrekk. I spiskammere må ikke legges varmeledninger.

Sanitær- og ventilasjonsanlegg for restaurant og konditori, tennisball m.v. må anmeldes særskilt.

Oslo helseråd den 28. oktober 1935.

Efter bemyndigelse

Kgl. Stadion

Til ajourføring

Oslo

Kgl. Stadion

A N M E L D E L S E .

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 677/38
OSLO

Tegning.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.

på matr.nr. 12 Cort Adelers gate.

Innlevert 22. april 1938. Attestert 20/4.38

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 23-4-1938.

p.v.d. Strandvoll

GM/VW.

Ad: 12 Cort Adlersgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 28. april 1938.

Efter bemyndigelse

Axel Flø

29 APR. 1938

p.v.d. til innstilling.

Oslo 29. april 1938. p.v.d. Strandvoll

Innstilles til godkjennelse. Rørleggerarbeidet må anmeldes til kloakkvesenet.

29/4. 38

Bgv. M. 24 VIII.37. 4000.

Postdirektoratet

Stat, vs annan utv. forsendingsarbeidet

Oslo Sekstenesgate 12		81/2011

A/S Akershaug
Oslo Sekstenesgate 12

0610 O

Quarter O. Skeltland
Kjærkehuntveien 10

5910 LARVIK

2011-12

Dato

17. februar 1952

Pr. utvidingsleder

Per H. Dergila

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Siv ing Frode Soløy AS
Sofies gate 60
0168 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.02.2024
Rune Soløy	202316241 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse: PARKVEIEN 64
Tiltakshaver: PARKVEIEN 64 NÆRING AS
Tiltakstype: Bod/garasje

Eiendom: 209/11/0/0
Søker: Siv ing Frode Soløy AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Parkveien 64

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving og utveksling av en søyle, mottatt 10.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202316241			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	F1	02.11.2023	1/7
Plan	B.2	16.10.2023	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

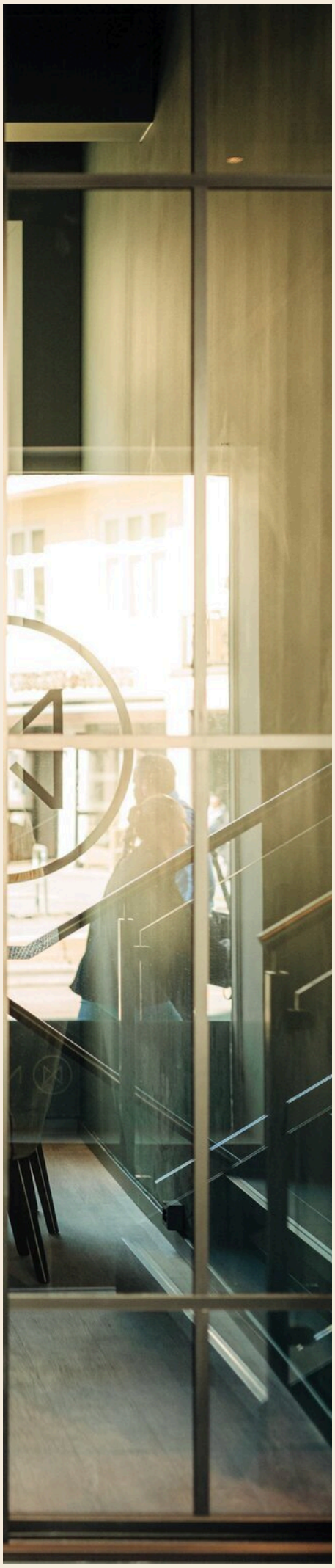
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0161/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Parkveien 64 0254 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 11, snr 189 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834