

Parkveien 15C



Velkommen til

Parkveien 15C



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Uranienborg - Majorstuen

Klassisk leilighet med to hybler med leieinntekter på kr 27.000 per mnd.- Totaloppusset hoveddel - Peis - To balkonger

Prisantydning	15 500 000,-
Fellesgjeld	105 000,-
Omkostninger	391 470,-
Totalpris	15 996 470,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 372,-
BRA-i	140 kvm
Totalt BRA	166 kvm
Soverom	4

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1900

Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Parkveien 15C!

- Herskapelig og stilfull leilighet med høy standard! Her får du to hybler som gir leieinntekter, eller areal til eget bruk. Boligen byr på tidløse klassiske detaljer, elegant fiskebensparkett og eksklusive materialvalg som skaper en lun og sofistikert atmosfære. Dette er en sjelden mulighet i et attraktivt område!

- Høydepunkter:
- To hybler med leieinntekt (totalt kr 27 000,- per mnd.)
- Vakre, gjennomførte detaljer i hele boligen
- Generøs takhøyde
- Gulvvarme i stuen og kjøkken for ekstra komfort
- Hovedsoverom vendt mot rolig bakgård
- Stemningsfull peis
- Mulighet for garasjeleie*
- To balkonger og en fransk balkong
- Hele fire boder gir rikelig med lagringsplass, tilsammen 26 kvm
- Sentralt beliggende med "alt" du trenger i hverdagen rett i nærheten

Arealer og innhold

BRA-i:	140 kvm
BRA-e:	26 kvm
Totalt BRA:	166 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 140 kvm.
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 26 kvm. 2 kjellerboder og 2 loftsboder
Total BRA: 26 kvm.

Parkveien 15C

3. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet








MASTERS




ALARM




ODILON REDON
VASE OF FLOWERS




1
2

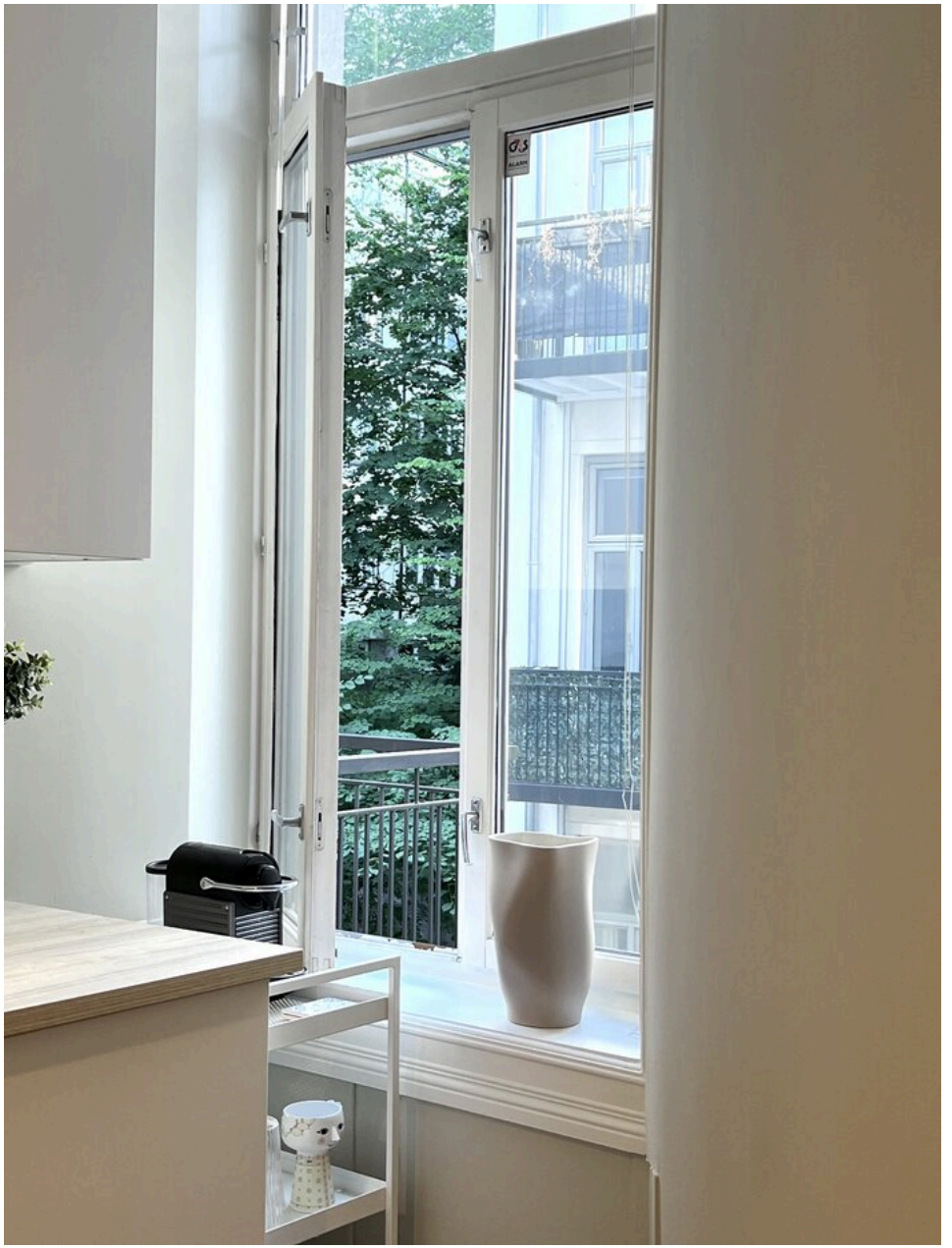


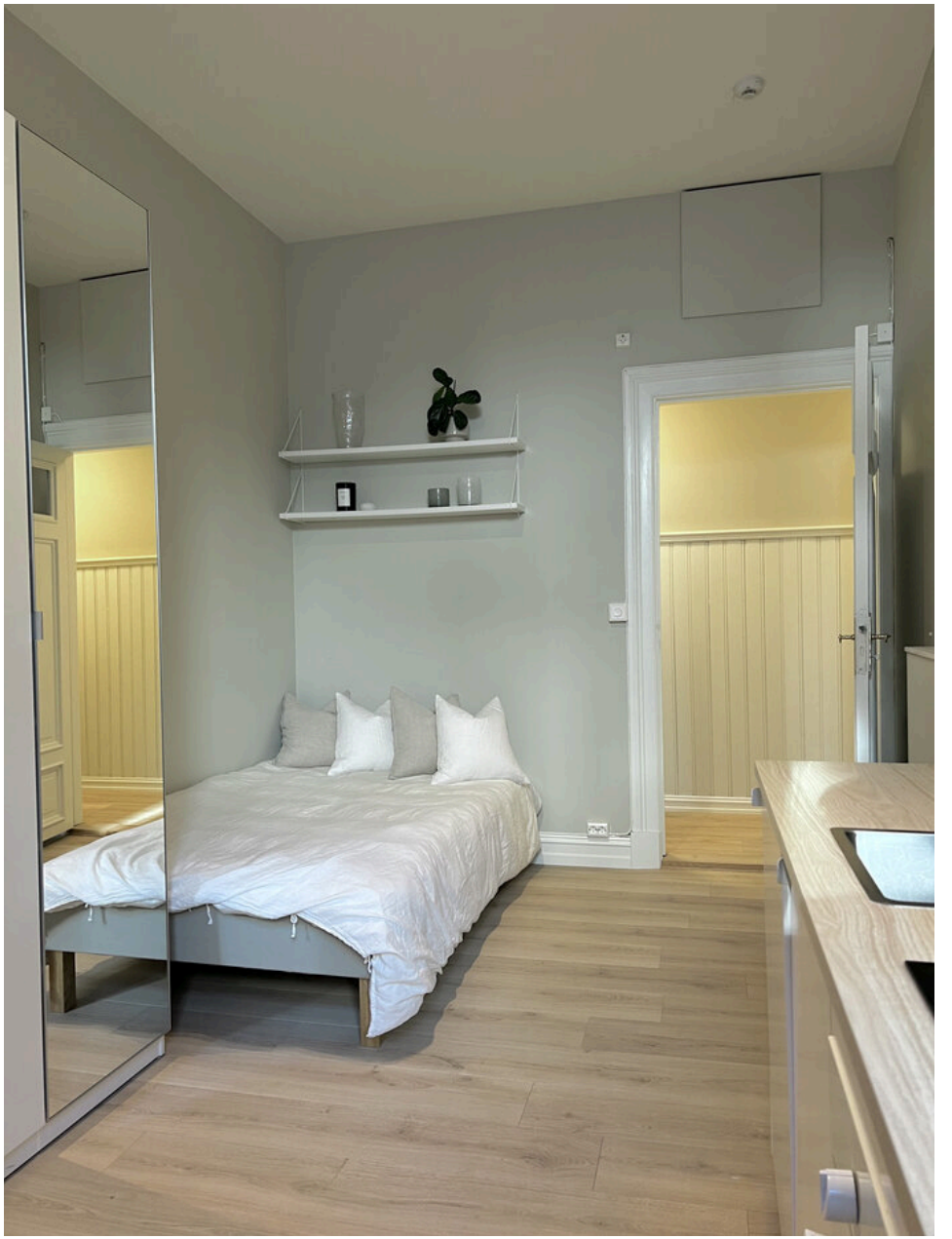












Parkveien 15C

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 238 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	**12 min** 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	**13 min** 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	**15 min** 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**5 min** 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	**18 min** 1.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**3 min** 0.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**5 min** 0.4 km

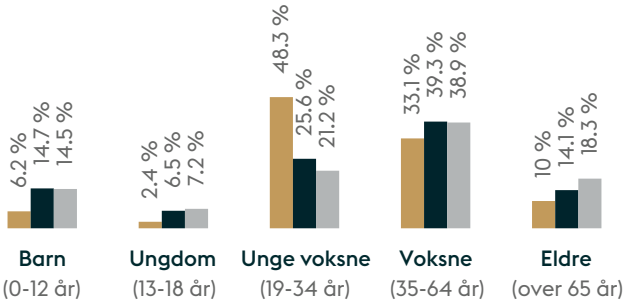
Offentlig transport

Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**13 min** 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**13 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 2.9 km
Welhavens gate Linje 17, 18, 19	**0 km**
Oslo Gardermoen	**43 min**

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Parkveien 15C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0211/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Parkveien 15C, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 255, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Helen Knutsen
Vidar Windsland

Kjøpesum og omkostninger
15 500 000,- (Prisantydning)
105 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
15 605 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
390 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
391 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
404 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 996 470,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 009 170,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 140 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 166 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 140 kvm.
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 26 kvm. 2 kjellerboder og 2 loftsboder
Total BRA: 26 kvm.

Innhold

Leiligheten disponerer 4 boder (2 i kjeller og 2 på loft) på tilsammen 26 kvm.

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

Hoveddel:

Entré:
Lys og innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til både oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Et integrert skap gir praktisk og diskret lagringsplass for klær og øvrig oppbevaring.

Stue:
Fantastisk stue med god plass til stor sofa og øvrig møblement. Rommet preges av vakre klassiske detaljer som elegant fiskebensparkett med gulvvarme, stukkatur og store vinduer med dype, sjarmerende vindusposter. Et fantastisk oppholdsrom hvor man kan trekke seg tilbake.

Kjøkken:
Stilrent og innbydende kjøkken med moderne innredning fra IKEA. Den flotte benkeplaten i kvartskompositt gir rikelig med arbeidsplass og et eksklusivt uttrykk. Her får du godt med lagringsplass i mange praktiske skuffer. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn, samt kullfiltervifte over stekesonen. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri fra Gustavsberg gir en stilren finish. Et kjøkken som kombinerer funksjonalitet og design på elegant vis.

Hovedsoverom:
Lekkert og romslig soverom med plass til stor dobbeltseng og flere garderobeskap. Veggene er malt i en varm, beroligende beigefarge som skaper en lun og avslappende atmosfære. Det myke gulvteppet gir ekstra komfort og en god romfølelse. Her er det en egen bod med inngang skjult som en bokylle.

Soverom 2/kontor:
Et fantastisk soverom med store, buede vindusflater som gir en herskapelig atmosfære. Rommet har god plass til stor dobbeltseng og garderobeskap, og har også utgang til en fransk balkong. I dag er det innredet som en ekstra stue/kontor.

Bad:
Moderne og stilrent baderom med elegante detaljer og eksklusiv atmosfære. Her får du et lekkert baderomsmøbel med doble servanter, behagelig gulvvarme og god plass. Den romslige dusjnisjen gir en luksuriøs følelse, og det er opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel. Et bad som kombinerer funksjon og design på en gjennomført måte. Rommet har også et nytt vegghengt WC.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom med servant og gulvstående toalett.

Hybel 1:

Soverom:
Pent soverom med plass til større seng og garderobeskap. Den generøse takhøyden sikrer en god og romslig romfølelse.

Kjøkken:
Moderne kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte, laminerte fronter og matchende laminert benkeplate. Overliggende oppvaskkum med ettgreps blandebatteri gir et rent og funksjonelt uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for vaskemaskin og integrerte hvitevarer som kjøleskap, platetopp og stekeovn. Herfra er det utgang til en hyggelig balkong vendt mot en rolig bakgård.

Bad:
Romslig baderom med eldre standard, utstyrt med dusjkabinett, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. God oppbevaringsplass i stort baderomsmøbel og praktiske veggskap.

HYBEL 2:

Soverom/stue:
Et arealeffektivt rom med god takhøyde. Moderne kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte, laminerte fronter og matchende laminert benkeplate. Overliggende oppvaskkum med ettgreps blandebatteri gir et rent og funksjonelt uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for vaskemaskin og integrerte hvitevarer som kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Gang:
Rikelig med praktisk lagringsplass i gang.

Bad:
Baderom med eldre standard, utstyrt med dusjnisje, wc, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Selger leier garasjeplass i Parkveien 19 (1800,- med lader, betaler for eget forbruk) . Kontrakt kan gjerne overføres til kjøper om ønskelig.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedbad: Varmekabler, membran og fliser på gulv på hovedbad Januar 2025 utført av CRP Bad og Bygg AS Påkobling av nye baderomsmøbler (toalett, dusjarmatur, vask) på av N.Z. Rørservice AS i 2025. Flis-påflis på vegg utført av ufaglært i 2025. Hybel 2: Tilkobling av dusjkabinett i hybel utført av Norsk Rørservice 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran på gulv på hovedbad Januar 2025 utført av CRP Bad og Bygg AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ferdigattest fra 04.07.2011 Oslo og Omegn Rørleggerfirma AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av elektrisk anlegg utført av EK Elektro 2023. Varmekabler hovedbad Wethal Elektro januar 2025.

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: Oppgradering av vann og avløp i forbindelse med 2 stk nye kjøkken i hybelene utført av Norsk Rørservice AS i 2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Diverse avretting og overflateoppussing.

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)
- Ja.
- Beskriv: En mindre vannlekkasje i en bod i kjeller som ble utbedret av forsikringsselskapet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Løst bord under vindusglasset på kontor/gjesterom. Er nå utbedret med blikkplater.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
- Beskriv: Varmekabler på hovedbad ble defekt høst 2024. Ble utbedret via forsikringsselskap med nye varmekabler, ny gulvmembran og nye gulvfliser.

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: Sameiet har en løpende avtale med skadedyrsfirma for å forebygge skadedyr i kjeller.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Det er hybeler, og inngår i hoveddelens boenhet/branncelle.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave ved kjøp i 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2023.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

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

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak, og er tekket med teglstein og skiferstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting: Hoveddel:
- Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, rekkverk har for store åpninger i forhold til referansenivå 10 cm. men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.
- Overflaterust i stålrekkverk.

Vinduer og dører:
- Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
- Karmer er værslitte. Balkongdør en til den franske balkongen har en tidligere fuktskade i seg men det registreres ikke noe fuktighet der nå.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
- Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur innvendig i stuen. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Andre benyttede pipeløp må ikke tildekkes med tapet, plater etc. som hindrer kontroll for å påvise sprekkdannelser. Dette må fjernes.

Kjøkken: Hoveddel:
- Det er kun kullfiltervifte på kjøkkenet og ikke forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) fra stekesonen.

Kjøkken: Hybel 1:
- Det er kun kullfiltervifte på kjøkkenet og ikke forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) fra stekesonen.

Kjøkken: Hybel 2:
- Det er kun kullfiltervifte på kjøkkenet og ikke forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) fra stekesonen.

Avløpsrør:
- Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:
- Hovedstoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen hovedstoppekran for hele boenheten inne i leiligheten.

Varmtvannsbereder:
Bereder over toalett:
- Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.
Bereder over bad med tilkomst fra bad:
- Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.
Bereder over bad med tilkomst fra kjøkken:
- Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.
- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Ventilasjon:
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Våtrom: Hoveddel:
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Kravet er 25 mm mens målt høyde er 5 mm fra terskel til hjelpesluk og 0 mm fra sluk i dusjssonen. Fall i og utenfor dusjssonen er ikke tilfredsstillende (under 1:100).
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Hybel 1:
- Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Skader og hakk i gulvflis. En sprekt gulvflis ved sluk i dusjssonen
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke

tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt høyde er 15 mm.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom: Hybel 2:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato produksjonsår på sluk 1995 og rørkoblinger 1996 må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at våtrom produsert før 1997 ikke hadde en byggeteknisk forskrift med krav (tek97).

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk:
- Det er gjennomført en elkontroll datert 29.03.21 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Våtrom: Hybler 1:
- Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper i hovedstue, hovedsov & gjesterom, samt gardin i hovedstue.

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

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

Adgang til utleie

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

Dagens hybler har leieforhold med 3 mnd. gjensidig oppsigelse. Per dd. er ikke leieforholdene sagt opp.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler

har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Peis i hoveddel.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16.000 kWh i 2024 inkludert to utleide hybler. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 372,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.372,– pr. md.
Herav:
Renovasj./Trappevask 673,-
Felleskostnader 4.350,- (Energi/fyring av fellesarealer, kommunale avgifter, honorarer, driftskostnader, drift og vedlikehold).
Bredbånd 349,- (Nyinstallert fiber)

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 1 980,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 814 410,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 877 728,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernett er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Parkveien 15, orgnr. 990 292 205

Om sameiet

Sameiet Parkveien 15, består av 14 seksjoner.

Leieinntekter fra reklameboards gjør at sameiet har ikke hatt behov for store økninger i felleskostnader.

Tidligere arbeid i sameiet:
Sameiet har nylig utført et stort arbeid i forbindelse med brannsikring av bygget. Dette arbeidet er ferdigstilt og godkjent.

I 2015 ble det montert nye pipebeslag.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 105 000,- pr. 01.05.2025

Det er to lån registrert på selskapet.

Lånenummer: DNB-12128874249
Type lån: Annuitetslån
Rente pr. 12.05.2025: 7,75%
Type rente: Flytende
Restsaldo: 134.964,-
Restløpetid: 3 år 11 md.
Term per år: 12

Lånenummer: DNB01-16365301933
Type lån: Annuitetslån
Rente pr. 12.05.2025: 7,30%
Type rente: Flytende
Restsaldo: 1.412.475,-
Restløpetid: 10 år 8 md.
Term per år: 12

Lånenummer: DNB-12128874249
Restsaldo: 9.100,-
Kapitalkostnader: 226,-

Lånenummer: DNB01-16365301933
Restsaldo: 95.280,-
Kapitalkostnader: 1.074,-

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 123 574,-. I budsjett for 2024 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr. 151 395,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler

-Kullgrill skal ikke benyttes på balkonger av hensyn til både brannfare og sjenanse for naboer.

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 71136507

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 734 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentrumsnært boligområde på Bislett/Homansbyen. Her har du et rikt utvalg av fasiliteter rett utenfor døren, slik som apotek, dagligvarehandel og restauranter. Til tross for den sentrale beliggenheten ligger boligen i en rolig og hyggelig gate.

Nærområdet består av flere flotte parker som er åpen for byens befolkning. Få minutters gange tar deg til idylliske St. Hanshaugen park som byr på turmuligheter for store og små, sommerservering, fjordutsikt og mye mer. Parken har blitt et populært samlingspunkt på varme og solrike sommerdager. Scenen som ligger ved parkens festplass benyttes til ulike arrangementer som konserter og utekino. Av andre rekreasjonsmuligheter ligger Pilestredet park, Slottsparken, Akerselva og Stensparken kun minutter fra leiligheten. Dette er den perfekte beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha kort avstand til grøntarealer.

Området har et godt utvalg av treningsfasiliteter, slik som Sats Bislett og Fagerborg, Bislett bad, Bislett stadion og Evo for å nevne noen. Nærområdet byr også på fotballbane, basketballbane og lekeplass. Av shoppingmuligheter ligger både Hegdehaugsveien, Bogstadveien og Karl Johan innen rekkevidde. Som Oslos mest kjente handlegater finner du det du kan tenke deg av servicetilbud her. Grünerløkka, Vulkan og Torggata ligger også innen gåavstand. Her finner du flere sjarmerende nisjèbutikker, restauranter og kaféer.

Dagligvarehandel kan gjøres på Coop Mega, Rema 1000 eller døgnåpen Joker et lite steinkast fra boligen.

Av høyere utdanning ligger OsloMet kun noen minutters gange fra leiligheten. Veterinærhøgskolen og Tannlegehøyskolen ligger også like i nærheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Universitetet på Blindern og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Holdeplasser for offentlig kommunikasjon ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Buss og trikk vil ta deg nærmest dit du ønsker i Oslo. I tillegg er det gangavstand til Nationaltheatret som er et kollektivknutepunkt. Her finner du både buss, trikk, t-bane, tog og flytog. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det foreligger bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1900 for eiendommen. På eiendommen foreligger det også ferdigattest på rehabilitering av bad 2012, samt oppføring av balkonger datert 2016. Dokumentene følger vedlagt salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Utvalgte pågående byggesaker i området:

Parkveien 19 - Bruksendring til tannlegekontor
Saksnummer: 201816424

Grønnegata 9 - Utskifting av to heiser
Saksnummer: 202002415

Parkveien 4 B - Utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 202552386

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/214/255/8:
02.03.1984 - Dokumentnr: 510540 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om forstøtningsmur
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1985 - Dokumentnr: 23454 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV GJELDENDE LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2025 - Dokumentnr: 521827 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.04.1985 - Dokumentnr: 23454 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 2140/2539
Ny seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 131/1942

28.08.2020 - Dokumentnr: 2937716 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 131/1942
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,60% av salgssum – estimert til kr. 90 630,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 408,-

Samlet skal selger betale kr. 176 328,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Parkveien 15C

Parkveien 15C
0350 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1900
BRA: 166 m^2
BRA-i: 140 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	14	1	2

Supertakst
GNR: 214 BNR: 255 SNR: 8
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Parkveien 15C
0350 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31129

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Hybler 2

Oppsummering

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato produksjonsår på sluk 1995 og rørkoblinger 1996 må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at våtrom produsert før 1997 ikke hadde en byggeteknisk forskrift med krav (tek97).

Badet er bygget med plast på tilstøtende vegger som også øker sjansen for magasinering av fukt.
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall og har motfall på enkelte steder av gulvet som vil skape større vannansamlinger ved en eventuell lekkasje.
Det er foretatt hulltakning fra tilstøtende kjøkken. Ingen fukt funnen men feil oppbygning med plast.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato, det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å minske påkjenning av bruksvann.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Hoveddel

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, rekkverk har for store åpninger i forhold til referansenivå 10 cm. men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Overflaterust i stålrekkverk.

Anbefalte tiltak

Det anbefaler å kontrollere omstendighetene rundt rust i rekkverk og overflate behandling.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).

Karmer er værslitte. Balkongdør en til den franske balkongen har en tidligere fuktskade i seg men det registreres ikke noe fuktighet der nå.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur innvendig i stuen. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Andre benyttede pipeløp må ikke tildekkes med tapet, plater etc. som hindrer kontroll for å påvise sprekkdannelser. Dette må fjernes.

Anbefalte tiltak

Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 2/4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av avtrekk

Det er kun kullfiltervifte på kjøkkenet og ikke forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) fra stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Kjøkken: Hybler 1

Oppsummering av avtrekk

Det er kun kullfiltervifte på kjøkkenet og ikke forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) fra stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Kjøkken: Hybler 2

Oppsummering av avtrekk

Det er kun kullfiltervifte på kjøkkenet og ikke forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) fra stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen hovedstoppekran for hele boenheten inne i leiligheten.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Breder over toalett:
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Bereder over bad med tilkomst fra bad:
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Bereder over bad med tilkomst fra kjøkken:
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Automatisk vannstoppeventil anbefales å montere på alle berederen.

En utskifting av bereder over bad med tilkomst fra kjøkken som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Hoveddel

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Kravet er 25 mm mens målt høyde er 5 mm fra terskel til hjelpesluk og 0 mm fra sluk i dusjssonen. Fall i og utenfor dusjssonen er ikke tilfredsstillende (under 1:100).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Våtrom: Hybler 1

Oppsummering av overflater

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Skader og hakk i gulvflis.
En sprekt gulvflis ved sluk i dusjssonen

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt høyde er 15 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er gjennomført en elkontroll datert 29.03.21 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Etter elkontroll er det utført arbeid i boligen i forbindelsen med renovering og oppgraderinger. Det er fremvist samsvarserklæring for alle arbeidene. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

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

Våtrom: Hybler 1

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
15.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Helen Knutsen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Vidar Windsland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Parkveien 15C, 0350 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **214** Bruksnr: **255** Festenr:
Seksjonsnr: **8** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1900**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak, og er tekket med teglstein og skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022-24	Det er nye kjøkken med nytt røropplegg, hoveddel og utleiedel. Elektriske arbeider i forbindelsene med oppgradering av rom. Bad i hoveddel er oppgradert med nye varmekabler, gulvmembran, overflater og innredning. Mindre ombygninger i boligen. Som dokumentasjon er det fremlagt samsvarserklæring, garantibevis på utført rørleggerarbeider og beskrivelser av selger.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	140	140	0	0	6
Loft	12	0	12	0	0
Kjeller	14	0	14	0	0
Totalt m²	**166**	**140**	**26**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	140	136	4	3 ganger, stue, 2 kjøkken, stue/kjøkken, 3 bad, toalett og 3 soverom.	Bod og garderobe.
Totalt m²	**140**	**136**	**4**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Hoveddel

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, rekkverk har for store åpninger i forhold til referansenivå 10 cm. men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Overflaterust i stålrekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefaler å kontrollere omstendighetene rundt rust i rekkverk og overflate behandling.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Utleiedel

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør og dør til baktrapp med ukjent brann- og lydklassifisering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er produsert i 1982. Kontrollert stempl av produksjonsdato på 2 vinduer. Varevinduer er montert i stuen.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).

Karmer er værslitte. Balkongdør en til den franske balkongen har en tidligere fuktskade i seg men det registreres ikke noe fuktighet der nå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Ved enkel nivellering i soverom med fransk balkong registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur innvendig i stuen. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Andre benyttede pipeløp må ikke tildekkes med tapet, plater etc. som hindrer kontroll for å påvise sprekkdannelser. Dette må fjernes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 2/4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.6 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra IKEA med eikefiner overflate på fronter, kvarts kompositt benkeplate som har underliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Gustavsberg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Det er kun kullfiltervifte på kjøkkenet og ikke forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) fra stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.7 Kjøkken: Hybler 1

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri.. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøleskap, platetopp og stekovn.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Det er kun kullfiltervifte på kjøkkenet og ikke forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) fra stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.8 Kjøkken: Hybler 2

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri.. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp og stekovn.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Det er kun kullfiltervifte på kjøkkenet og ikke forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) fra stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.10 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hoveddelen har nyere opplegg utleiedelen har eldre opplegg.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Hovedstoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen hovedstoppekran for hele boenheten inne i leiligheten.

6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er gjennomført en elkontroll datert 29.03.21 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Etter elkontroll er det utført arbeid i boligen i forbindelsen med renovering og oppgraderinger. Det er fremvist samsvarserklæring for alle arbeidene. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.

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

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert over himling til toalett, bad og gang.	
Fundament	
.	
Årstall	
2010, 2009 og 1996	
Størrelse	
Ca. 120 liter, ca. 80 liter og ca. 120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Breder over toalett:
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Bereder over bad med tilkomst fra bad:
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Bereder over bad med tilkomst fra kjøkken:
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Automatisk vannstoppeventil anbefales å montere på alle berederen.

En utskifting av bereder over bad med tilkomst fra kjøkken som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.16 Våtrom: Hoveddel





Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er lagt flis på flis på vegger, nye varmekabler og membran på gulv og ny innredning.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Kravet er 25 mm mens målt høyde er 5 mm fra terskel til hjelpesluk og 0 mm fra sluk i dusjssonen. Fall i og utenfor dusjssonen er ikke tilfredsstillende (under 1:100).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med to servanter hvor begge har ett greps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.17 Våtrom: Hybler 1





Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Alder på hovedlykten i gulvstøp er fra 2007.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Skader og hakk i gulvflis. En sprekt gulvflis ved sluk i dusjssonen

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt høyde er 15 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med mekanisk avtrekk, åpen dusj, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.18 Våtrom: Hybler 2

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato produksjonsår på sluk 1995 og rørkoblinger 1996 må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at våtrom produsert før 1997 ikke hadde en byggeteknisk forskrift med krav (tek97). Badet er bygget med plast på tilstøtende vegger som også øker sjansen for magasinering av fukt. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall og har motfall på enkelte steder av gulvet som vil skape større vannansamlinger ved en eventuell lekkasje. Det er foretatt hulltakning fra tilstøtende kjøkken. Ingen fukt funnen men feil oppbygning med plast.	
Anbefalte tiltak	
Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato, det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å minske påkjenning av bruksvann.	
Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knutsen, Helen	9578-5997-4-3035547	2025-05-11 22:50:05
Windsland, Vidar	9578-5993-4-3486469	2025-05-11 16:40:02

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
11. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0211/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkveien 15C, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Vidar Windsland, Helen Knutsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 71136507
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedbad: Varmekabler, membran og fliser på gulv på hovedbad Januar 2025 utført av CRP Bad og Bygg AS Påkobling av nye baderomsmøbler (toalett, dusjarmatur, vask) på av N.Z. Rørservice AS i 2025. Flis-på-flis på vegg utført av ufaglært i 2025. Hybel 2: Tilkobling av dusjkabinett i hybel utført av Norsk Rørservice 2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran på gulv på hovedbad Januar 2025 utført av CRP Bad og Bygg AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ferdigattest fra 04.07.2011 Oslo og Omegn Rørleggerfirma AS

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av elektrisk anlegg utført av EK Elektro 2023. Varmekabler hovedbad Wethal Elektro januar 2025.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vann og avløp i forbindelse med 2 stk nye kjøkken i hybelene utført av Norsk Rørservice AS i 2023.

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

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

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

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

Arbeid som er utført: Diverse avretting og overflateoppussing

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)
Ja

Beskriv: En mindre vannlekkasje i en bod i kjeller som ble utbedret av forsikringsselskapet.

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

Eventuell kommentar: Løst bord under vindusglasset på kontor/gjesterom. Er nå utbedret med blikkplater.

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

Beskriv: Varmekabler på hovedbad ble defekt høst 2024. Ble utbedret via forsikringsselskap med nye varmekabler, ny gulvmembran og nye gulvfliser.

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: Sameiet har en løpende avtale med skadedyrsfirma for å forebygge skadedyr i kjeller.

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Det er hybeler, og inngår i hoveddelens boenhet/branncelle.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave ved kjøp i 2023

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0211/25

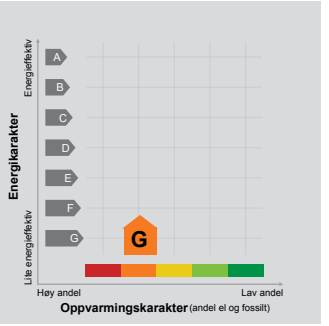
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Windsland, Vidar	2025-05-11	Knutsen, Helen	2025-05-11
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Windsland, Vidar		bankID Knutsen, Helen	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Parkveien 15C
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80517181
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-118263
Dato	11.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 16 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tetting av luftlekkasjer

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

8506381 1248/8 12.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.05.2025.

Boligselskap: 1248, Sameiet Parkveien 15
Organisasjonsnr: 990.292.205
Eier: Helen Knutsen Vidar Windsland
Leieobjekt: 8
Seksjonsnummer: 8
Adresse: Parkveien 15 C, 0350 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 71136507.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Boligselskapet har ikke husordensregler.
- Boligselskapet har to lån i DNB.
- Kun gateparkering
- Nøkler bestilles ved å kontakte styret på Vibbo

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (12.05.25)
* DNB-12128874249	A	134.964,-	3 år 11 md.	12		Flyt	7,75%
* DNB01-16365301933	A	1.412.475,-	10 år 8 md.	12		Flyt	7,30%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.372,– pr. md.
Herav:
Renovasj./Trappevask 673,-
Felleskostnader 4.350,-
TV/Bredbånd 349,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.428,-	8.256,-	29.646,-	107.650,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* DNB-12128874249	9.100,-	226,-
* DNB01-16365301933	95.280,-	1.074,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 105.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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 de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET PARKVEIEN 15

(Tilpasset og vedtatt i årsmøte den 9. mai 2019

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65)

§ 1.

Formålet

Sameiet er stiftet av sameierne i eiendommen Parkveien 15, gnr. 214 bnr. 255, Oslo. Sameiet har til formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtektene.

§2.

Eierforholdet

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er begrenset til lov om eierseksjoner og disse vedtektene. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. §8, i forhold til den ideelle andel (sameiebrøk)sameieren har. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin eierandel.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr Eierseksjonsloven §31.

Salg skal meldes sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering. Sammenføyninger av seksjoner kan foretas med styrets og beslutningsmyndighetenes godkjennelse. Nektelse kan bare skje på saklig grunnlag. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 3

Plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier å utføre, jfr. eierseksjons lovens §32. Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Balkongene etablert i bakgården tilhører den enkelte bruksenhets vedlikeholdsplikt.

§4.

Sameiets årsmøte

Årsmøte er sameiets øverste organ. Hvert år avholder sameierne ordinært årsmøte innen utgangen av juni måned. Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Ordinært årsmøte holdes hvert år

innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Årsmøtet innkalles av styret med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med minst tre dagers varsel. Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle: ·

- styrets årsberetning ·
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning ·
- valg av styremedlemmer og revisor

Ledelse og avstemning ved årsmøte

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Hver seksjonseier har 1 stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall, dog med de unntak som nevnes i Eierseksjonslovens § 49. En seksjonseier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

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

Styret

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret velges på det ordinære årsmøte. Styrets leder velges særskilt. Alle styremedlemmer må være sameiere. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på 1 år ad gangen. Gjenvalg kan finne sted.

Styrets kompetanse

Styret forplikter sameierne ved underskrift av 2 – to – styremedlemmer i fellesskap. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på årsmøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelse av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelsen til denne.

Driftsutgifter

Det årlige driftsbudsjettet skal omfatte alle driftsutgifter for eiendommen, så som festeavgift, offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

Forretningsfører utligner på sameierne alle driftsutgifter vedrørende eiendommens drift, og fordelingen skjer i forhold til eierandelen. Utgifter som spesifikt gjelder boenhetene belastes ikke næringsseksjonen. Tilsvarende belastes ikke leilighetene for utgifter som knytter seg til næringsseksjonen.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige akontobeløp som sameierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalings sted. De stipulerte beløp kan endres av sameiestyret såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Driftsutgiftene avregnes på grunnlag av årsregnskap.

Forsikring

Forretningsfører påser at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av sameiet, vedtatt 1. mars 2011, med de tillegg som årsmøtet til enhver tid bestemmer.

Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. §11.

§11.

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr Eierseksjonsloven § 38.

§12

Overdragelse

Når en sameier overdrar sin andel, er selgeren forpliktet til å meddele dette til styret skriftlig.

Fordeling av loft og kjellerboder

Hver leilighet er tildelt loft og kjellerbod i henhold til vedlagte tegninger. Endringer i vedtektene

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på årsmøte og med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1248
Sameiet Parkveien 15

Velkommen til årsmøte i Sameiet Parkveien 15

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

Dato for årsmøtet:
23. mai 2024 kl. 18:00, I bakgården.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Hei alle sammen,

Da er det en snau uke igjen til årsmøtet. Som i fjor tenker vi å avholde møtet i bakgården så sant været holder.

Det har kommet inn to forslag fra beboere vi skal stemme over.

I tillegg skal vi stemme over styrets sammensetning:

Stian har valgt å tre av som styreleder og ut av styret i sin helhet.

Sara og Vidar W. stiller til gjenvalg som styremedlemmer.

Vi er derfor avhengig av at noen ønsker å stille sitt kandidatur som styreleder. Alternativet er at sameiet må leie inn en ekstern styreleder, noe som er meget kostbart.

Hvis noen kunne tenke seg å stille som kandidat, men er usikker på hva det går i så kan vi godt ta en prat om arbeidsoppgavene før årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Soilrør - undersøke / spyle
9. Enkel oppussing av hovedoppganger

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Parkveien 15

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

Forslag til vedtak

[Navn] 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 5000 per styremedlem totalt 15.000. Det betales ikke honorar til varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

Sak 8

Soilrør - undersøke / spyle

Forslag fremmet av:
Bjørn Stoltz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har registrert stadig økende klukkelyder fra avløpsrør på kjøkkenvask. Vi har skiftet vårt avløpsrør lokalt fram til hovedrør. Klukkelydene kan tyde på at avløp er i ferd med å tettes og at det bør gjennomføres tiltak.

Forslag til vedtak

Undersøke status for tilstand på avløpsrørene i sameiet og gjennomføre nødvendig spyling/åpning av fortettinger.

Sak 9

Enkel oppussing av hovedoppganger

Forslag fremmet av:
Sara Skjoldnes Adams

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å høre om det er interesse for å pusse opp oppgang B og C. I hovedsak å få malt trapper og vegger, og rette opp slitasje.

Forslag til vedtak

Sameiet skal ila 2024 pusse opp oppgang B og C.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Hatlevoll Poulsen	Parkveien 15 B
Styremedlem	Sara Skjoldnes Adams	Parkveien 15 B
Styremedlem	Vidar Windsland	Parkveien 15 C
Varamedlem	Oddfrid Nesse	Parkveien 15 C
Varamedlem	Markku Ilari Salonen	Parkveien 15 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Parkveien 15
Sameiet består av 14 seksjoner.
Sameiet Parkveien 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990292205, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 215/225

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Parkveien 15 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er ingen revisor.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring** med **polisenummer 71136507**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige

1248 Sameiet Parkveien 15
Organisasjonsnummer: 990 292 205
Årsrapport og årsregnskap for 2023

tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Innboforsikring

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader til sameiets lån.

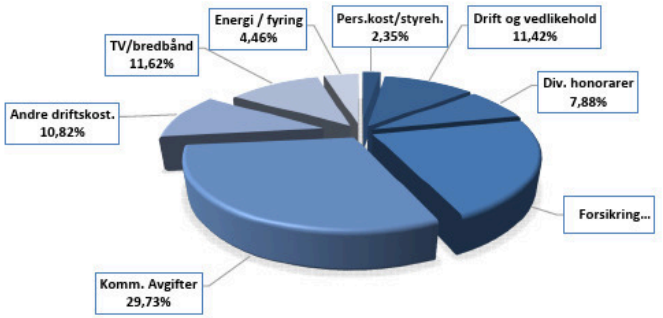
Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 370 245.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

Transaksjon 09222115557517675045 Signert SHP, SS, VW

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Løpende og større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 500 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energi-kostnadene vil bli noe redusert i forhold til kostnadsnivået for 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Parkveien 15.

Lån
Sameiet Parkveien 15 har lån i DNB.
Lånenummer 1212.88.74249 annuitet, månedlig forfall, 7,75 % flytende rente.
Lånenummer 1636.53.01933 annuitet, månedlig forfall, 7,3 % flytende rente.

1248 Sameiet Parkveien 15
Organisasjonsnummer: 990 292 205
Årsrapport og årsregnskap for 2023

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 0,4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557517675045 Signert SHP, SS, VW

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	883 290	820 929	944 000	886 000
Andre inntekter	3	62 235	2 632	0	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**945 525**	**823 561**	**944 000**	**956 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-47 002	-39 604	-40 000	-50 000
Konsulenthonorar	6	-10 288	-19 145	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-83 073	-983 827	-69 900	-65 500
Forsikringer		-157 959	-158 538	-177 000	-158 000
Kommunale avgifter	8	-216 222	-184 240	-208 000	-248 000
Energi/fyring		-32 436	-63 244	-55 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 512	-71 309	-76 400	-80 000
Andre driftskostnader	9	-78 700	-80 045	-79 000	-79 990
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-727 307**	**-1 617 066**	**-734 415**	**-750 605**
DRIFTSRESULTAT		**218 218**	**-793 505**	**209 585**	**205 395**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 394	16 962	0	16 000
Finanskostnader	11	-114 038	-75 258	0	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-94 644**	**-58 296**	**0**	**-54 000**
ÅRSRESULTAT		**123 574**	**-851 801**	**209 585**	**151 395**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		123 574			

1248 Sameiet Parkveien 15
Organisasjonsnummer: 990 292 205
Årsrapport og årsregnskap for 2023

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35 821	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	88 723
Andre kortsiktige fordringer	12	10 000	0
Driftskonto OBOS-banken		352 560	0
Innestående i andre banker		0	334 244
SUM OMLØPSMIDLER		**398 381**	**422 966**
SUM EIENDELER		**398 381**	**422 966**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 327 717	-1 451 291
SUM EGENKAPITAL		**-1 327 717**	**-1 451 291**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 697 962	1 818 559
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 697 962**	**1 818 559**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 134	28 064
Leverandørgjeld		5 134	5 218
Påløpte renter		10 278	8 406
Påløpte avdrag		7 591	0
Annen kortsiktig gjeld		0	14 010
SUM KORTSIKTIG GJELD		**28 136**	**55 698**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**398 381**	**422 966**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i Sameiet Parkveien 15

Stian Hatlevoll Poulsen Sara Skjoldnes Adams Vidar Windsland

Transaksjon 09222115557517675045 Signert SHP, SS, VW

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	620 760
Vedlikeholdsfond	100 002
Renovasjon/trappevask	86 088
Kabel-TV	76 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**883 290**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Andre inntekter	235
Leie Basestasjon	42 000
Leie reklameplass	20 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**62 235**

1248 Sameiet Parkveien 15
Organisasjonsnummer: 990 292 205
Årsrapport og årsregnskap for 2023

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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 2022/2023, og er på kr 15 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, Norian Regnskap AS	-10 288
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 288**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 178
Drift/vedlikehold VVS	-22 486
Drift/vedlikehold elektro	-7 216
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 587
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 406
Kostnader dugnader	-199
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-83 073**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-168 934
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-45 758
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-216 222**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 995
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 294
Lyspærer og sikringer	-1 692
Vaktmestertjenester	-17 810
Renhold ved firmaer	-24 501
Andre fremmede tjenester	-1 427
Andre kontorkostnader	-4 695

Transaksjon 09222115557817675045 Signert SHP, SS, VW

Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 332
Konstaterte tap	35
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-78 700**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	828
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	202
Andre renteinntekter	18 364
SUM FINANSINNTEKTER	**19 394**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-14 081
Renter og gebyr på lån i DNB	-99 522
Renter på leverandørgjeld	-435
SUM FINANSKOSTNADER	**-114 038**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer, egenandel	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 000**

NOTE: 13
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.

Transaksjon 09222115557517675045 Signert SHP, SS, VW

1248 Sameiet Parkveien 15
Organisasjonsnummer: 990 292 205
Årsrapport og årsregnskap for 2023

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-400 000	
Nedbetalt tidligere	194 812	
Nedbetalt i år	31 378	
		-173 810

DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2022	-1 666 000	
Nedbetalt tidligere	52 629	
Nedbetalt i år	89 219	
		-1 524 152
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 697 962**

Transaksjon 09222115557517675045 Signert SHP, SS, VW

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Obos.

Styret har det siste året gjennomført tiltak for å både redusere sameiets kostnader og øke inntekter. Budsjettet for 2024 er stramt og gir få muligheter til pengebruk ut over nødvendig vedlikehold og reparasjoner. Dette i et forsøk på å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Perioden som har vært:

- *Styret har i perioden avhold 5 styremøter*
- *Det ble avholdt både vår- og høstdugnad i 2023*
-
- *Samtlige stoppekraner i kjeller er byttet*
- *Sameiet har fått installert fiber fra Telenor.*
- *Sameiet har inngått ny avtale for renhold*
- *Vaktmesteravtalen er sagt opp*
- *Avtalen gjeldende reklameveggen er reforhandlet. Denne gir vesentlig høyere inntekter til sameiet.*
- *Forsikringsavtale er reforhandlet,* som har gitt en lavere årlig premie.

Fremtidige planer:

-
- *Videre vedlikehold på bygningsmasse avgjøres på årsmøtet.*

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24
Selskapsnummer: 1248 **Selskapsnavn:** Sameiet Parkveien 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Parkveien 15

Organisasjonsnummer: 990292205
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, I bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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

Forslag til vedtak:
Stian Hatlevoll Poulsen 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Stian Hatlevoll Poulsen foreslått. Som protokollvitner ble Vidar Windsland foreslått.

✓ **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 til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt totalt 40.000. Styret fordeler selv godtgjørelsen innbyrdes Det betales ikke honorar til varamedlemmer.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40.000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Vidar Windsland

Følgende stilte til valg:
Vidar Windsland

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anneli Borge
Sara Skjoldnes

Følgende stilte til valg:
Anneli Borge
Sara Skjoldnes

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Oddfrid Nesse
Markku Solonen

Følgende stilte til valg:
Oddfrid Nesse
Markku Solonen

8. Soilrør - undersøke / spyle

Fremmet av: Bjørn Stoltz

Har registrert stadig økende klukkelyder fra avløpsrør på kjøkkenvask. Vi har skiftet vårt avløpsrør lokalt fram til hovedrør. Klukkelydene kan tyde på at avløp er i ferd med å tettes og at det bør gjennomføres tiltak.

Forslag til vedtak:
Undersøke status for tilstand på avløpsrørene i sameiet og gjennomføre nødvendig spyling/åpning av fortettinger.

✓ **Vedtatt. Styret innhenter tilbud på inspeksjon og eventuell spyling av avløpsrør.**

9. Enkel oppussing av hovedoppganger

Fremmet av: Sara Skjoldnes Adams

Ønsker å høre om det er interesse for å pusse opp oppgang B og C. I hovedsak å få malt trapper og vegger, og rette opp slitasje.

Forslag til vedtak:
Sameiet skal ila 2024 pusse opp oppgang B og C.

✓ **Vedtatt. Styret henter inn tilbud på oppussing av oppgangene.**

10. Røyklukt innendørs i 5/6 etg.

Fremmet av: Vidar Byfuglien

Det har kommet klager fra beboere på røyklukt innendørs i 5/6 etg.

Styrets innstilling
Selv om det ikke er ulovlig å røyke i egen leilighet, så anmodes beboere til å ikke røyke innendørs da røyken kan sive oppover i etasjene.

Forslag til vedtak:
Beboere anmodes til å ikke røyke innendørs da røyk kan sige inn til tilstøtende leiligheter.

✓ **Vedtatt. Styre legger ut en anmodning om å ikke røyke innendørs da røyken siger opp gjennom etasjene.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518670004

Dokument

1248 Sameiet Parkveien 15 23.05.2024 protokoll
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-05-29 13:32:17 CEST (+0200) av Nina Christin Karlsen (NCK)
Ferdigstilt den 2024-05-29 14:27:51 CEST (+0200)

Initiativtaker

Nina Christin Karlsen (NCK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
nina.christin.karlsen@obos.no

Underskriverne

Stian Hatlevoll Poulsen (SHP)
1248 Sameiet Parkveien 15
stian_poulsen@hotmail.com
+4795992734
Signert 2024-05-29 14:27:51 CEST (+0200)

Vidar Windsland (VW)
vidarwi@gmail.com
+4796621701
Signert 2024-05-29 13:36:36 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1248
SAMEIET PARKVEIEN 15

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKVEIEN 15

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 14. februar kl. 09:00 og lukker 17. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1248

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PARKVEIEN 15

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.

Styrets innstilling

Vidar Windsland

Forslag til vedtak

Vidar er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Vidar Byfuglien

Anneli Borge

Forslag til vedtak

Vidar og Anneli er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Valg av tillitsvalgte

Sara har vært i styret og har nå flyttet. Vi ønsker at styret består av eiere, og bør derfor erstattes med et årsmøtevedtak.

Innstilling

Styret foreslår at varamedlem Markku Ilari Salonen går fra sin rolle som vara og inn i styret.

Roller og kandidater

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

- Markku Ilari Salonen
- Markku Ilari Salonen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.02.25
Selskapsnummer: 1248 **Selskapsnavn:** SAMEIET PARKVEIEN 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Vidar er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vidar og Anneli er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

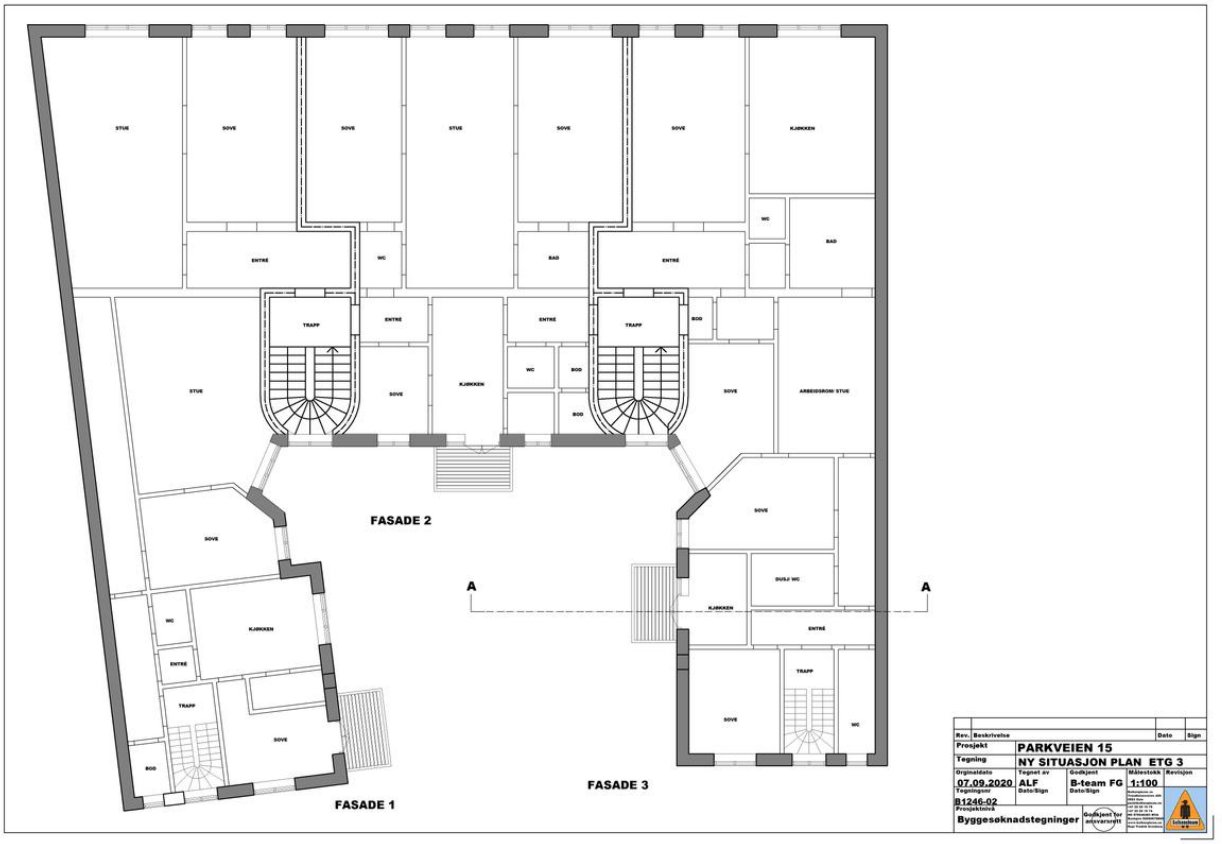
Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Markku Ilari Salonen
- ☐ Markku Ilari Salonen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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


STUE
SOVE
SOVE
STUE
SOVE
SOVE
KJØKKEN
ENTRÉ
WC
BAD
ENTRÉ
TRAPP
ENTRE
ENTRE
TRAPP
BOD
STUE
SOVE
KJØKKEN
WC
BOD
BOD
SOVE
ARBEIDSROM/ STUE
SOVE
FASADE 2
A
A
SOVE
DUSJ WC
KJØKKEN
WC
ENTRÉ
KJØKKEN
ENTRÉ
TRAPP
TRAPP
SOVE
SOVE
WC
BOD
FASADE 1
FASADE 3
Rev. Beskrivelse
Dato
Sign
Prosjekt
PARKVEIEN 15
Tegning
NY SITUASJON PLAN ETG 3
Orginaldato
07.09.2020
Tegnet av
ALF
Dato/Sign
Godkjent
B-team FG
Dato/Sign
Målestokk
1:100
Revisjon
Tegningsnr
B1246-02
Prosjektnivå
Byggesøknadstegninger
Godkjent for
relevansrett

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 20.10.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201300143-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hedvig Øberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 15	Eiendom:	214/255
Tiltakshaver:	Sameiet Parkveien 15 c/o Nordkanten AS	Adresse:	Postboks 7404 Nydalen, 0421 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Parkveien 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for balkonger, mottatt 14.10.2016

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Du har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201300143			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	06.12.2012	1/11
Plan 2. etasje	B1246-01	28.09.2016	5/5
Plan 3. etasje	B1246-02	28.09.2016	5/6
Plan 4. etasje	B1246-03	28.09.2016	5/7
Fasade 1	B1246-04	28.09.2016	5/9
Fasade 2	B1246-05	28.09.2016	5/10
Fasade 3	B1246-06	28.09.2016	5/11

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.10.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Parkveien 15 c/o Nordkanten AS, Postboks 7404 Nydalen, 0421 OSLO,
benedicte.hegg@gmail.com

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Birkeland/Longem
Nedre Slottts gate 3

0157 OSLO

Bue. Kjetil
Damfaret 17B

0671 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102350	93/35954

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hanne L. Hjorth

Dato
2. september 1993

Arbeidssted : 214/0255 Parkveien 15 - Seksj. 13
Byggherre : Birkeland/Longem, Nedre Slottts gate 3, 0157 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING ROM PÅ LOFT - BOLIG

FERDIGATTEST

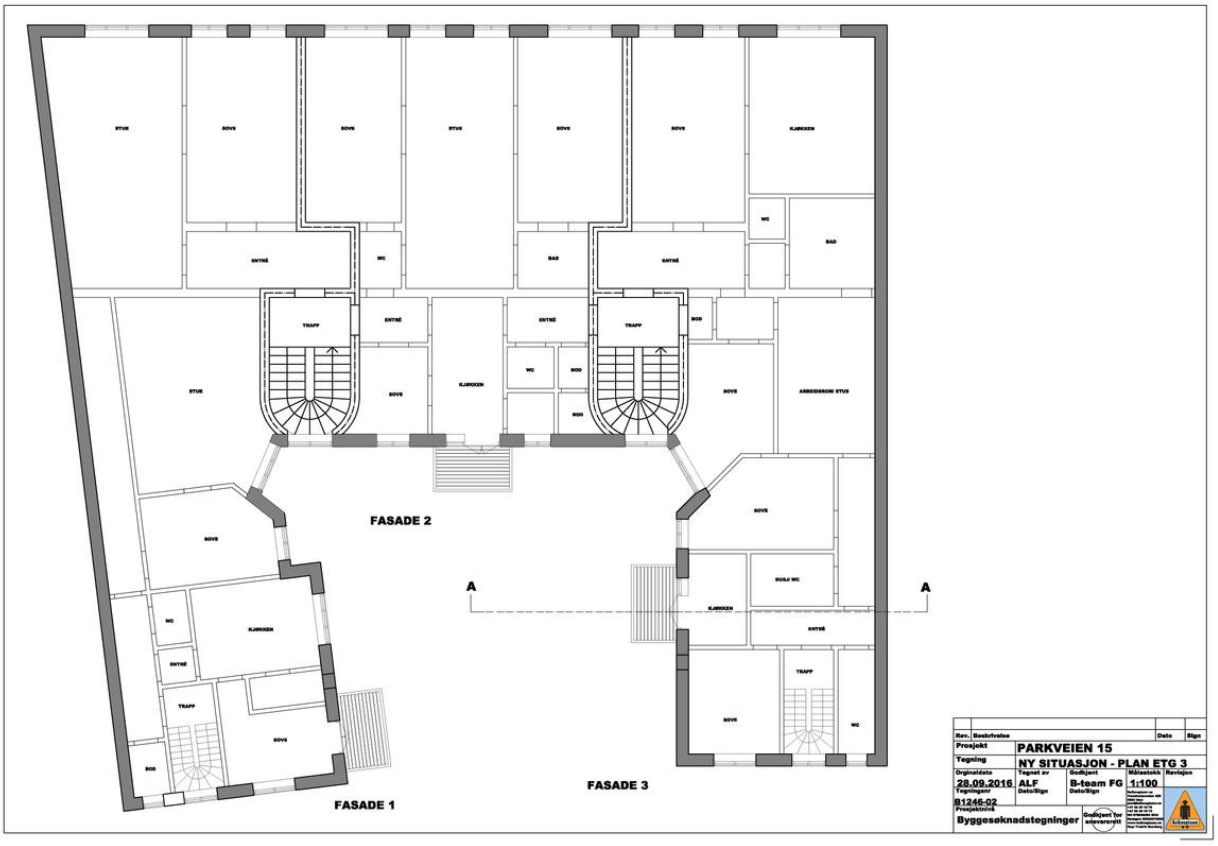
Ferdigbefaring ble foretatt 24.08.93, mangel ble påpekt i brev samme dato.
På bakgrunn av melding om at påviste mangel er rettet gis ferdigattest.
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	PARKVEIEN 15		
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 3		
Originaldato: 28.09.2016	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: 81245-02			Revisjon
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for leveranse/til		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

På millimeter'n AS
Ole Deviks vei 16
0604 OSLO

Dato: 20.08.2012

Deres ref	Vår ref (saksnr): 201112941-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 15	Eiendom:	214/255/0/0
Tiltakshaver:	Benedicte og Frank Møllerop	Adresse:	Parkveien 15, 0350 OSLO
Søker:	På millimeter'n AS	Adresse:	Ole Deviks vei 16, 0604 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
PARKVEIEN 15 - H0303

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.08.2012.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.08.2012 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

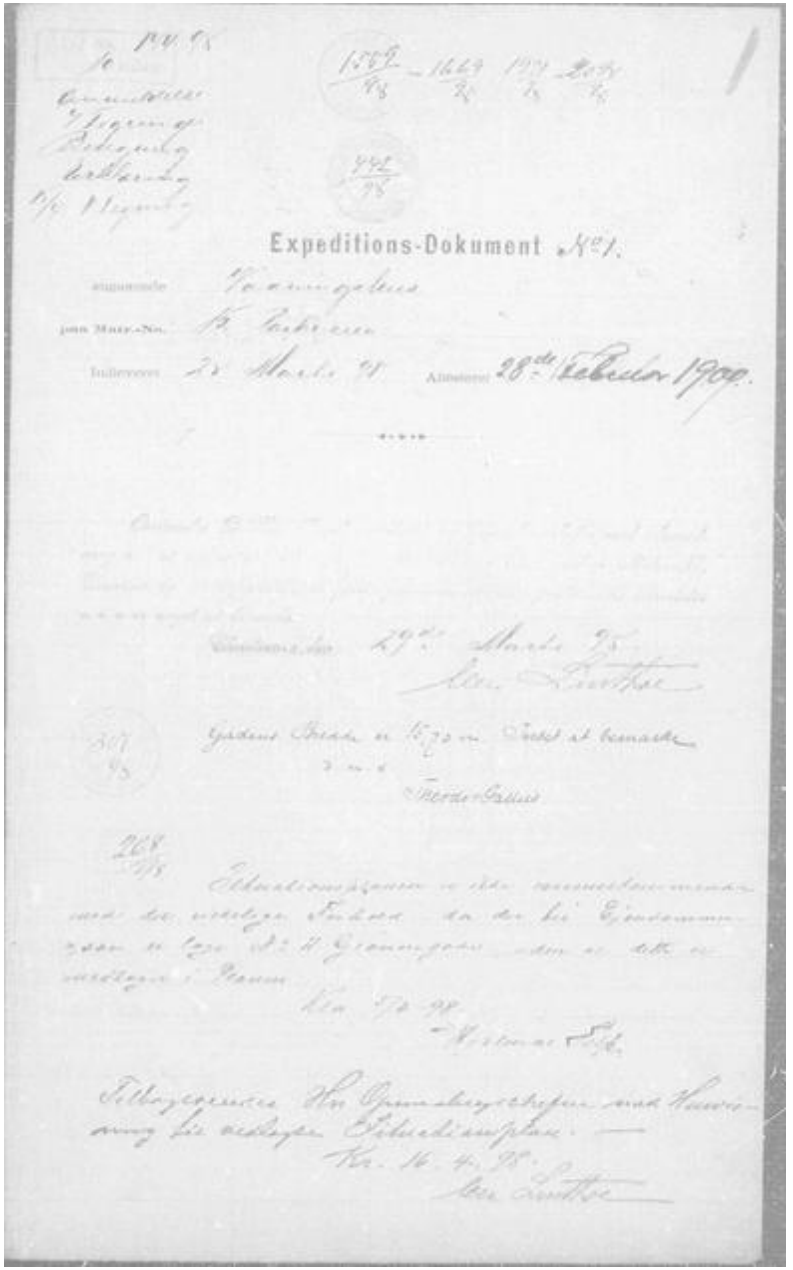
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

088



Expeditions-Dokument № 1.

eingereicht Zu ausgefertigt

zum Mutr.-No. 5 Februar

Inliegend 25 März 98 Absendung 28ten Februar 1900.

Genehmigt den 29ten März 98.

Gez. Unterschrift

Gradiens Strasse m 15,70 m Trottoir et bermade

Terrain-Cession

Schiedsmannszonen u. die vorgeschriebenen und die vorliegenden Zeichnungen der bei Eingemeindungen u. Grenzregulirungen dem Gesetz betr. vorliegenden Plans

Kiel 30-98

Westmar Bürgermeister

Zeichnungen der Gemeindevorsteher und Vorsteherin des vorliegenden Schiedsmannsplans. —

Kiel 16. 4. 98.

Gez. Unterschrift

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[b] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Rehabilitering
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	82/1019
Eng.Parkveien 15		

Eiendom

Bol.Parkveien 15
v/Fam.Sramma,
Parkveien 15

0680 3

Ansvarshavende

Siv.ing.Helge Schjerve,
Klingenbergt.5,

OSLO 1

PMB/BS
Dato
1.februar 1984.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Tel. C/A ANSVARSR.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Anders Brosveet
Parkveien 15

0350 OSLO

Dato: 27 APR 2001

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199703119-15 Saksbeh: Arild R. Johannessen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Parkveien 15	Eiendom:	214/255
Tiltakshaver:	Brosveet, Anders	Adresse:	Parkveien 15, 0350 OSLO
Søker:	Sjølies kulturverksted	Adresse:	Strømsalleen 2, 2010 STRØMMEN
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 28.08.00 og 29.08.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avd.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Nils-Ove Iversen, Herregårdsveien 115A, 1168 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[illegible] • 66 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Bruksendr. fra leil. til forretnings-
lokaler i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	
Parkveien 15		81/3456

Byggherre | Ansvarshavende

Boretslaget Parkveien 15
v/ A/L Oslo og Omegn
Boligforvaltning,
Trondheimsveien 139,
OSLO 5

FMB/BS

Dato
11.februar 1983.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Se C15 ANSVORD

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

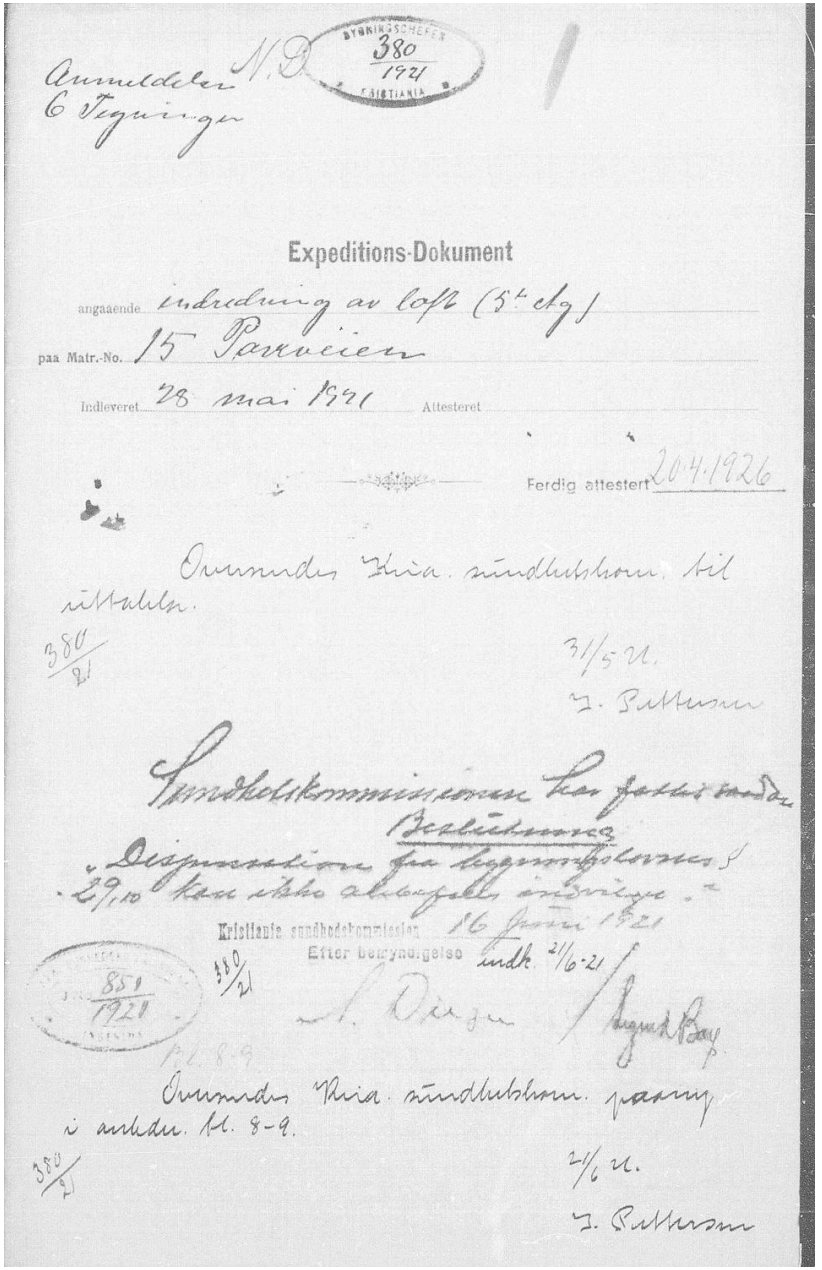
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	199942
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	14.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	PARKVEIEN 15C
Postadresse:	0350 OSLO
Matrikkel:	0301-214/255

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199942

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



BYGNINGSCHEFEN
380
1921
KRISTIANIA

Anmelder N. D.
C Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende indredning av loft (5te etg)

paa Matr.-No. 15 Parkveien

Indleveret 28 mai 1921 Attesteret

Ferdig attestert 20.4.1926

Overrundes Maria sundhetskom. til uttalelse.

380/21

31/5 21.

J. Pettersen

Sundhetskommissionen har fattet saadan Beslutning:

"Dispensation fra Leggingsforskrifterne § 29,10 kan ikke anbefales indrømmet."

Kristiania sundhedskommission 16 Juni 1921

Efter bemyndigelse

380/21

851/1921

Pl. 8-9

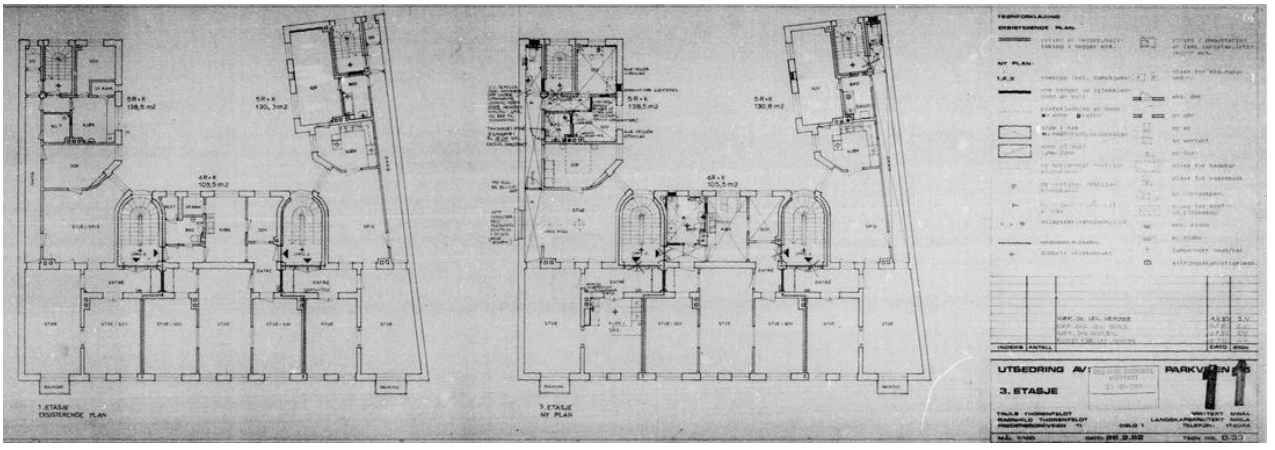
Sigurd Bay

Overrundes Maria sundhetskom. paany i anledn. Pl. 8-9.

380/21

21/6 21.

J. Pettersen


1. ETASJE
EKSISTERENDE PLAN
3. ETASJE
NY PLAN
UTSEDRING AV
PARKVEIEN
3. ETASJE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 04.07.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201103043-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 15	Eiendom:	214/255/0/0
Tiltakshaver:	Bjørg Einbu	Adresse:	Parkveien 15, 0350 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	Adresse:	Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PARKVEIEN 15

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.06.2011.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.07.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Bjørg Einbu, Parkveien 15, 0350 OSLO, bjeibu@hotmail.com

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

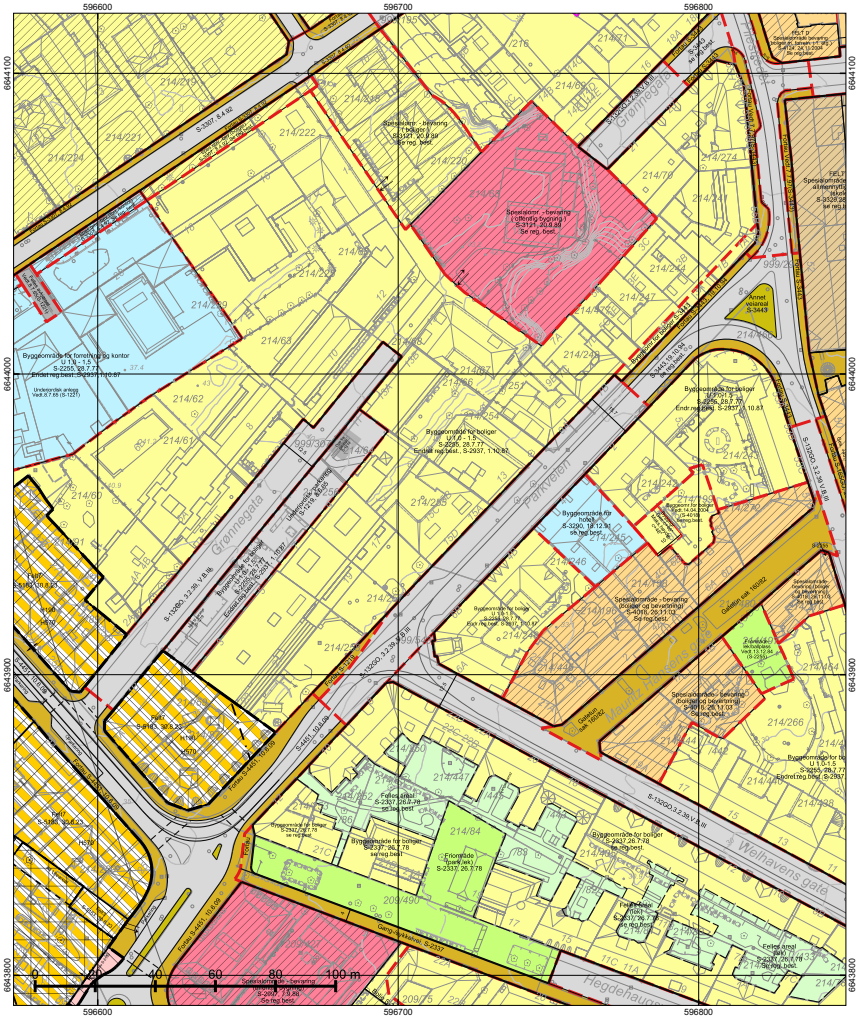
Følgebrev til leveranse

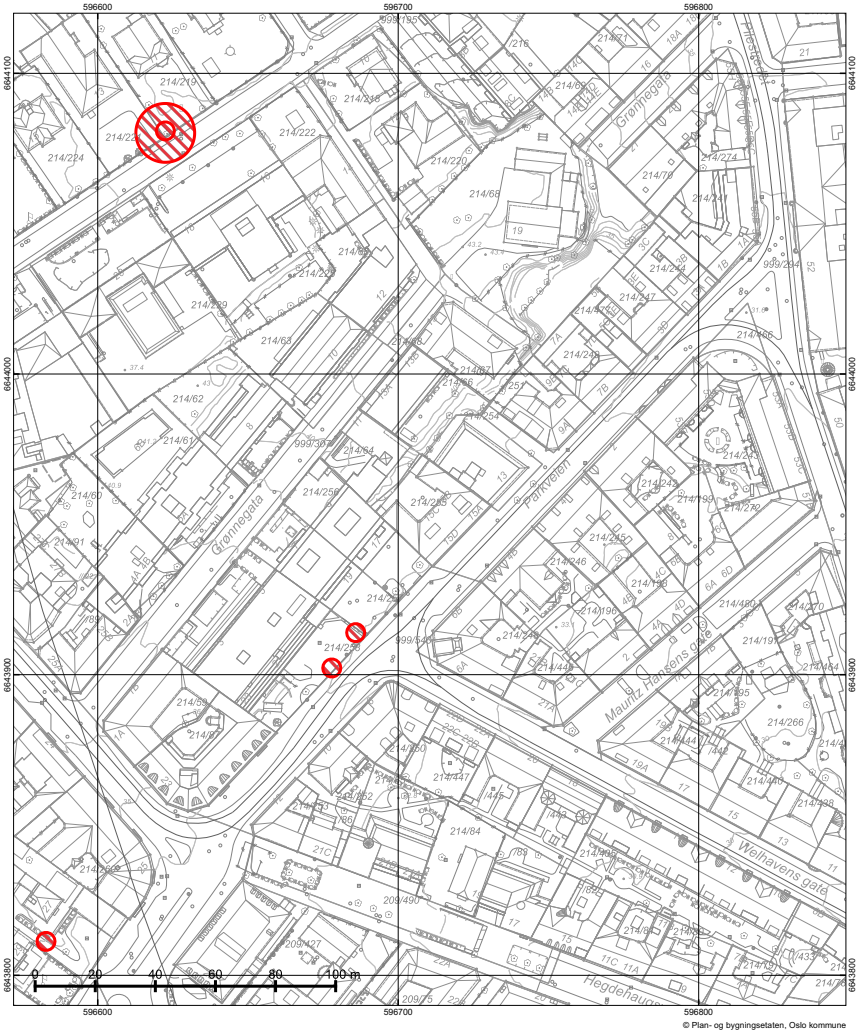
Ordrenummer:	199942
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	14.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	PARKVEIEN 15C
Postadresse:	0350 OSLO
Matrikkel:	0301-214/255

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199942

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


596600
596700
596800
6644100
6644000
6643900
6643800
0
20
40
60
80
100 m
Grønnegata
Parkveien
Wilhelmsens gate
Hegdehaugsveien
Gangveg/sykkelveg S-2337
Gangveg/sykkelveg S-2337
Gangveg/sykkelveg S-2337



Oslo

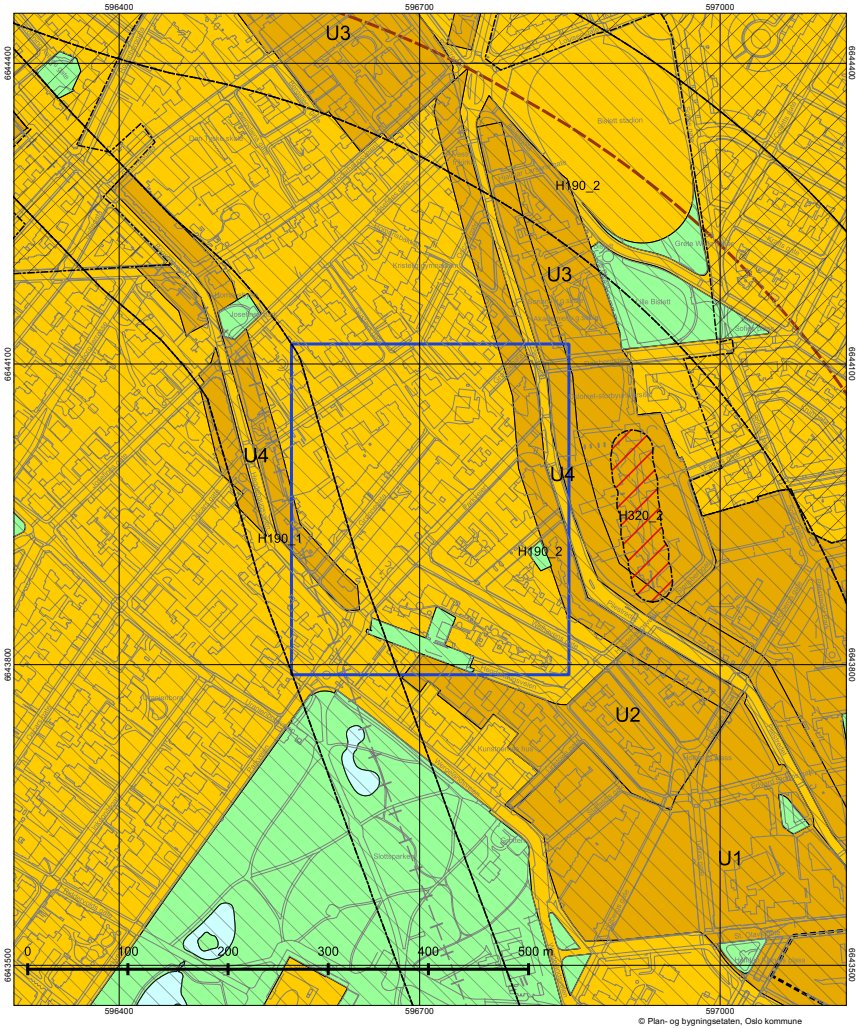
Dato: 08.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142635/ 86511669
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: PARKVEIEN 15C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/255

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



Oslo

Dato: 08.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142635/86511669
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 5-0211/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Parkveien 15C 0350 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 255, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no