NORDVIK

Parkveien 13

0 soverom | 19 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Parkveien 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og sjarmerende 1-roms selveier - V.v/fyring inkludert - 6. etasje m/heis - Etterspurt beliggenhet

Prisantydning	**2 900 000,-**
Omkostninger	**75 490,-**
Totalpris	**3 051 931,-**
Fellesgjeld	**76 441,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 993,-**
BRA-i	**19 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1931**
Eierform	**Eierseksjon**

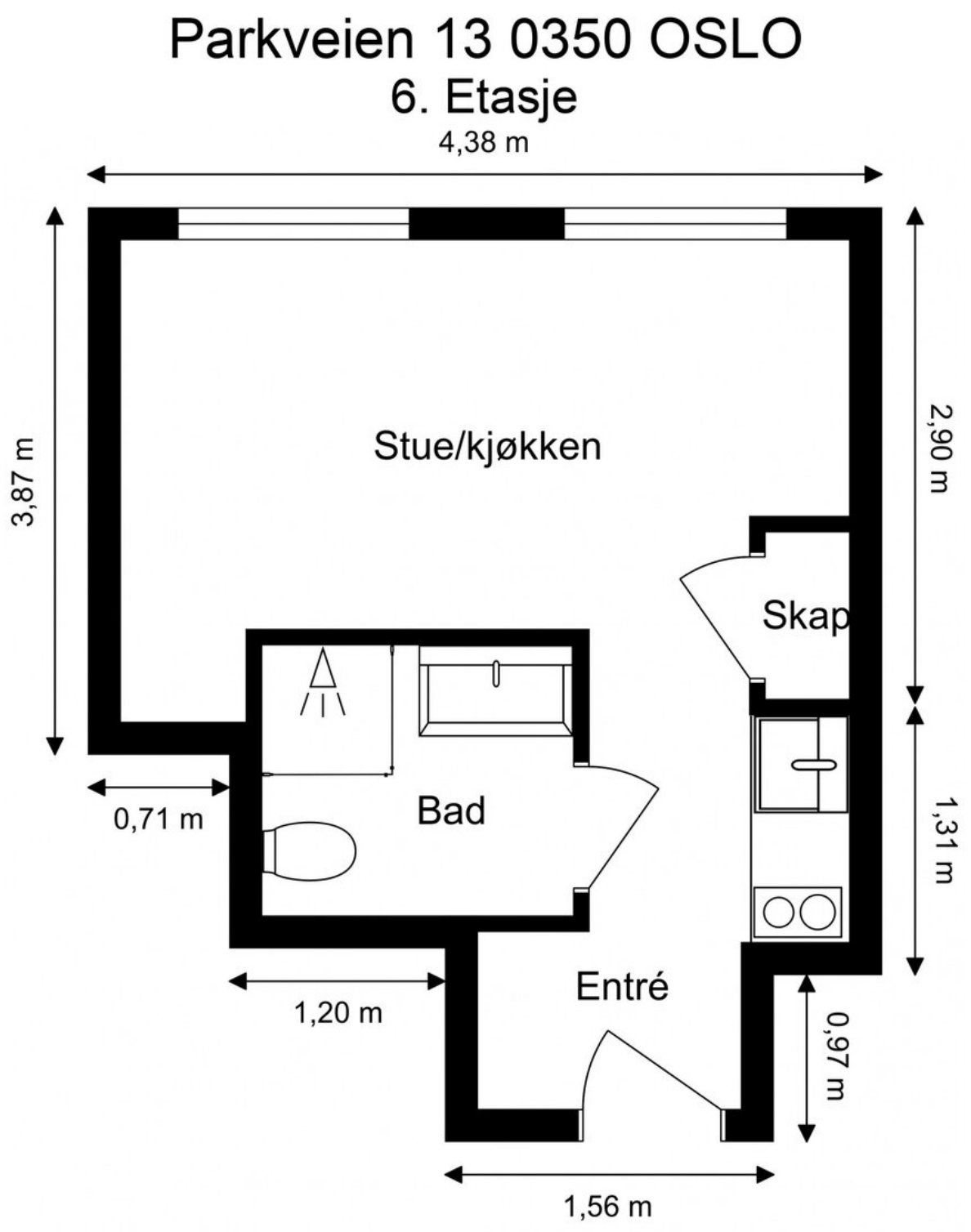
Kort fortalt

Velkommen til Parkveien 13! En lys og innbydende 1-roms selveierleilighet med etterspurt beliggenhet i Homansbyen. Leiligheten har svært god intern beliggenhet i byggets 6. etasje med heisadkomst og vender i sin helhet mot bakgård. Her får du en lys leilighet med arealeffektiv planløsning og store vindusflater.

- Lys og innbydende selveierleilighet
- Heis
- Bad 2020, ny interiør 2026
- Varmtvann, fyring og fibernett inkl i fk
- Ny radiator oktober 2026
- Kjellerbod*
- Attraktiv beliggenhet
- Perfekt førstegangskjøp/utleie/pendlerbolig
- Umiddelbar nærhet til trikk og buss
- Kort vei til Bogstadveien, Oslo MET, Slottsparken, Bislett og Majorstuen

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.
































30

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0365/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Parkveien 13, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 254, snr 52 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Inger Johanne Demetriades Heggdal

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)
76 441,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 976 441,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
74 400,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
75 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
88 490,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 051 931,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 064 931,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1931

Etasje
6

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 19 kvm
Totalt BRA: 19 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad
Total BRA: 19 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder entré, stue og kjøkken i åpen løsning, samt bad.

Takhøyden i stuen er målt til 2,65 meter.

Leiligheten disponerer en bod, men styret kan omdisponere bruken av denne.

Entré
Lys entré med hyller for oppbevaring. Bygget hadde tidligere callinganlegg med stemmefunksjon, men bruker nå Unlock. Beboere kan dele ut nøkler via appen, og også bruke appen til å åpne døren fra telefonen.

Stue
Stuen har en fin utforming med flere møbleringsmuligheter. Rommet oppleves som luftig og har store vindusflater og fleksible møbleringsmuligheter.
OBS! Radiatoren er byttet etter bildene ble tatt.
Radiatoren på bildet er den gamle, og den nye radiatoren

er større.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap, samt ventilator med kullfilter. Benkeplaten er i laminat, og det er montert platetopp, kjøleskap med fryser, og oppvaskkum.

Bad
Flislagt bad fra 2020 med gulvvarme og elektrisk vifte. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speilskap og belysning. Baderomsmøblene er fra 2026. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et gulvstående kverntoalett. Kverntoalett krever hensyn ved bruk.

Parkering
Sameiet har 2 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Nytt bad i 2020.
Ny ventilasjon i 2021.
Nytt minikjøkken i 2021.
Alle vegger malt i 2026.
Nye vinduskarmer og lister i 2026.
Nytt interiør på badet i 2026.
Ny radiator oktober 2026 (radiatoren som er på bildene er den gamle radiatoren).

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i august 2020: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS og Ekeberg Varme og Sanitær AS. Ny servant/speilskap på badet 2026: Ekeberg Varme og Sanitær AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekeberg Varme & Sanitær AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS Bygde badet fra grunnen, det eksisterte ikke noe eget rom der før.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke gjort endringer i leiligheten, men sameiet her oppgradert sitt elektriske anlegg.

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: Nytt bad, Ekeberg Varme & Sanitær AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt bad i 2020, jf. over.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt minikjøkken i 2021: Ekeberg Varme og Sanitær AS, nye foringer/vinduskarmer i 2026.

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? Det er oppgitt forskjellige areal i gårdens papirer, tinglysning og salgsdokumentene fra 2018. Det står at jeg kjøpte 19m2 i salgspapirene fra 2018, per nå er det tinglyst størrelse på 16m2, iflg en måling fra sameiet er det lagt til 2m2 etter registreringen på 16m2. Det er et pågående arbeid med oppmåling, registrering hos PBE og tinglysning. Takstselskapet engasjert ifbm salget er bedt om å være ekstra nøye med oppmåling av arealet.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det er en restaurant i første etasje. Det har etter

hva jeg vet ikke vært plagsomt for beboere i min leilighet, men enkelte leiligheter på forsiden/mot nr 9 har klaget over støy fra biler.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Husleien vil øke noe ifbm endring av eierbrøk som følge av ny oppmåling, jeg har fått varsel om ca. 2% økning.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2009.
____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue/kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:

Stue/kjøkken.
13mm fra hjørne til hjørne.
8mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

TG2
Overflater - gulv
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Gulvet har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak: - Årsaken til knirk bør undersøkes nærmere dersom forholdet oppleves sjenerende\. Aktuelle tiltak kan være bedre innfesting av gulvbord eller undergulv
- Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for gulvets bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

6. Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk på gulvet utenfor dusjsonen i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet. Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

6. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenventilator har redusert avtrekkseffekt.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det anbefales kontroll av ventilator og avtrekkskanal, inkludert rengjøring av filtre. Nødvendige utbedringer bør utføres for å oppnå tilfredsstillende funksjon. Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Innvendige vannledninger
- Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for kobberrør er oppbrukt.
-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.
Konsekvens/tiltak: - Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.

- Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Innvendige avløpsrør
Betongrør etter 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Innbo og løsøre
Kjøleskap og platetopp følger med. Fryser og stekeovn kan medfølge hvis ønskelig.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Ved framleie av seksjoner plikter seksjonseier å underrette styret. Innen 2 uker etter inngått leieavtale skal styret, ved styreleder, skriftlig underrettes om leietakers navn.

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Varmtvann leveres fra sentralt anlegg, og romoppvarmingen skjer med vegghengt radiator tilknyttet bygningens vannbårne varmeanlegg med fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha en strømkostnad på ca. 4000 kr (inkl. nettleie) i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 993,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, internett, dugnadsbidrag, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, m.m.

Herav:
- Dugnad: kr 125
- Bredbånd: kr 213
- Felleskostnader: kr 2 655

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 699 465,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 797 859,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Parkveien 13, orgnr. 977035910

Om sameiet
Sameiet består av 50 seksjoner. Parkveien 13 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977035910.

Styrets arbeid:

Styret har gjennom året hatt fokus på driftssikkerhet, vedlikehold og forbedring av fellesarealer. Det er blant annet gjennomført bytte av vaktmesterfirma, vaskefirma, strømleverandør og heisleverandør. Heisanlegget har fått nødvendige mindre oppgraderinger for å sikre trygg og stabil drift. Videre er det utført flere skadedyrskontroller, reparert dør ved vaskerom, og felles toaletter i 2., 3., 5. og 6. etasje er plombert og avstengt. Styret har også selv bidratt med rydding av bakgård og fellesarealer ved flere anledninger. Det er fulgt opp saker knyttet til seksjoner som har vært feilaktig tilkoblet felles strømnett, samt ulike tekniske og bygningsmessige avvik.

To av årets største og mest kostnadskrevende prosjekter har vært:
· Utskifting av all belysning i fellesarealer til LED med smartstyring
· Full rens av ventilasjonssystemet i bygget

Økonomi, administrasjon og beboerhåndtering
Styret har også hatt en del administrativt arbeid, blant annet med leverandøroppfølging, opprydding i avtaler, håndtering av feilsendte fakturaer og enkeltsaker knyttet til felleskostnader,
internettleveranse og forsikring.

Styret har håndtert en rekke henvendelser fra beboere, inkludert saker knyttet til ventilasjon, vannlekkasjer, strøm, varme og bruk av fellesarealer. Kommunikasjon med beboere har i hovedsak skjedd via Vibbo.

Arbeid med reseksjonering
Styret har hatt et omfattende arbeid med å rydde opp i eierbrøkene i sameiet, slik at disse gjenspeiler de faktiske forholdene. Det er tidligere avdekket at dagens tinglyste eierbrøker ikke er oppdatert. Bakgrunnen er at 12 seksjoner på slutten av 1990-tallet kjøpte tilleggsareal fra fellesarealet uten at dette ble reseksjonert og tinglyst. Selv om det på daværende tidspunkt ble gitt fullmakt til styret å gjennomføre nødvendige oppdateringer, ble reseksjonering og tinglysning av endringene ikke fulgt opp. Styret har innhentet juridisk bistand, som anbefaler at forholdet bringes i samsvar med faktiske forhold gjennom reseksjonering. Styret har på denne bakgrunn igangsatt arbeid med denne prosessen. Også her har styret bidratt med mye egenarbeid knyttet til utforming av søknader, dokumenter, sammenstilling av informasjon og kommunikasjon med den enkelte andelseier. Formålet er å bringe forholdene i orden, og samtidig sikre lavest mulig kostnader både for den enkelte andelseier og for det samlede sameiet.

Leiligheten som selges er en av de 12 seksjonene som er nevnt, og eierbrøken endres for seksjonen. Plan- og bygningsetaten har vedtatt reseksjoneringen. Reseksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Reseksjoneringen vil føre til en annerledes fordeling av felleskostnadene. Selger har fått varsel om en økning på ca. 2%.

Vedlikehold og fremtidige investeringer
Styret har startet og vurderer videre arbeid knyttet til følgende tiltak:
· Utskifting av varmtvannstanker
· Oppussing av fellesarealer og vinduer, inkludert sliping av gulv og maling
· Etablering av betalingsløsning for vaskerommet i kjelleren
· Omlegging av fliser i inngangspartiet
· Sikring av bakgården mot skadedyr. Dette tiltaket venter på opprydding i bakgården før gjennomføring
Disse tiltakene vil vurderes videre basert på behov, økonomi og prioritering.

Styret opplyser om følgende pr. 6. august 2026:

Det pågår ingen større vedtatte vedlikeholds- eller rehabiliteringsprosjekter. Det pågår en administrativ reseksjoneringsprosess for å oppdatere eierbrøkene slik at de samsvarer med tidligere vedtak, faktisk disponert areal og gjeldende vedtekter. Formålet er å sikre at seksjonene som tidligere har kjøpt fellesareal får korrekte tinglyste eierbrøker. I forbindelse med den pågående reseksjoneringsprosessen er det dialog med advokat som representerer en seksjonseier. Reseksjoneringen vil føre til en annerledes fordeling av felleskostnadene.

Det har vært utfordringer med rotter i bakgården. Styret har gjennomført tiltak sammen med profesjonelt skadedyrfirma, og situasjonen vurderes nå som under kontroll.

OBOS Nett leverer internett til sameiet. TV-abonnement tegnes individuelt av den enkelte seksjonseier etter eget ønske.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 76 441,-pr. 19.10.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207767190
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo 6 907 764,00
Innfrielsesdato: 30.11.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207966398
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo 190 496,00
Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad 2 ganger årlig. Det er valgfritt å delta, men man får igjen 1500 kr om man deltar på begge.

Dyrehold
Dyrehold (hund, katt m.m.) krever spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Ihht. husordenregler.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6649901

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 684 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 har en meget populær og sentral beliggenhet i Homansbyen med Hegdehaugsveien/Bogstadveien som nærmeste nabo. Fra leiligheten er det kort gange til Frogner, Majorstuen og St. Hanshaugen. Nationaltheateret, sentrum, Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også en spasertur unna.

Bogstadveien er kanskje Norges mest populære handlegate med en rekke butikker og serveringssteder. Nabolaget har et bredt tilbud av hyggelige kaféer og restauranter, samt eksklusive spesial- og delikatesseforretninger. Det finnes flere nærbutikker i nærheten, som Rema 1000, Joker, Kiwi og Coop Mega.

Slottsparken ligger i gangavstand fra boligen. Her kan du nyte flotte grøntområder, ta en spaser/joggetur eller bare slappe av. Fantastiske St. Hanshaugparken er bare en kort spasertur unna. Her er det flotte turstier, dammer og grøntområder - perfekt for en turer, jogging og parkliv. Videre finner man på St. Hanshaugen spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Java, Pascal, Merkur bar, Rouleur og Smalhans. Det tar kun ca. 10 minutter å gå til populære Mathallen som har en rekke gourmetbutikker og restauranter.

Treningsmuligheter finner man bl.a. på SiO Athletica Centrum, Bislett Bad, Fitness Xpress, SATS på Bislett og Nationalteateret, pilatespilotene, EVO Oscarsgate og Svømmeakademiet. På Bislett stadion er det tilgang til både innendørs og utendørs løpebaner.

God tilgang på offentlig kommunikasjon med flere busser og trikker i alle retninger. Det finnes gode ruteforbindelser til bl.a. annet Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov / Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Kort vei til Nationaltheatret for t-bane, tog og flytog. Gangavstand til sentrum, Bislett, Majorstua, Grünerløkka, Frogner, St. Haugshaugen m.m. Alt av offentlig transport ligger 10 min gange fra ytterdøren.

OsloMet kun rett ved. Det juridiske fakultet ligger 5 minutters gange unna. Ellers er det godt tilbud av kollektivtransport til Universitetet i Oslo (Blindern), BI m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1928. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for installering av nye bad samt fasadeendringer datert 2005.

Det er satt opp et bad med vegg mot kjøkken og stue. På byggemeldte tegninger (som gjelder for tiltaket: installering av nye bad samt fasadeendringer datert 2005) vises leiligheten med et bad. Tiltaket gjelder ikke for badet som er i leiligheten i dag.

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/

- Pågående byggesaker -

Parkveien 4 - mulig ulvlig ombygging av fellesarealer
Saksnummer: 202606562

Parkveien 4 B - utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 202514199

Parkveien 6 - installasjon av markeringslys ved utgangsdører
Saksnummer: 202601161

Pilestredet 53 - bruksendring av butikklokale til frisør
Saksnummer: 202520829

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

301/214/254/52:
21.07.1874 - Dokumentnr: 900301 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1874 - Dokumentnr: 900302 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om byggeforbud på deler av eiendommen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1913 - Dokumentnr: 900747 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1940 - Dokumentnr: 300685 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1976 - Dokumentnr: 510231 - Erklæring/avtale
PANT TIL SAMEIET
FOR INNTIL NOK 3.000,-
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1976 - Dokumentnr: 510231 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/10000

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. november 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Parkveien 13

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 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

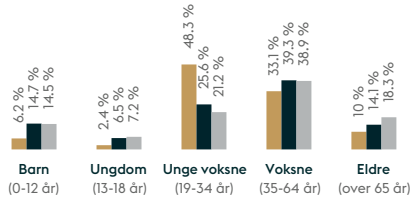
Offentlig transport

Welhavens gate Linje 17, 18, 19	1 min 0.1 km
Welhavens gate Linje 1N, 2N, 11N, 19N	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 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 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
Lille bislett	5 min
EVO Oscarsgate	6 min
SATS Bislett	5 min

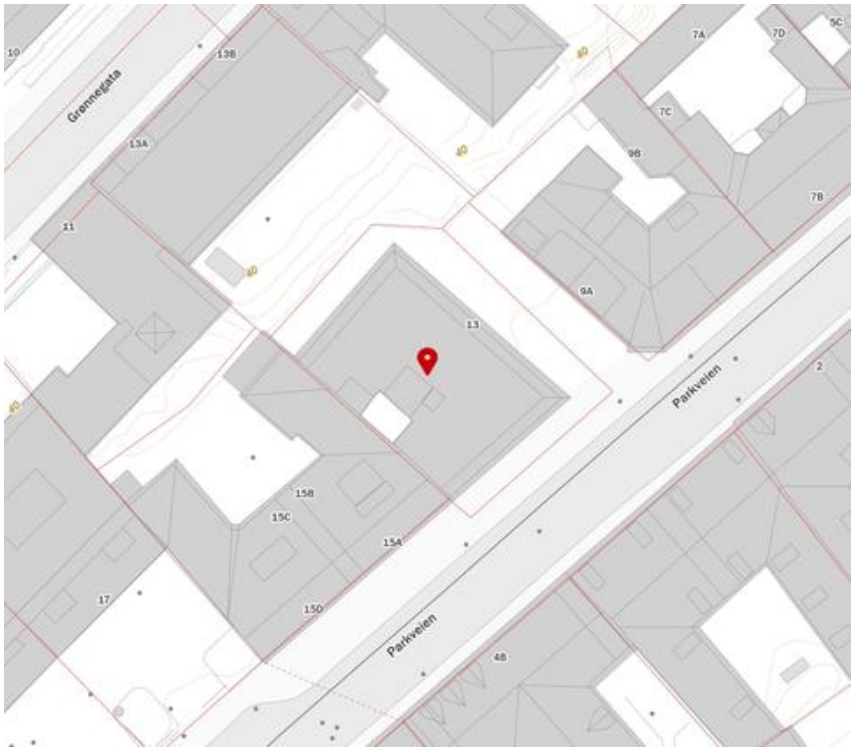
«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Parkveien 13 , 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 254, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 19 m² BRA-i: 19 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1680 **Referansenummer:** NH3818

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 1-roms selveier leilighet. Leiligheten ligger i byggets 6. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til både heis og trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 19 m². Planløsningen består av entré, bad, stue/kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,65 meter.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1931

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2009.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

Byggemåte:
Fasader er utført i pusset mur og teglstein. Vinduer er utført med malte trerammer og 2-lags isolerglass. Taket er et saltak. (Ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv.

Vegger: Malte plater og malt betong/mur.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er en malt, glatt innvendig dør.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et gulvstående kverntoalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap. Benkeplaten er i laminat, og det er montert platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøleskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Synlige avløpsrør er av støpejern.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.
Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er varmekabler i baderomsgulvet. Det er sentral varmtvannsberedning.

Sikringsskap plassert i rom i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.
Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

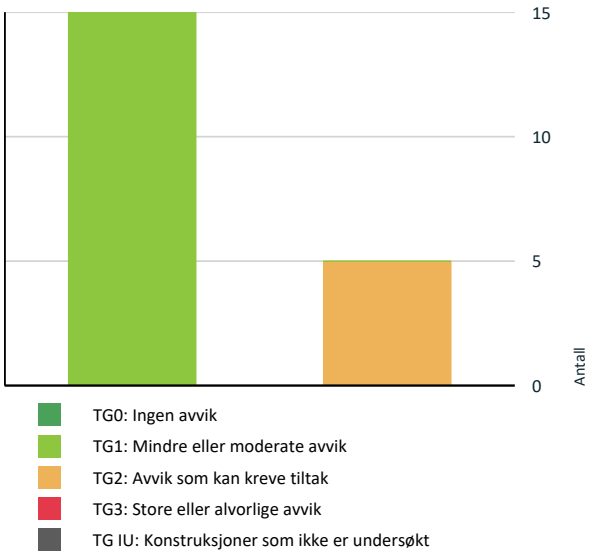
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1931

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Nytt bad i august 2020: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS og Ekeberg Varme og Sanitær AS.
	Det elektriske til kjøkkenet og badet var nytt i 2020
	Nytt minikjøkken i 2021: Ekeberg Varme og Sanitær AS
	Sikringene ble byttet i 2024.
	Ny servant/speilskap på badet 2026: Ekeberg Varme og Sanitær AS, nye foringer/vinduskarmer i 2026.
	Radiator ny fra Oktober 2026.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2009.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte:
Fasader er utført i pusset mur og teglstein. Vinduer er utført med malte trerammer og 2-lags isolerglass. Taket er et saltak. (Ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Furugulv.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• - Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Gulvet har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• - Årsaken til knirk bør undersøkes nærmere dersom forholdet oppleves sjenerende\. Aktuelle tiltak kan være bedre innfesting av gulvbord eller undergulv
- Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for gulvets bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Tilstandsrapport







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte plater og malt betong/mur.

Tak: Malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

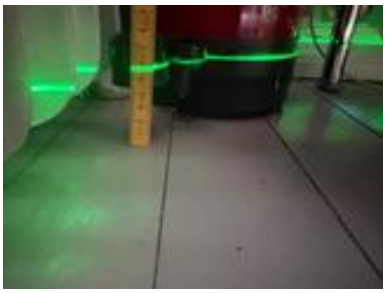
Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue/kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:

Stue/kjøkken.
13mm fra hjørne til hjørne.
8mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Tilstandsrapport






Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er en malt, glatt innvendig dør.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et gulvstående kverntoalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for badet i form av faktura.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

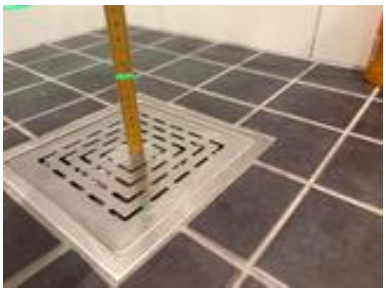
Vurdering av avvik:

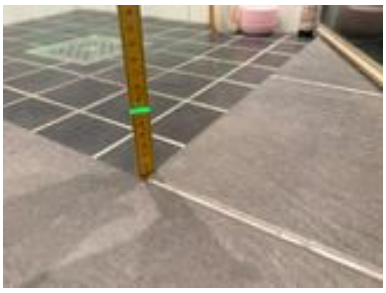
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk på gulvet utenfor dusjsonen i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

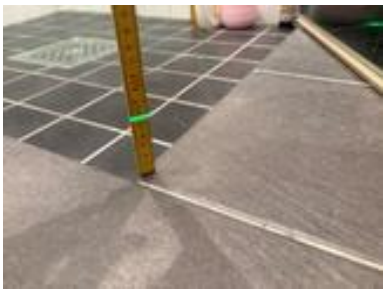
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.
- Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.









6. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, gulvstående kverntoalett og dusjvegger/hjørne.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk styrt vifte og tilluft i spalte under dør.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap. Benkeplaten er i laminat, og det er montert platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøleskap

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

• Kjøkkenventilator har redusert avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det anbefales kontroll av ventilator og avtrekkskanal, inkludert rengjøring av filtre. Nødvendige utbedringer bør utføres for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Vurdering av avvik:

• - Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for kobberrør er oppbrukt.
-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• - Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.

- Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av støpejern. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Betongrør etter 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er varmekabler i baderomsgulvet.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i rom i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

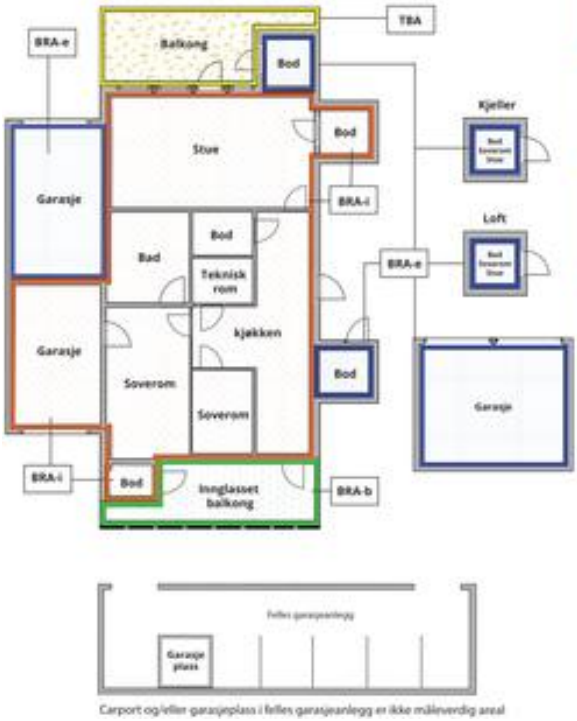
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	19			19	
SUM	**19**				
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	254		52	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 13

Hjemmelshaver
Heggdal Inger Johanne Demetriades

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Parkveien 13, 0350 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig m.tilh. anlegg.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	
2	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Adresse	
Parkveien 13, 0350 OSLO	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377889**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80517173**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **254**
Seksjonsnummer **52**	Bruksenhetsnummer **H0604**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1931**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **19,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **19,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
239,79

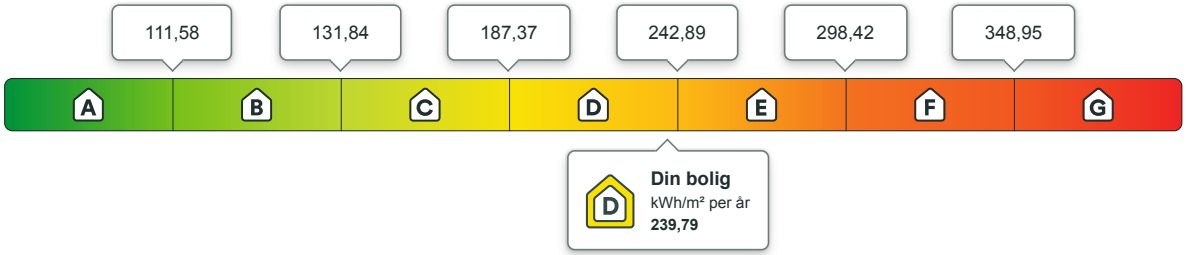
Parkveien 13, 0350 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 186,48	**239,79**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Parkveien 13, 0350 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Parkveien 13, 0350 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Inger Johanne Demetriades Heggdal	9578-5990-4-3551138	2026-10-17 11:03:00

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
17. okt. 2026

Oppdragsnummer
36-0365/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkveien 13, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Inger Johanne Demetriades Heggdal

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i august 2020: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS og Ekeberg Varme og Sanitær AS. Ny servant/speilskap på badet 2026: Ekeberg Varme og Sanitær AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekeberg Varme & Sanitær AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS Bygde badet fra grunnen, det eksisterte ikke noe eget rom der før

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort endringer i leiligheten, men sameiet her oppgradert sitt elektriske anlegg.

---

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: Nytt bad, Ekeberg Varme & Sanitær AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt bad i 2020, jf. over.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt minikjøkken i 2021: Ekeberg Varme og Sanitær AS, nye foringer/vinduskarmer i 2026.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er oppgitt forskjellige areal i gårdens papirer, tinglysning og salgsdokumentene fra 2018. Det står at jeg kjøpte 19m2 i salgspapirene fra 2018, per nå er det tinglyst størrelse på 16m2, iflg en måling fra sameiet er det lagt til 2m2 etter registreringen på 16m2. Det er et pågående arbeid med oppmåling, registrering hos PBE og tinglysning. Takstselskapet engasjert ifbm salget er bedt om å være ekstra nøye med oppmåling av arealet.

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?

Ja

Beskriv: Det er en restaurant i første etasje. Det har etter hva jeg vet ikke vært plagsomt for beboere i min leilighet, men enkelte leiligheter på forsiden/mot nr 9 har klaget over støy fra biler.

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?

Ja

Beskriv: Husleien vil øke noe ifbm endring av eierbrøk som følge av ny oppmåling, jeg har fått varsel om ca. 2% økning.

---

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: 36-0365/26

VEDTEKTER

FOR

Sameiet PARKVEIEN 13

Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte **19.03.2002**
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte **26.03.2007**
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte **29.03.2012**
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte **26.03.2015**
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte **09.03 2016**
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte **08.03.2017**
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte **09.05.2022**

§ 1

Sameiet eier den faste eiendom Parkveien 13, gnr. 214, bnr. 254 i Oslo, som er delt i selveierseksjoner etter den fordelingsnøkkel som er fastsatt i begjæring om oppdeling av eiendommen i selveierseksjoner.

Hver sameier disponerer sin leilighet, slik som den er beskrevet i begjæringen, eksklusivt, med full bruksrett og fri rett til overdragelse, pantsettelse og utleie, med de begrensninger som følger av disse vedtekter.
Fellesrom og innredninger brukes av de enkelte sameierne etter regler som fastsettes av ordinært sameiermøte.

§ 2

Sameiet forvalter i fellesskap den faste eiendom med hensyn til alt vedlikehold og alle disposisjoner som ikke berører de deler som er underkastet eksklusiv bruksrett.

Sameiet har samme rett som en eier/utleier av fast eiendom til å gripe inn i den eksklusive bruksrett og de enkelte leiligheter når dette kreves av hensyn til felles tiltak, eller varetakelse av felles interesser i bygningen, som er nødvendige eller vedtatt av sameiets organer.

§ 3

Sameiet ledes av et styre på inntil tre medlemmer som velges for inntil tre år. Styret velges særskilt. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og ett styremedlem. Styret kan ansette forretningsfører, slik ansettelse må godkjennes av første ordinære sameiermøte.

Saker som medfører ekstraordinære utgifter må også forelegges på sameiermøtet. Forøvrig treffer styret beslutninger om vedlikehold og andre saker i løpende forvaltning av eiendommen.

Til styret kan velges sameiere eller medlemmer av deres husstand.

§ 4

For hvert år innen utgangen av april holdes ordinært sameiermøte som behandler:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap.
3. Styrets forslag til neste års driftsbudsjett.
4. Valg på styremedlemmer, godkjennelse av forretningsfører og revisor, godkjennelse av honorar for disse.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet.
Med innkallingen skal følge styrets årsrapport samt revidert regnskap.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet.

§ 5

På ordinært sameiermøte har hver sameierenhet 1 stemme. En sameier kan møte med fullmektig. Vanlig vedtak kan treffes med simpelt flertall.
For å endre sameieravtalens bestemmelser kreves minst 3/4 av det samlede antall sameiere. For å oppløse sameiet kreves enstemmighet, eller minst 3/4 av stemmene på to etter hverandre påfølgende ordinære sameiermøter.

§ 6

Samtlige sameiere hefter med sine sameierandeler for sameiet fellesutgifter og ansvar. Ved alvorlige ordensforstyrrelser, overtredelse av sameiets regler, eller manglende betaling av innskudd til sameiets fellesutgifter, av slik karakter at det utgjør vesentlig mislighold, eventuelt overtredelse av betalingsforpliktelser med mer enn 30 dager etter skriftlig varsel, kan vedkommende sameiers andel av sameiet settes under tvangsauksjon og selges, sameiet kan under dette ta dekning for påfølgende utgifter.
Sameiet skal ha fortrinnsrett foran pengeheftelser på andelen for felles utgifter, innkalt etter disse vedtekter for inntil 1 år.

Opprydding av fellesområder som fortau, gårdsrom og utvalgte felles kjellerrom som sykkelrom og vaskerom, skal ryddes og rengjøres 1 gang per år. Kostnadene for dette er beregnet til NOK 1000 per husstand/ leilighet pr år. Dette blir fakturert sammen med fellesutgiftene per måned i egen kategori. De som møter opp på dugnad (personlig fremmøte), som varsles ca. 2 uker på forhånd, kan få sitt «Rydde- og renholds gebyr av fellesarealer» tilbakebetalt.

§ 7

De enkelte leiligheter må bare brukes til den bruk de lovlig hadde ved sameiets stiftelse, eller til slik annen bruk som ordinært sameiermøte tillater og som er, i overensstemmelse med bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Ordinært sameiermøte kan forøvrig fastsette felles husordensregler. Hver enkelt sameier er ansvarlig for sin husstand, sine ansatte, og sine besøkende eller leieboere for enhver bruk av felles eiendom og for overholdelse av husordensreglene og alminnelige regler om god ro og orden.

Hver enkelte sameier er ansvarlig for sin tildelte bod i kjeller. Den skal ti enhver tid være låst og innholdet i boden skal ikke være søppel eller av en slik karakter at det kan for årsake brann eller miljøskader. Styret har fullmakt til å frata sameier tildelt bod, om sameier ikke overholder dette. Tømming og istandsettelse av bod gjøres på denne bodeiers regning. Det vil da være mulig for andre i sameiet å overta bod.
Alle sameiere er ansvarlig for fellesområdene, slik at avfall, søppel, flyttelass, klær m.m. ikke blir henslengt i kjeller eller oppgang. Kan man identifisere eieren, vil sameier bli økonomisk ansvarlig for fjerning.
Den enkelte seksjonseier kan gjøres ansvarlig for hele eller deler av egenandelen for forsikringsskader som dekkes av sameiets forsikring. Dette gjelder i de tilfeller der skaden skyldes utstyr som seksjonseier er ansvarlig for, men er ikke begrenset til dette.

§ 8

Hvis den felles eiendom skulle bli ødelagt ved brann eller annen tilfeldig hendelse, skal den felles erstatningssum anvendes til bygging av ny eiendom hvor den samme fordelingsnøkkel mellom sameierne skal tilstrebes. Hvis bygningen ikke kan gjenoppbygges, deles forsikringssummen og eventuelt utbytte ved salg av grunn etc. mellom sameierne i forhold til sameierandelen.

aht: vedtekter-P-13

HUSORDENSREGLER

FOR

Sameiet PARKVEIEN 13

Forslag til endring på generalforsamling 19.03.02

Hovedregel: ingen må bruke sin leilighet eller gårdens eiendom på en slik måte at andre beboere forstyrres eller sjeneres, eller at gårdens omdømme nedsettes.

A. FELLESAREALER

1. *Utgangsdøra* skal alltid være låst. Slipp aldri inn fremmede! Dørene til alle *fellesrommene* skal holdes låst.

2. Ingen må sette fra seg eiendeler/gjenstander i *ganger, oppganger og bøttekott*, bl.a. fordi dette hindrer fri rømningsvei (jfr. brannforskriftene). Disse kan bli fjernet uten nærmere varsel.

3. For bruk av *vaskeri og tørkerom* vises det til de regler som er slått opp der. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre en gårdens beboere.

4. Alle beboere skal skaffe seg standard *postkasseskilt* med navn, kassenummer og leilighetsnummer. Bebodde leiligheter skal ha navneskilt på døra.

5. Gårdens tre *parkeringsplasser* kan benyttes av dem som har inngått leieavtale med styret. Eiere som bor i sameiet prioriteres. Parkeringsplassen kan ikke fremleies.

B. RO OM NATTEN

1. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro både i og utenfor bygningen. I dette tidsrommet tillates ikke bråk og støy som høy musikk, høyrøstethet, oppussingsarbeid, smell i dører e.l.

2. Selskapelighet etter kl. 23.00 tillates en gang i blant med samtykke av naboene over, under og ved siden av (nabovarsel).

C. DIVERSE

1. Ved framleie av seksjoner plikter seksjonseier å underrette styret. Innen 2 uker etter inngått leieavtale skal styret, ved styreleder, skriftlig underrettes om leietakers navn

2. *Dyrehold* (hund, katt m.m.) krever spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle.

D. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER

Gjentatte brudd på disse husordensreglene kan medføre krav om fravikelse, og eventuelt pålegg om tvangssalg (jfr. Eierseksjonslovens §16 og 16a). Seksjonseier er ansvarlig for leietakers forhold.

- Vaktmester skal passe på at denne husorden blir fulgt, og skal melde fra om overtredelse til styret.
- Nyinnflyttede får veiledning av vaktmester eller medlemmer av styret i rett bruk av fellesareal og teknisk utstyr.
- Meld fra til vaktmester om feil eller mangler (muntlig eller en lapp i postkassa)
- Styret sørger for navn på ringetavla ute.
- Styret informerer på tavla ved postkassene. Melding/forslag/klager til styret legges i styrets postkasse.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET PARKVEIEN 13

Organisasjonsnummer: 977035910
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 09:00 til 7. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Inger Johanne Demetriades Heggdal er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Erik Zacharias Nilsson og Jan Giltvedt er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Reseksjonering

På slutten av 1990-tallet kjøpte 12 seksjonseiere i Parkveien 13 tilleggsareal fra sameiets fellesareal. Arealene ble fysisk innlemmet i de aktuelle leilighetene, men det ble ikke gjennomført reseksjonering og tinglysning for å formalisere endringene. Årsmøtet i 2002 ga styret fullmakt til å gjennomføre reseksjonering, men dette ble ikke fulgt opp.

Dagens styre har derfor igangsatt en prosess for å bringe de registrerte forholdene i samsvar med de faktiske forholdene i eiendommen. De tilkjøpte arealene er nå oppmålt av ekstern takstmann. På bakgrunn av disse målingene er det beregnet justerte eierbrøker for de berørte seksjonene, etter samme fordelingsprinsipp som opprinnelig lå til grunn for seksjoneringen.

Reseksjonering vil medføre justering av eierbrøk for de aktuelle seksjonene. Formålet er å sørge for at seksjonenes ideelle andeler av sameiet samsvarer med faktisk areal, og at de formelle eierforholdene blir korrekt tinglyst. Reseksjoneringen endrer ikke den faktiske bruken av arealene, men bringer de registrerte forholdene i samsvar med den situasjonen som har eksistert i praksis over tid.

Som følge av reseksjoneringen vil eierbrøkene bli justert og tinglyst på nytt. I henhold til vedtektene skal felleskostnader fordeles etter eierbrøk. Etter gjennomført reseksjonering vil derfor felleskostnader bli beregnet på grunnlag av de nye tinglyste eierbrøkene.

Endringer i eierbrøk vil medføre justeringer i den relative fordelingen av felleskostnader mellom seksjonene. Styret mener det er nødvendig og riktig å få formalisert de faktiske forholdene, slik at sameiets grunnlag for eierskap og kostnadsfordeling er juridisk korrekt og i samsvar med vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å søke om og gjennomføre reseksjonering av eiendommen, slik at de 12 seksjonene som har kjøpt tilleggsareal får justert sine eierbrøker i samsvar med oppmålt tilleggsareal.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5664
SAMEIET PARKVEIEN 13

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKVEIEN 13

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2026 kl. 18:00, Youngstorget 3, 0181 Oslo (inngang fra Pløens gate).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Dørholdere
8. Utendørs skur for sykler
9. Generelt renholdsnivå
10. Lukt i kjelleren
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PARKVEIEN 13

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

Anda Blay fra OBOS foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Anda Blay er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2025-26 Styrets aˆr Parkveien 13.pdf
2. Kommentarer årsregnskap - 5664.pdf
3. Årsregnskap 2025 - 5664.pdf
4. 5664 Sameiet Parkveien 13 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Dørholdere

Forslag fremmet av:
Katherina Celine Gouzy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ingen dørholder på hovedinngangsdøren og kjellerdørene.

Det er vanskelig med sykler, bagasje, barnevogner og rullestoler.

Forslag til vedtak

Installer dørholdere.

Sak 8

Utendørs skur for sykler

Forslag fremmet av:
Katherina Celine Gouzy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Daglig tilgang til sykkelboden er vanskelig og kan være farlig. Trappen er veldig smal. Den er grei for langtidslagring, men ikke praktisk for daglig bruk.

Forslag til vedtak

Vi kunne bruke deler av uteområdet med søppelcontaineren til å lage et utendørs skur for sykler. Eller bruke plassen foran Munch til å plassere sykler.

Sak 9

Generelt renholdsnivå

Forslag fremmet av:
Katherina Celine Gouzy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Både innsiden og utsiden av lokalene er generelt sett ikke særlig rent. Heisen er ofte skitten.

Forslag til vedtak

Bytt rengjøringsfirma eller øk antall dugnadsøkter.

Vedlegg

5. IMG_8542.jpeg

6. IMG_8541.jpeg

Sak 10

Lukt i kjelleren

Forslag fremmet av:
Katherina Celine Gouzy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er en sterk, ekkel lukt i kjelleren i venstre del. Dette kommer fra restaurantens avløpstanken.

Forslag til vedtak

Bytt ut avløpstanken for et tett system.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Calle Andreas Duvdal

Årsberetning 2025/2026

Sameiet Parkveien 13

1. Innledning

Styret i Sameiet Parkveien 13 har hatt et aktivt år, preget av omfattende drift, vedlikehold, administrasjon, prosjekter for proaktive oppgraderinger og håndtering av ulike saker knyttet til både tekniske forhold og beboerhenvendelser.

---

2. Styrets arbeid

Vedlikehold og tekniske tiltak
Styret har gjennom året hatt fokus på driftssikkerhet, vedlikehold og forbedring av fellesarealer. Det er blant annet gjennomført bytte av vaktmesterfirma, vaskefirma, strømleverandør og heisleverandør. Heisanlegget har fått nødvendige mindre oppgraderinger for å sikre trygg og stabil drift.

Videre er det utført flere skadedyrskontroller, reparert dør ved vaskerom, og felles toaletter i 2., 3., 5. og 6. etasje er plombert og avstengt. Styret har også selv bidratt med rydding av bakgård og fellesarealer ved flere anledninger.

Det er fulgt opp saker knyttet til seksjoner som har vært feilaktig tilkoblet felles strømnett, samt ulike tekniske og bygningsmessige avvik.

To av årets største og mest kostnadskrevende prosjekter har vært:

- Utskifting av all belysning i fellesarealer til LED med smartstyring
- Full rens av ventilasjonssystemet i bygget

Økonomi, administrasjon og beboerhåndtering
Styret har også hatt en del administrativt arbeid, blant annet med leverandøroppfølging, opprydding i avtaler, håndtering av feilsendte fakturaer og enkeltsaker knyttet til felleskostnader, internettleveranse og forsikring.

Styret har håndtert en rekke henvendelser fra beboere, inkludert saker knyttet til ventilasjon, vannlekkasjer, strøm, varme og bruk av fellesarealer. Kommunikasjon med beboere har i hovedsak skjedd via Vibbo.

Arbeid med reseksjonering
Styret har hatt et omfattende arbeid med å rydde opp i eierbrøkene i sameiet, slik at disse gjenspeiler de faktiske forholdene.

Det er tidligere avdekket at dagens tinglyste eierbrøker ikke er oppdatert. Bakgrunnen er at 12 seksjoner på slutten av 1990-tallet kjøpte tilleggsareal fra fellesarealet uten at dette ble reseksjonert og tinglyst. Selv om det på daværende tidspunkt ble gitt fullmakt til styret å gjennomføre nødvendige oppdateringer, ble reseksjonering og tinglysning av endringene ikke fulgt opp.

Styret har innhentet juridisk bistand, som anbefaler at forholdet bringes i samsvar med faktiske forhold gjennom reseksjonering. Styret har på denne bakgrunn igangsatt arbeid med denne prosessen. Også her har styret bidratt med mye egenarbeid knyttet til utforming av søknader, dokumenter, sammenstilling av informasjon og kommunikasjon med den enkelte andelseier. Formålet er å bringe forholdene i orden, og samtidig sikre lavest mulig kostnader både for den enkelte andelseier og for det samlede sameiet.

---

3. Økonomi

Sameiets økonomi er stabil, med ca. kr 800.000 på konto ved periodens slutt.

Tiltak som har bidratt til dette inkluderer bytte og oppsigelse av leverandører, samt egeninnsats fra styret. Felleskostnadene ble i 2026 økt med 3 %, i tråd med generell kostnadsutvikling i samfunnet.

Det er gjennomført større investeringer, særlig innen belysning og ventilasjon. Investeringen i LED-belysning med smartstyring er beregnet å være nedbetalt i besparelser i løpet av noen år, og forventes deretter å gi en årlig besparelse på bunnlinjen.

---

4. Vedlikehold og fremtidige investeringer

Styret har startet og vurderer videre arbeid knyttet til følgende tiltak:

- Utskifting av varmtvannstanker
- Oppussing av fellesarealer og vinduer, inkludert sliping av gulv og maling
- Etablering av betalingsløsning for vaskerommet i kjelleren
- Omlegging av fliser i inngangspartiet
- Sikring av bakgården mot skadedyr. Dette tiltaket venter på opprydding i bakgården før gjennomføring

Disse tiltakene vil vurderes videre basert på behov, økonomi og prioritering.

---

5. Oppsummering

Styret takker beboerne for tillit og samarbeid i perioden 2025/2026, og ser frem til videre utvikling og forbedring av Sameiet Parkveien 13.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 509 476.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Innkreving til bredbånd øker med kr 19 fra 01.07.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET PARKVEIEN 13
ORG.NR. 977035910, KLIENTNR. 5664

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 047 484	2 791 447	3 090 000	3 147 715
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 047 484**	**2 791 447**	**3 090 000**	**3 147 715**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-9 833	-7 219	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-110 505	-105 459	-112 000	-117 040
Konsulenthonorar		-45 538	-75 440	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	6	-440 229	-258 379	-337 000	-339 250
Forsikringer		-196 586	-152 767	-210 000	-235 200
Kommunale avgifter	7	-380 816	-350 724	-393 300	-413 250
Energi/fyring	8	-336 823	-490 802	-420 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 755	-125 832	-128 000	-131 840
Andre driftskostnader	9	-132 268	-160 568	-244 000	-247 030
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 016 551**	**-1 955 389**	**-2 155 300**	**-2 285 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 030 933**	**836 058**	**934 700**	**862 715**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 244	4 152	0	0
Finanskostnader	11	-528 941	-560 659	-545 000	-490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-524 697**	**-556 507**	**-545 000**	**-490 000**
ÅRSRESULTAT		**506 236**	**279 551**	**389 700**	**372 715**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		506 236	279 551		

SAMEIET PARKVEIEN 13
ORG.NR. 977035910, KLIENTNR. 5664

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 937	26 905
Forskuddsbetalte kostnader		33 747	31 385
Driftskonto OBOS-banken		792 481	414 434
Sparekonto OBOS-banken		9 858	9 526
SUM OMLØPSMIDLER		**864 024**	**482 250**
SUM EIENDELER		**864 024**	**482 250**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-6 764 770	-7 271 006
SUM EGENKAPITAL		**-6 764 770**	**-7 271 006**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	7 274 246	7 487 125
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 274 246**	**7 487 125**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 627	58 551
Leverandørgjeld		303 231	204 561
Påløpte renter		2 690	3 019
SUM KORTSIKTIG GJELD		**354 548**	**266 131**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**864 024**	**482 250**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i Sameiet Parkveien 13

Calle Andreas Duvdal/s/ Erik Zacharias Nilsson/s/ Inger Johanne Demetriades Heggdal/s/

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

Dugnad	73 500
Felleskostnader	2 799 408
Bredbånd	99 616
Utleie av utearealer	43 440
Parkeringsleie	36 000
Leie/felleskostnader tidl.år	-4 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 047 484**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 552

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 833
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 833**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-33 237
Drift/vedlikehold VVS	-53 472
Drift/vedlikehold elektro	-196 788
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-554
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 784
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 310
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 203
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 479
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 438
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-3 966
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-440 229**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-227 834
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-152 739
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-380 816**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-126 873
Fyringsolje	-209 949
SUM ENERGI / FYRING	**-336 823**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 993
Vaktmestertjenester	-90 672
Renhold ved firmaer	-11 389
Andre driftskostnader	-10 675
Trykksaker	-2
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 552
Andre kontorkostnader	-1 922
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-3 038
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-132 268**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 073
Renter av sparekonto i OBOS-banken	332
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	575
Andre renteinntekter	1 265
SUM FINANSINNTEKTER	**4 244**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-514 144
Pantegjeldsrenter	-14 797
SUM FINANSKOSTNADER	**-528 941**

NOTE 12
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.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2019	-5 406 509	
Økt 2020	-3 114 491	
Nedbetalt tidligere	1 235 454	
Nedbetalt i år	206 805	
		-7 078 741
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-217 550	
Nedbetalt tidligere	15 971	
Nedbetalt i år	6 074	
		-195 505
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 274 246**

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET PARKVEIEN 13

Organisasjonsnummer: 977035910
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Youngstorget 3, 0181 Oslo (inngang fra Pløens gate).

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Anda Blay fra OBOS foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Anda Blay er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Inger Johanne Demetriades Heggdal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag det ble foreslått å øke styrets godtgjørelse til Kr. 220 000

✓ **Vedtatt. Forslag vedtatt med 5 stemmer for**

7. Dørholdere

Fremmet av: Katherina Celine Gouzy

Det er ingen dørholder på hovedinngangsdøren og kjellerdørene.

Det er vanskelig med sykler, bagasje, barnevogner og rullestoler.

Forslag til vedtak:
Installer dørholdere.

✗ **Ikke vedtatt. Forsamlingen forkastet forslaget da dette er en sak for styremøte og ikke årsmøte**

8. Utendørs skur for sykler

Fremmet av: Katherina Celine Gouzy

Daglig tilgang til sykkelboden er vanskelig og kan være farlig. Trappen er veldig smal. Den er grei for langtidslagring, men ikke praktisk for daglig bruk.

Forslag til vedtak:
Vi kunne bruke deler av uteområdet med søppelcontaineren til å lage et utendørs skur for sykler. Eller bruke plassen foran Munch til å plassere sykler.

✗ **Ikke vedtatt. Forsamlingen forkastet forslaget da dette er en sak for styremøte og ikke årsmøte**

9. Generelt renholdsnivå

Fremmet av: Katherina Celine Gouzy

Både innsiden og utsiden av lokalene er generelt sett ikke særlig rent. Heisen er ofte skitten.

> **Forslag til vedtak:**
> Bytt rengjøringsfirma eller øk antall dugnadsøkter.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forsamlingen forkastet forslaget da dette er en sak for styremøte og ikke årsmøte**

10. Lukt i kjelleren

Fremmet av: Katherina Celine Gouzy

Det er en sterk, ekkel lukt i kjelleren i venstre del. Dette kommer fra restaurantens avløpstanken.

> **Forslag til vedtak:**
> Bytt ut avløpstanken for et tett system.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forsamlingen forkastet forslaget da dette er en sak for styremøte og ikke årsmøte**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Calle Andreas Duvdal

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Calle Andreas Duvdal

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0365/26 . Vår ref.: 5664-1-52 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Parkveien 13
Organisasjonsnr:	977035910
Seksjonseier:	Heggdal, Inger Johanne Demetriades
Medeier:	
Leilighetsnummer:	52
Adresse:	Parkveien 13, 0350 OSLO
Seksjonsnummer:	52
Gnr.	214
Bnr.	254

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6649901.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har 2 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste.
2021: Gjennomført større rehabilitering av det elektriske anlegget grunnet pålegg fra kontrollmyndigheter. VVS-anlegget er gammelt og vurderes rehabilitert. Økning i felleskostnader 01.01.22 for å finanisere rehabiliteringene. Ta kontakt med styret for informasjon.
Årsmøtet 2022: Vedtatt å inngå avtale med OBOS Opennet.
Sameiet har lån i OBOS-banken.
Felleskostnadene inkluderer varmtvann og fyring. Styret ønsker kontaktinformasjon på kjøpere mail/mob. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207767190
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	6 907 764,00
Innfrielsesdato:	30.11.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207966398
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	190 496,00

Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 993,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	125,00	
Bredbånd	213,00	
Felleskostnader	2 655,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	47,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 696,-
Annen formue:	5 656,-
Gjeld:	78 337,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207767190
Restsaldo:	74 336,96
Kapitalkostnader:	647,83
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207966398
Restsaldo:	2 104,45
Kapitalkostnader:	19,24
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76 441,41,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Calle Andreas Duvdal, e-post: parkvn13@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Anmeldelse
10 Tegninger

NO



825
24

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

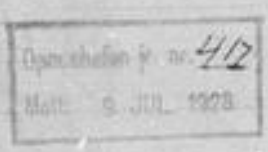
på matr.-nr. 13 Parkveien

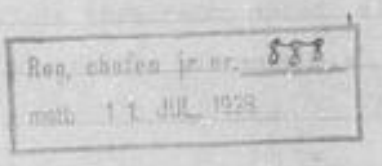
Innlevert 6 juli 1928 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og nabofotholdd, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7 juli 1928

922/1928





Sendes hr. reguleringschefen.

Tomtens grenser er vist på situasjonsplanen med blå linjer

Bygjering om ny deling er ikke innkommet.

På eiendommen hviler privat servitutt om, at en grunnstrimmel på 6 alens bredde langs nr. 9 Parkveien skal holdes ubebygget.

Oslo opmålingsvesen 11 juli 1928.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8B
0577 OSLO

Dato: 28 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199807078-29 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	0	Eiendom:	214/254/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Parkveien 13 v/ Knut Aarnes	Adresse:	Ullevålsveien 35 a, 0171 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - PARKVEIEN 13

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

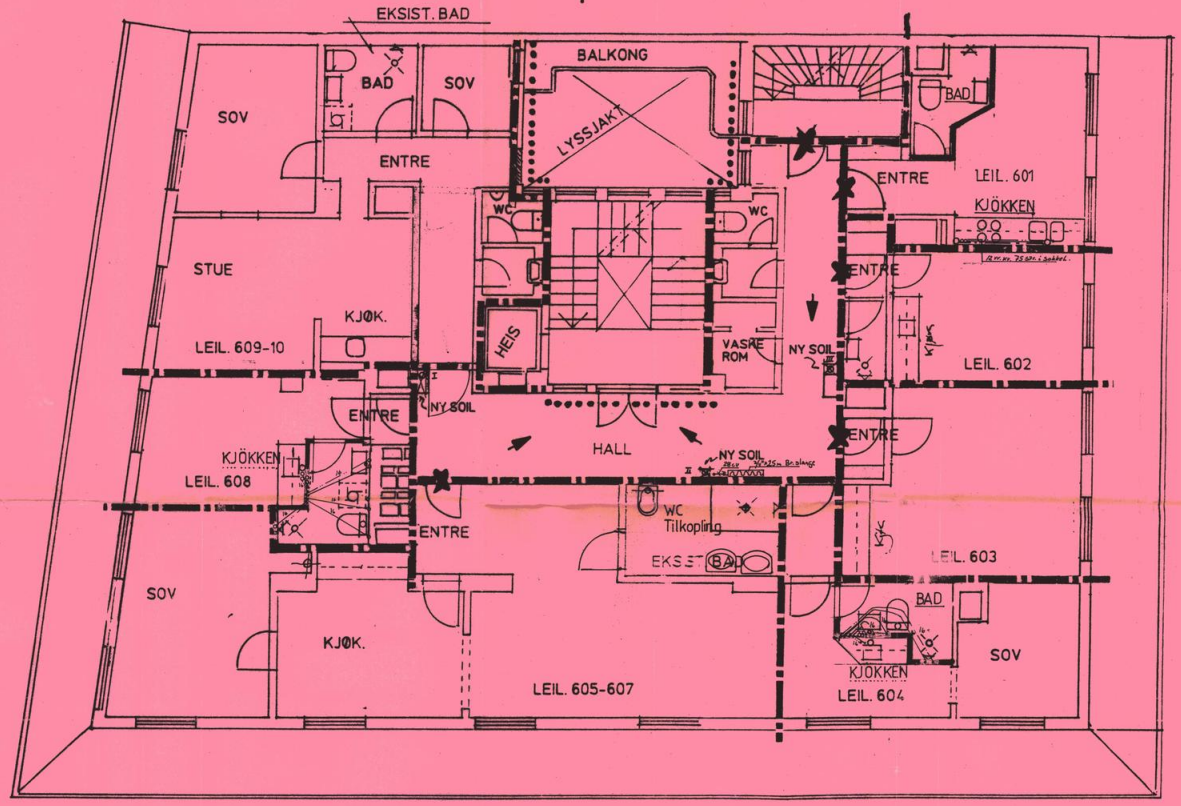
Kopi til:
Sameiet Parkveien 13 v/ Knut Aarnes, Ullevålsveien 35 a, 0171, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



THOMAS LAND AS
Aut. rørleggerbedrift
Jonveien 1, 1342 Jar
Tlf. 0753 5448 - Fax 6753 1458
Org.nr. NO 976 084 659 MVA

19

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
25.10.99	M. Fjellang		1:50

THOMAS LAND A/S
AUT. RØRL. BEDR.

Erstatning for: | Erstattet av:

R - 106

Henvisning: | Beregning:

Byggemelding
Ny situasjon
PLAN 6. ETG.

nr.	dato	korreksjon
B	13.8.99	DIV IHT REG. 18.5.99
A	3.11.98	PW

NY SITUASJON
PLAN 6. ETG.

PARKVEIEN 13
Innredning av bad mm.

Sameiet Parkveien 13

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sivilarkitekter MNAL NPA
Sørligata 8 B 0577 Oslo
Tlf.: 22 68 38 02 Fax.: 22 68 01 22

sign.	kntr.	målestokk	dato
TL	SW	1:100	20.11.98

oppdragsnr. 98024

tegn.nr. A-106

nr. 10231 / 19 76 V
avskrift 24/5-

BEGJÆRING til BYSKRIVEREN i OSLO

om oppdeling av eiendommen Parkveien 13 til eierseksjoner.

214-254

I

På eiendommen er boligleiegård med en restaurasjon og 51 boligleiligheter, hvorav 1 til restaurasjonen. Til alle leiligheter hører W.C. og bad i fellesanlegg, restaurasjonen har egne toaletter og bad. Oppvarmning og varmt vann ved sentral-fyring, heis.
Samtlige boligleiligheter har kjøkken.

II

Eieren, A/S Parkveien 13, begjærer hele eiendommen delt opp i 52 eierseksjoner, Hver seksjon består av en ideell andel som svarer til sameieandelen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den tilhørende leilighet og andre rom som er tillagt seksjonen, samt adgang til å benytte gårdens fellesarealer.

III

Sameiet forbeholdes herved panterett foran pengeheftelser på den enkelte sameieandel for felles utgifter innkalt etter sameiets vedtekter for inntil 1 år, begrenset oppad til kr. 3.000,00, for seksjon 5 og 6 begrenset oppad til kr. 10.- og kr. 15.000,00.

IV

Fordelingsliste:

Seksjon:	Leilighet nr.:	Etg.:	Oppgang:	Rom nr.	Antall rom: Beboelse	Netto m²:	Andel 0/00:	
1	110	1	1		1	20,79	11,8	
2	109	1	1		1	23,80	13,5	
3	108	1	1		1	27,90	15,9	
4	106	1	1		3	44,85	25,5	
5	105	1	1	1	4	72,43	41,2	
6	~~000~~ 204	~~kjeller~~ ~~+ 1. og~~ 2.	1	1, 2 og 3		165,81	178,2	Restaurasjon
7	210	2	1		1	20,79	13,2	
8	209	2	1		1	23,80	15,0	
9	208	2	1		1	27,90	17,6	
10	207	2	1		2	33,48	21,2	
11	206	2	1		1	31,54	19,9	
12	205	2	1		2	34,40	21,8	
13	310	3	1		1	16,35	10,3	
14	309	3	1		1	21,79	13,8	
15	308	3	1		1	28,74	18,2	
16	307	3	1		2	40,40	25,5	
17	306	3	1		1	21,12	13,3	
18	305	3	1		1	21,12	13,3	
19	304	3	1		2	36,00	22,8	
20	303	3	1		1	27,06	17,1	
21	302	3	1		1	19,44	12,3	
22	301	3	1		1	21,27	13,4	
23	410	4	1		1	16,35	10,3	
24	409	4	1		1	21,79	13,8	
25	408	4	1		1	28,74	18,2	
26	407	4	1		2	40,40	25,5	
27	406	4	1		1	21,12	13,3	
28	405	4	1		1	21,12	13,3	

Se s. 2

Oppdelt 18/9 76 DM

Sek-sjon:	Leilig-het nr.:	Etg.:	Oppgang:	Antall rom:	Netto m²:	Andel 0/00:
29	404	4	1	2	36,00	22,8
30	403	4	1	1	27,06	17,1
31	402	4	1	1	19,44	12,3
32	401	4	1	1	21,27	13,4
33	510	5	1	1	16,35	10,3
34	509	5	1	1	21,79	13,8
35	508	5	1	1	28,74	18,2
36	507	5	1	2	40,40	25,5
37	506	5	1	1	21,12	13,3
38	505	5	1	1	21,12	13,3
39	504	5	1	2	36,00	22,8
40	503	5	1	1	27,06	17,1
41	502	5	1	1	19,44	12,3
42	501	5	1	1	21,27	13,4
43	610	6	1	1	10,66	7,4
44	609	6	1	1	17,60	12,2
45	608	6	1	1	16,82	11,7
46	607	6	1	2	29,85	20,8
47	606	6	1	1	17,00	11,8
48	605	6	1	1	17,00	11,8
49	604	6	1	2	19,94	13,9
50	603	6	1	1	20,91	14,5
51	602	6	1	1	15,10	10,5
52	601	6	1	1	15,32	10,7

* Til seksjon 6 hører ekskl. bruksrett til kjk. nr. 1, bad nr. 1 og lager nr. 1
V

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan, plan over kjelleretasje, 1., 2., 3., 4., 5. og 6. etasje, med inntegnet fordeling av leilighetene og spesifikasjon over uterom, vedligger.

Oslo den, 24. mai 1976.

A/S Parkveien 13 ..... A/S Parkveien 13 .....

Undertegnede vitner som er over 20 år, bekrefter med dette at denne begjæring er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Oslo den, 24. mai 1976.

Tove Skiserud ..... G. Mack (sign.) .....

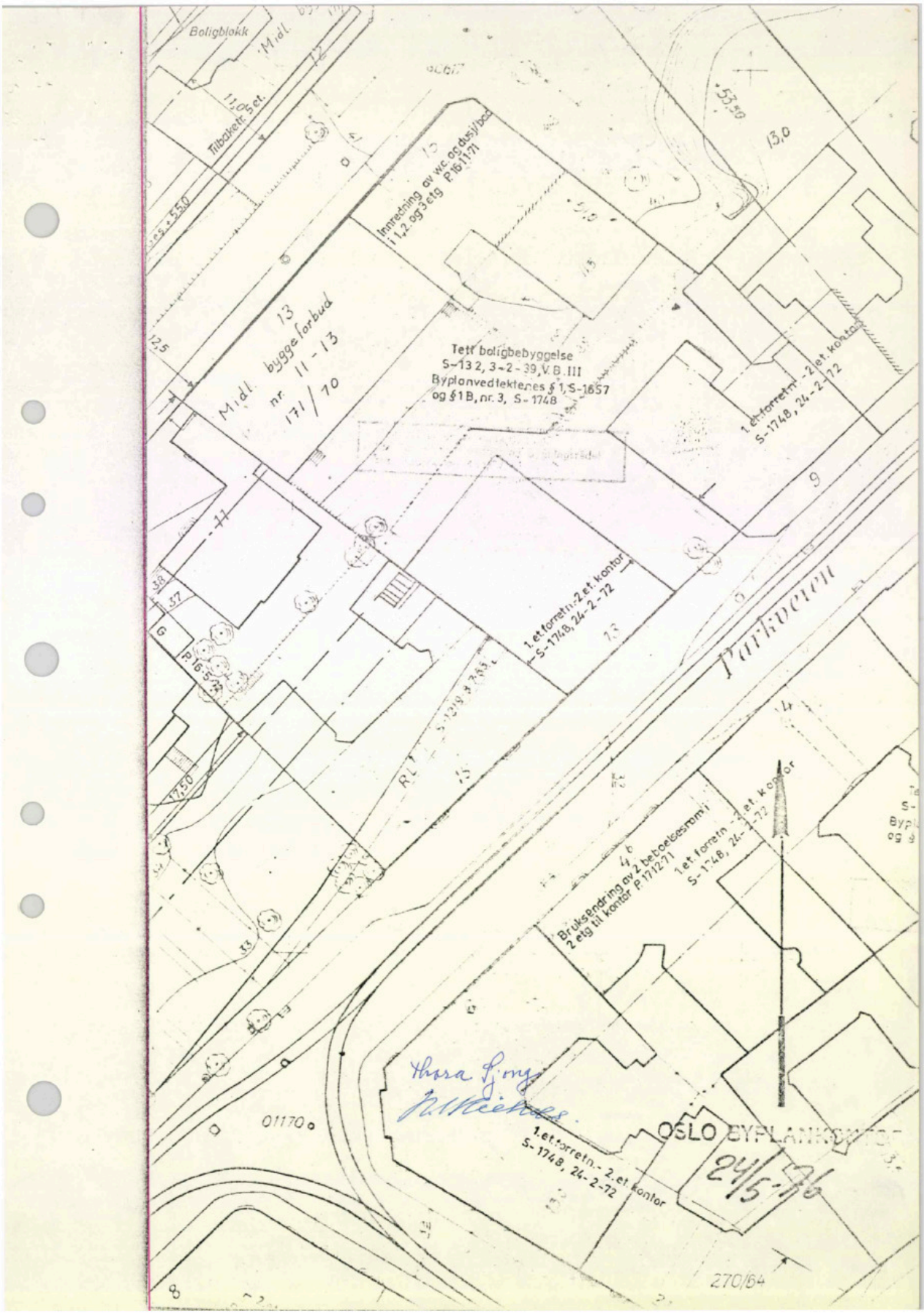
Sigurdsgt. 3, Oslo 2 ..... Prof. Dahlsgt. 31 b, Oslo ~~Sigurdsgt. 3, Oslo 2~~ .....

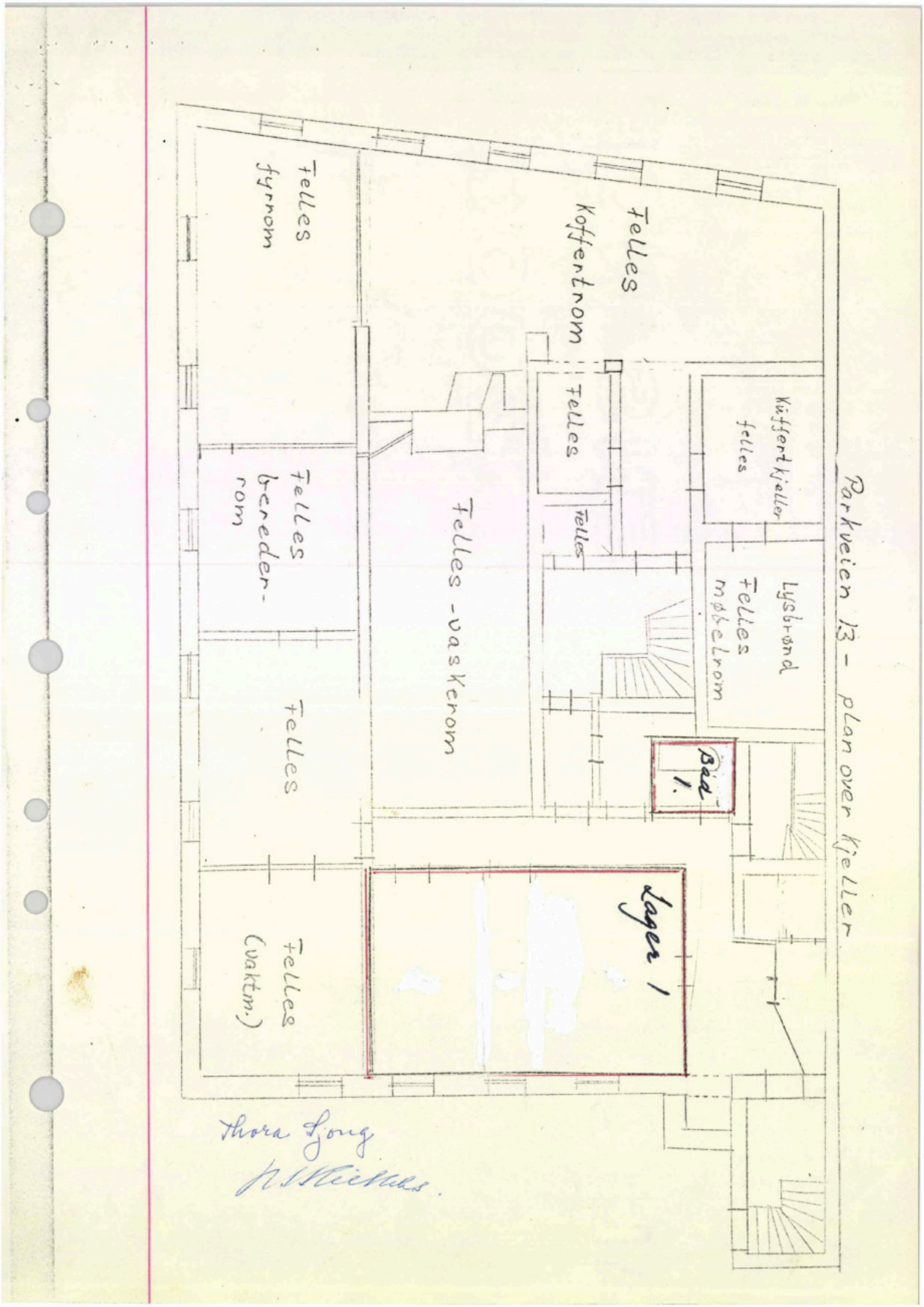
39 år ..... ~~39 år~~ 53 år

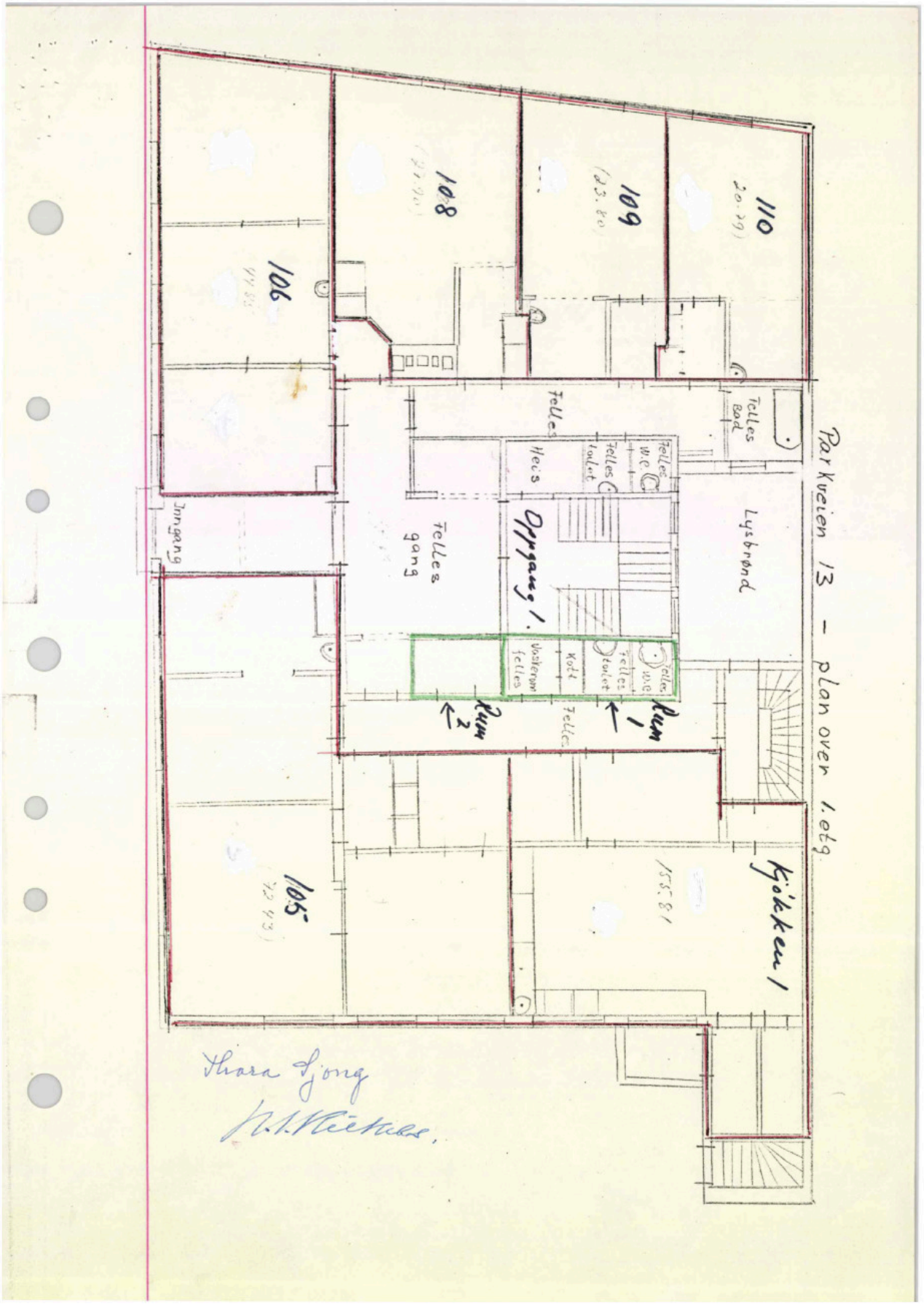
Rett avskrift bekreftes:

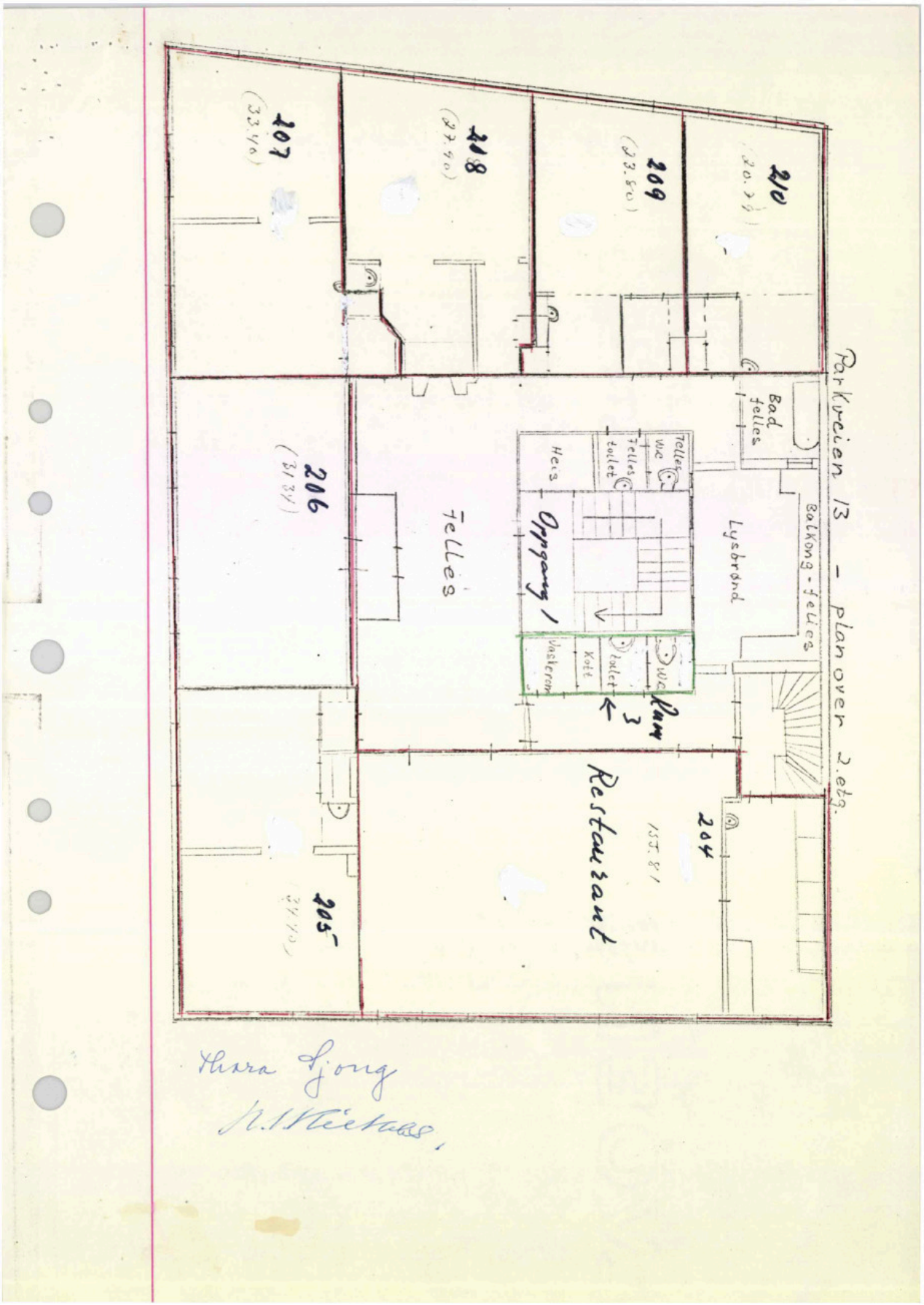
G. MACK ADVOKAT

1 fr. attest berar her.

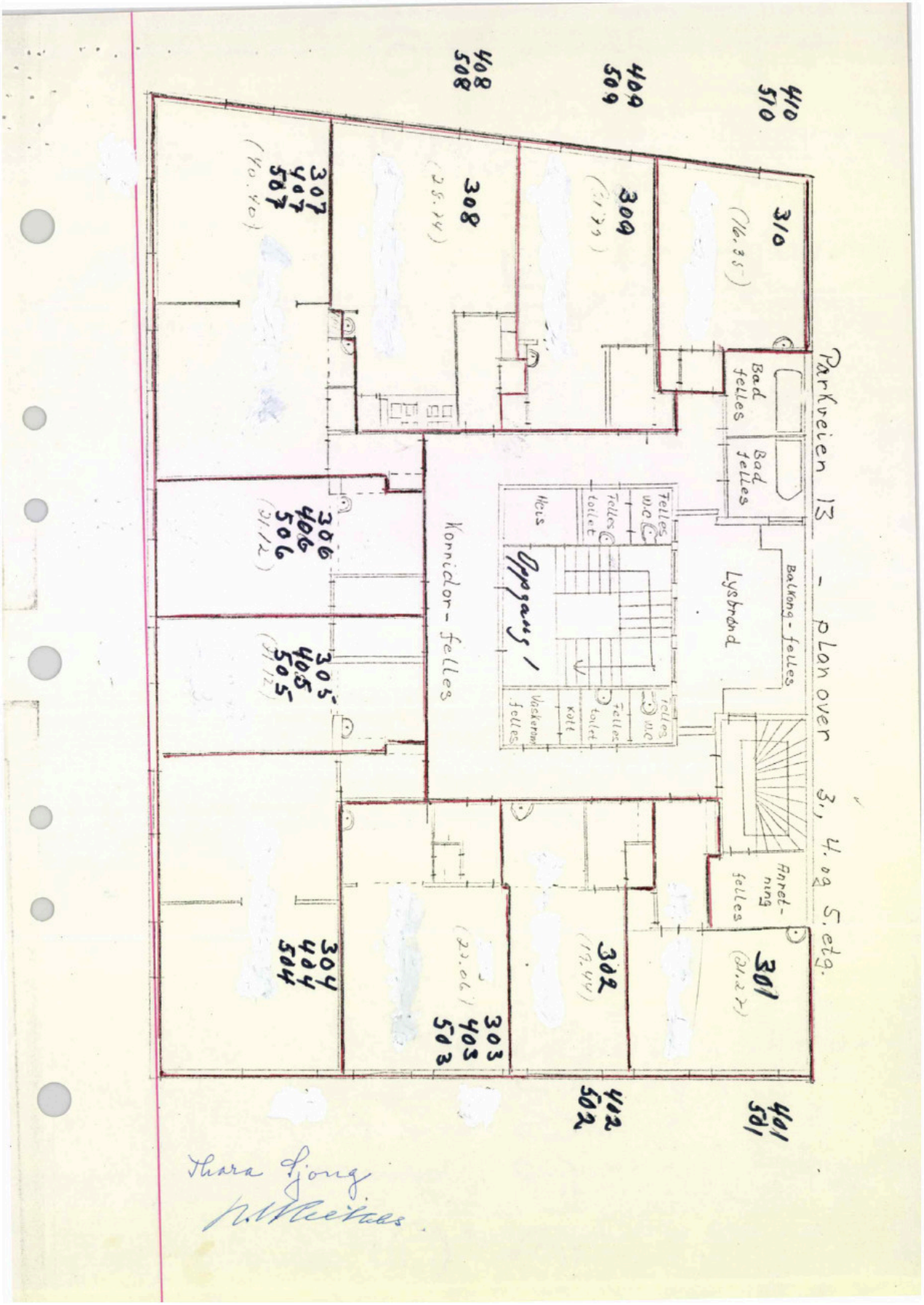

Boligblokk
Midl.
Tilbaketr. 5 et.
Innredning av wc og dusj/bad i 1.2. og 3 etg P 16 1 71
Midl. bygge forbud nr 11 - 13 171/70
Tett boligbebyggelse S-1322, 3-2-39, V.B.III Byplanvedtektenes § 1, S-1657 og § 1 B, nr. 3, S-1748
1 et forretn.-2 et. kontor S-1748, 24-2-72
Parkveien
Bruksendring av 2 beboelsesrom i 2 etg til kontor P 17 12 71
1 et forretn.-2 et. kontor S-1748, 24-2-72
OSLO BYPLANKONTOR
24/5-76
270/64

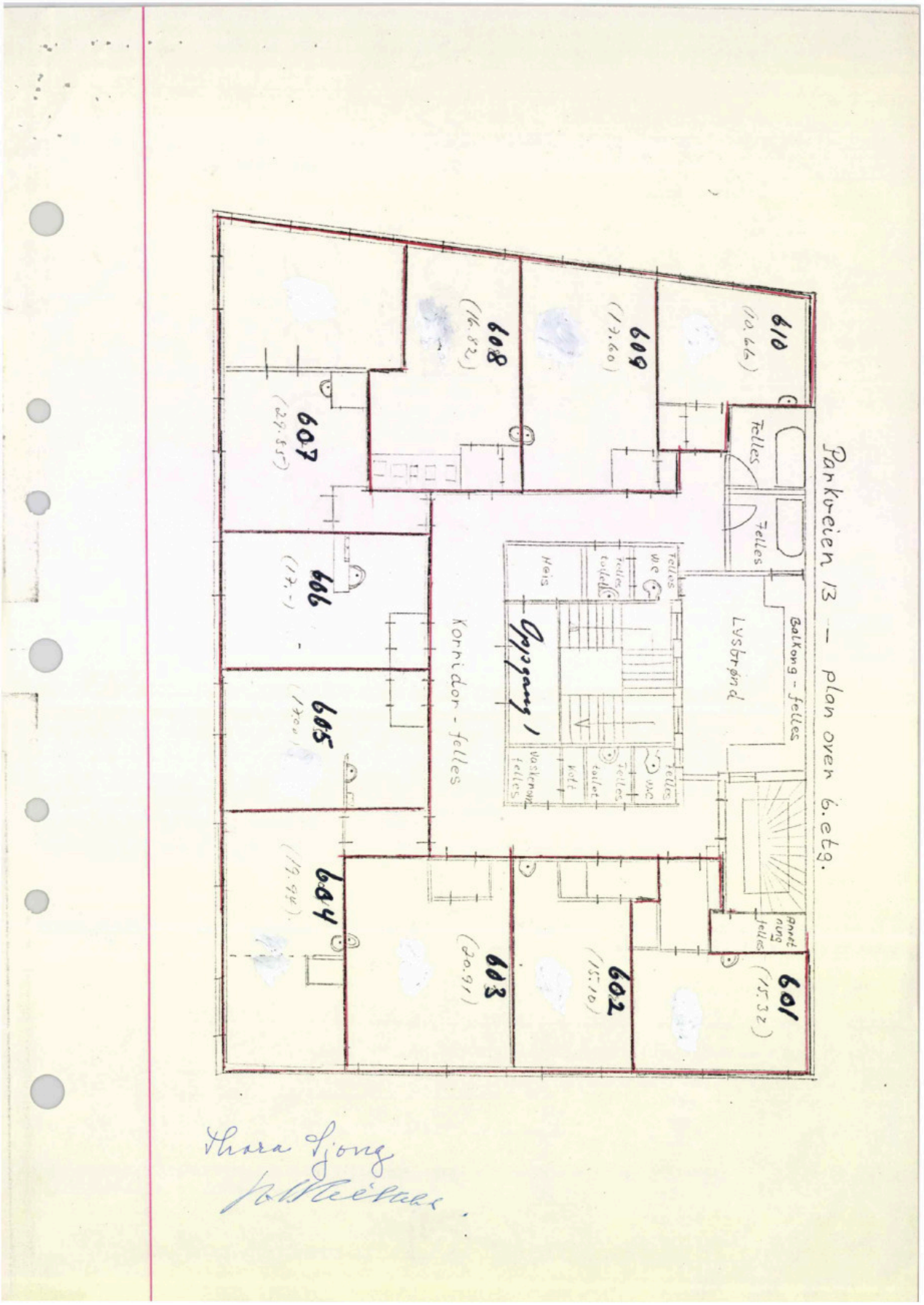

Parkveien 13 - plan over kjeller
Felles fyrrom
Felles Kjøttrom
Felles
Kjøtt kjeller felles
Felles
Felles bereder-rom
Felles -vaskerom
Felles
Lysbrønd Felles møterom
Bad 1.
Felles
Lager 1
Felles (vaktm.)
Thora Lyng
H. Nielsen.


110
109
108
106
105
Telles Bad
Telles toalett
Telles W.C
Heis
Oppgang 1.
Lysbrønd
Inngang
Telles gang
Vesterom telles
Kok
Telles toalett
Telles W.C
Rom 2
Rom 1
Kjøkken 1
Par kveien 13 - plan over 1. etg.



Thora Ljong
N. Kleiberg,

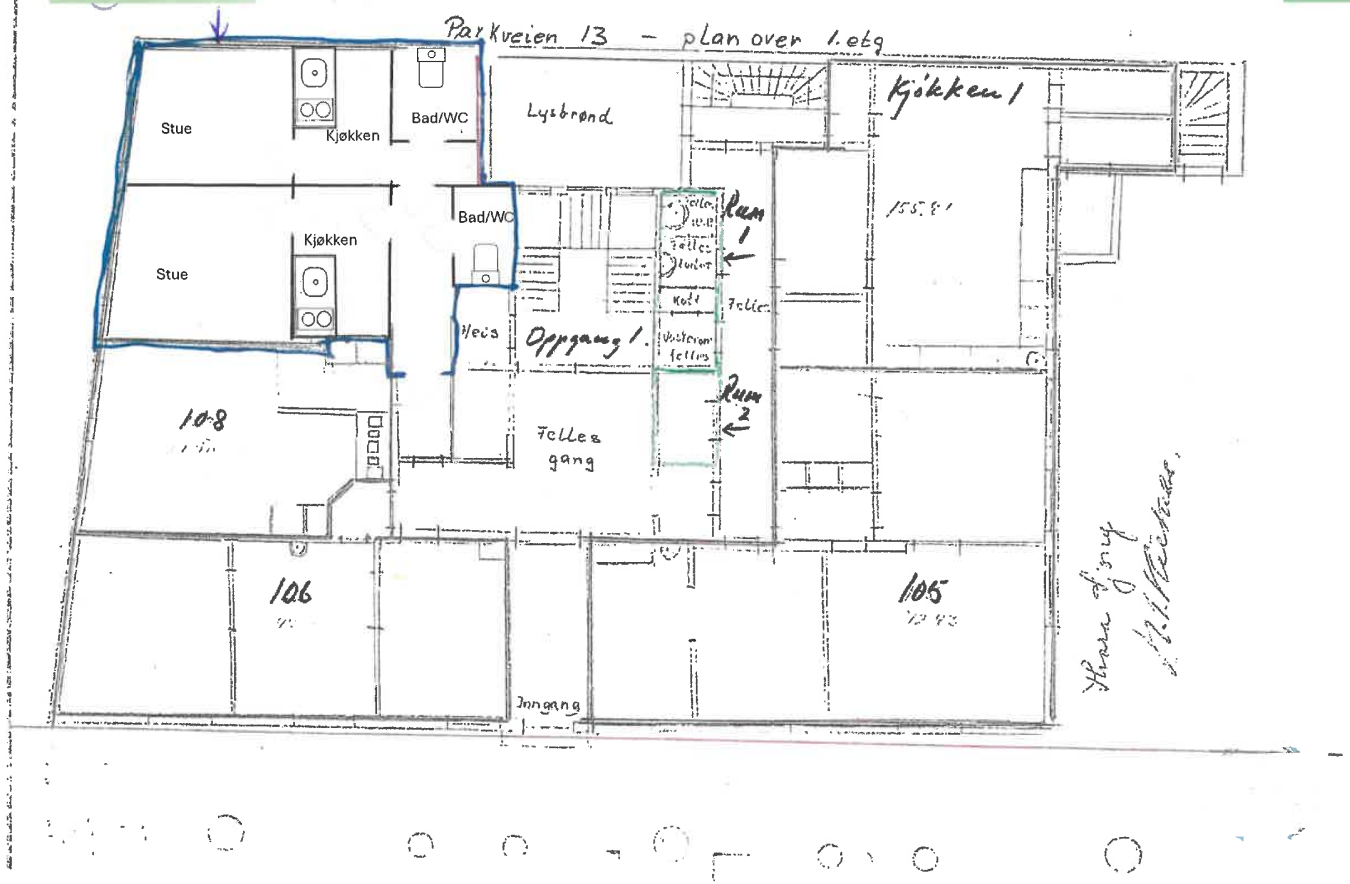

Parkveien 13 - plan over 3., 4. og 5. etg.
Korridor-felles
Oppgang I
Lysbrønn
Balkong-felles
Bad felles
Bad felles
Felles toilet
Felles toilet
Felles WC
Felles WC
Felles kott
Vaskerom felles
Heis
Antretning felles
301
302
303 403 503
304 404 504
305 405 505
306 406 506
307 407 507
308
309
310
401 501
402 502
408 508
409 509
410 510


Parkveien 13 – plan over 6. etg.
610
609
608
607
606
605
604
603
602
601
Korridor - felles
Lysbrønn
Balkong - felles
Heis
Trapp 1
Felles
Felles
Felles
Felles
Felles
Felles
Felles
Felles
Vaskerom felles
Vaskerom felles
Vaskerom

1.etg

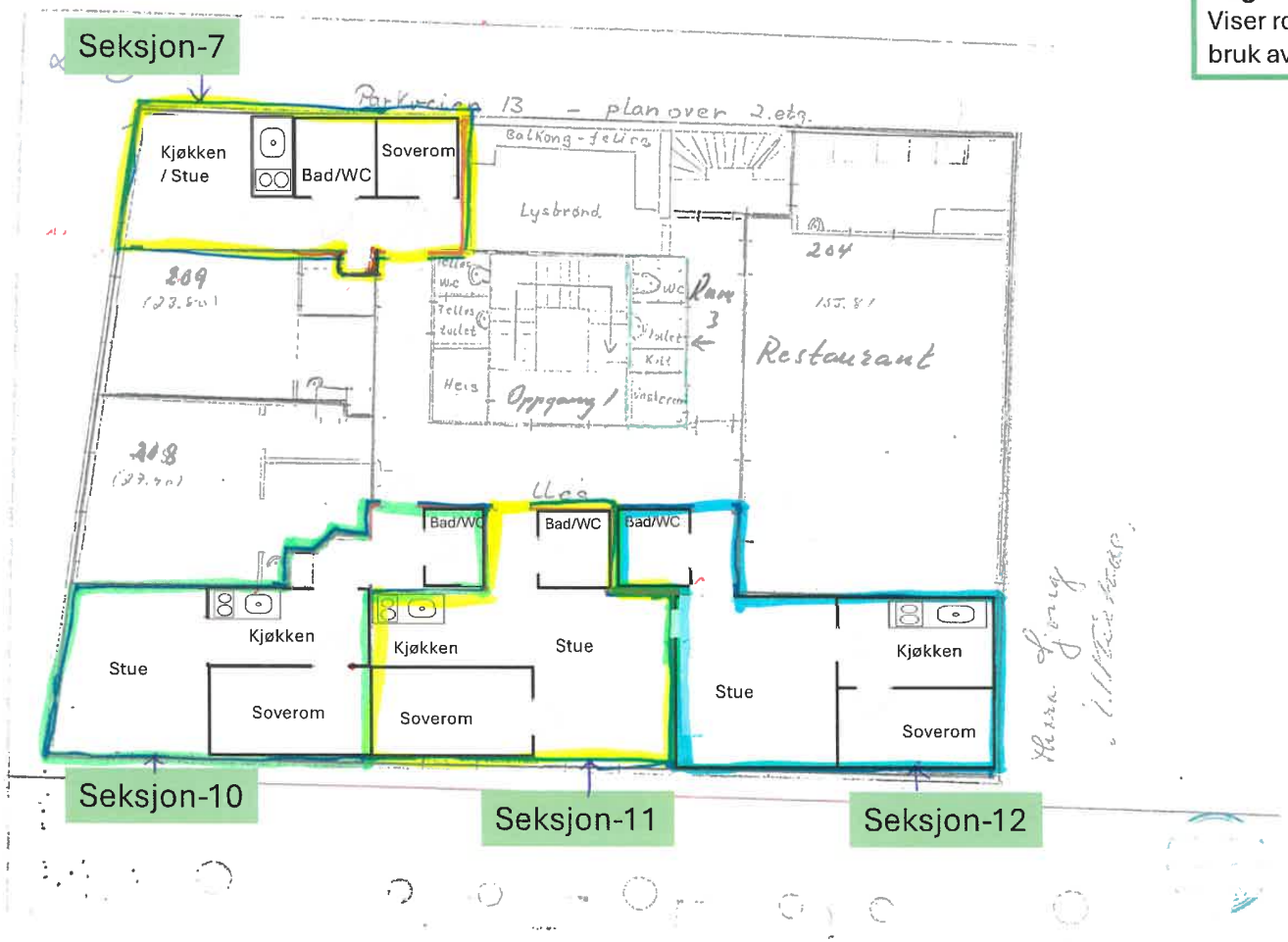
Seksjon-1

Dagens planløsning
Viser rominndeling og bruk av rom



Plan- og bygningsetaten
Oslo
VEDLEGG 1 av 6

2.etg

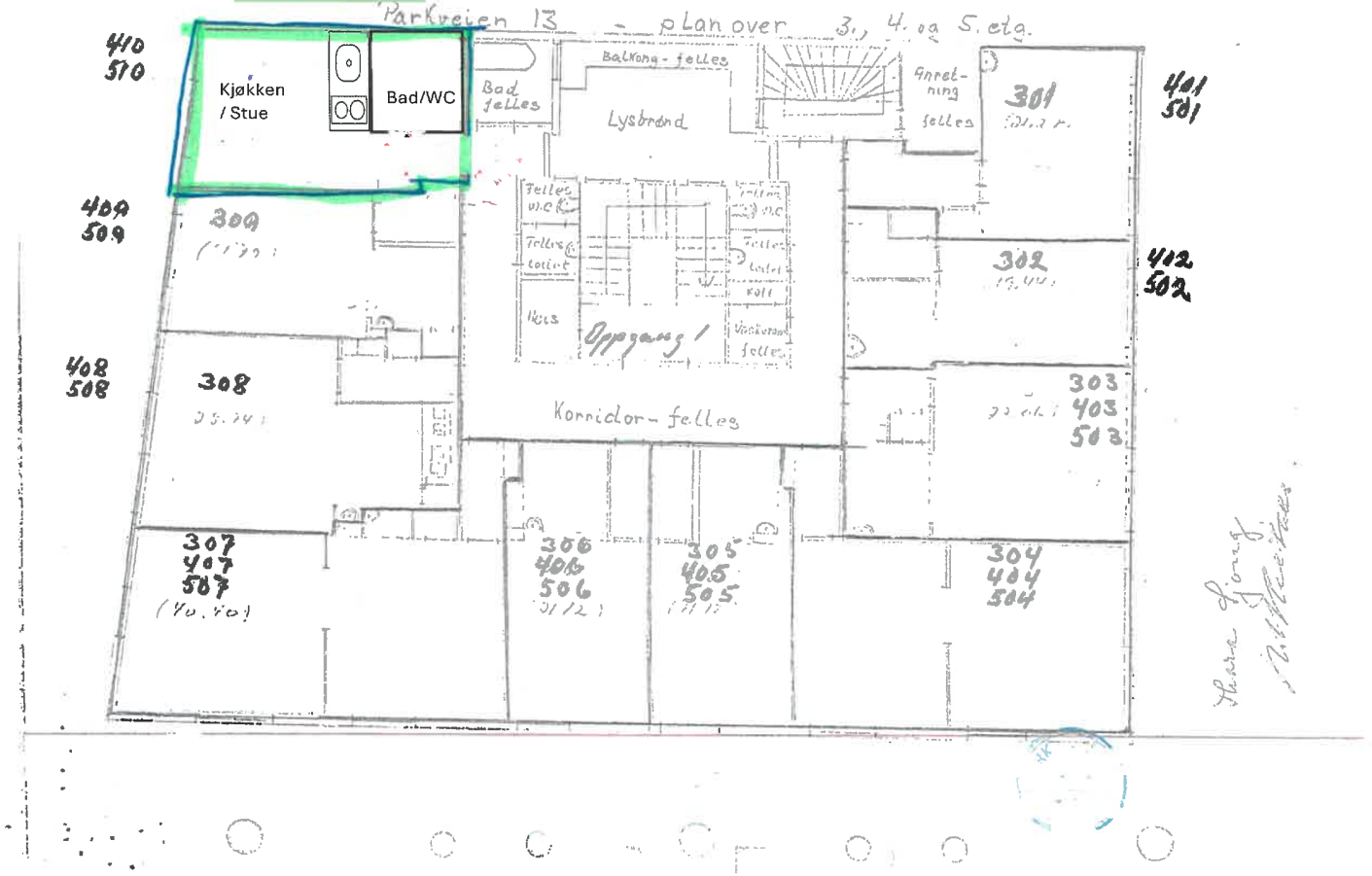


Dagens planløsning
Viser rominndeling og bruk av rom

Plan- og bygningsetaten
Oslo
VEDLEGG 2 av 6

3.etg

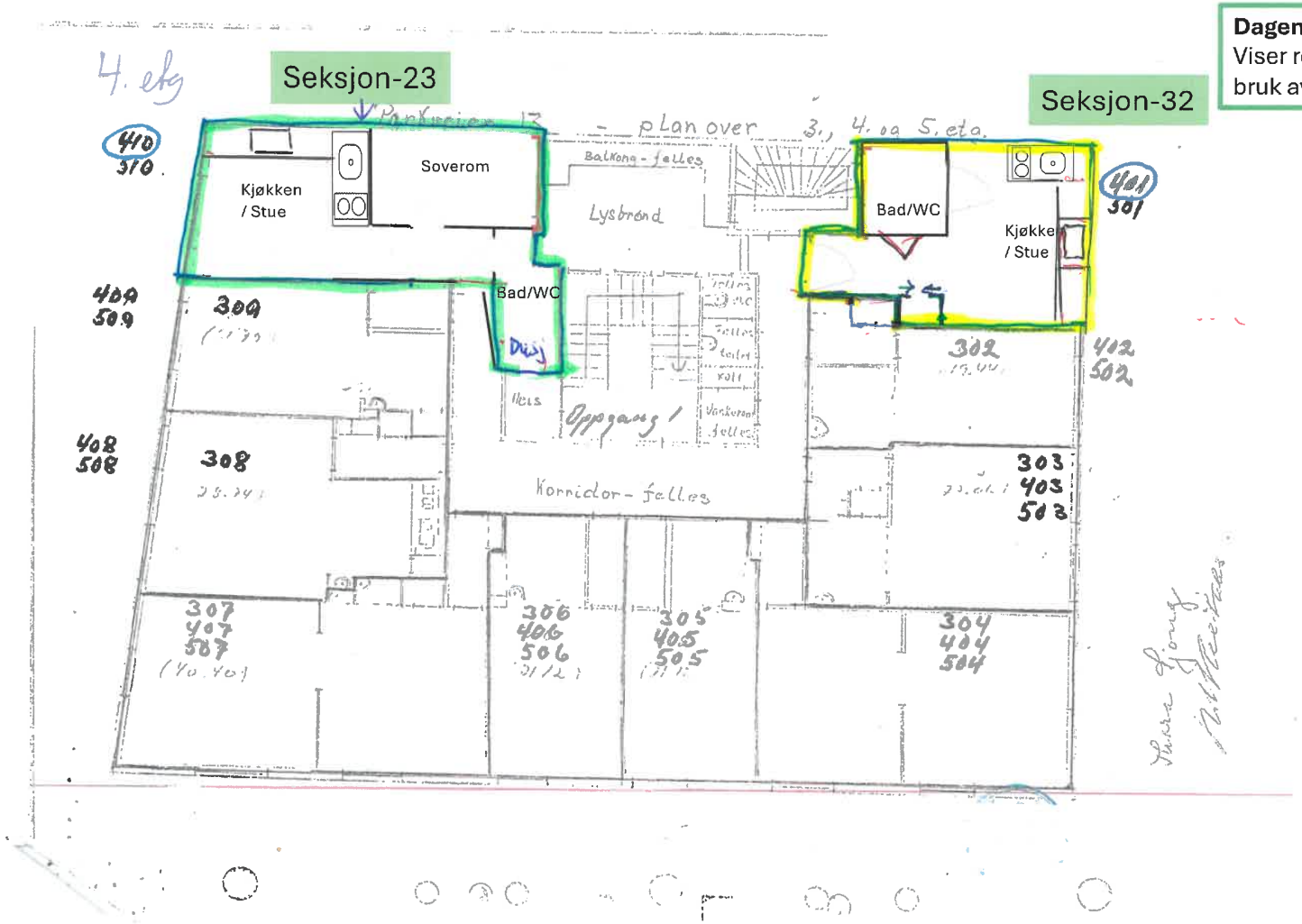
Seksjon-13



Dagens planløsning
Viser rominndeling og bruk av rom

Plan- og bygningsetaten Oslo
VEDLEGG 3 av 6

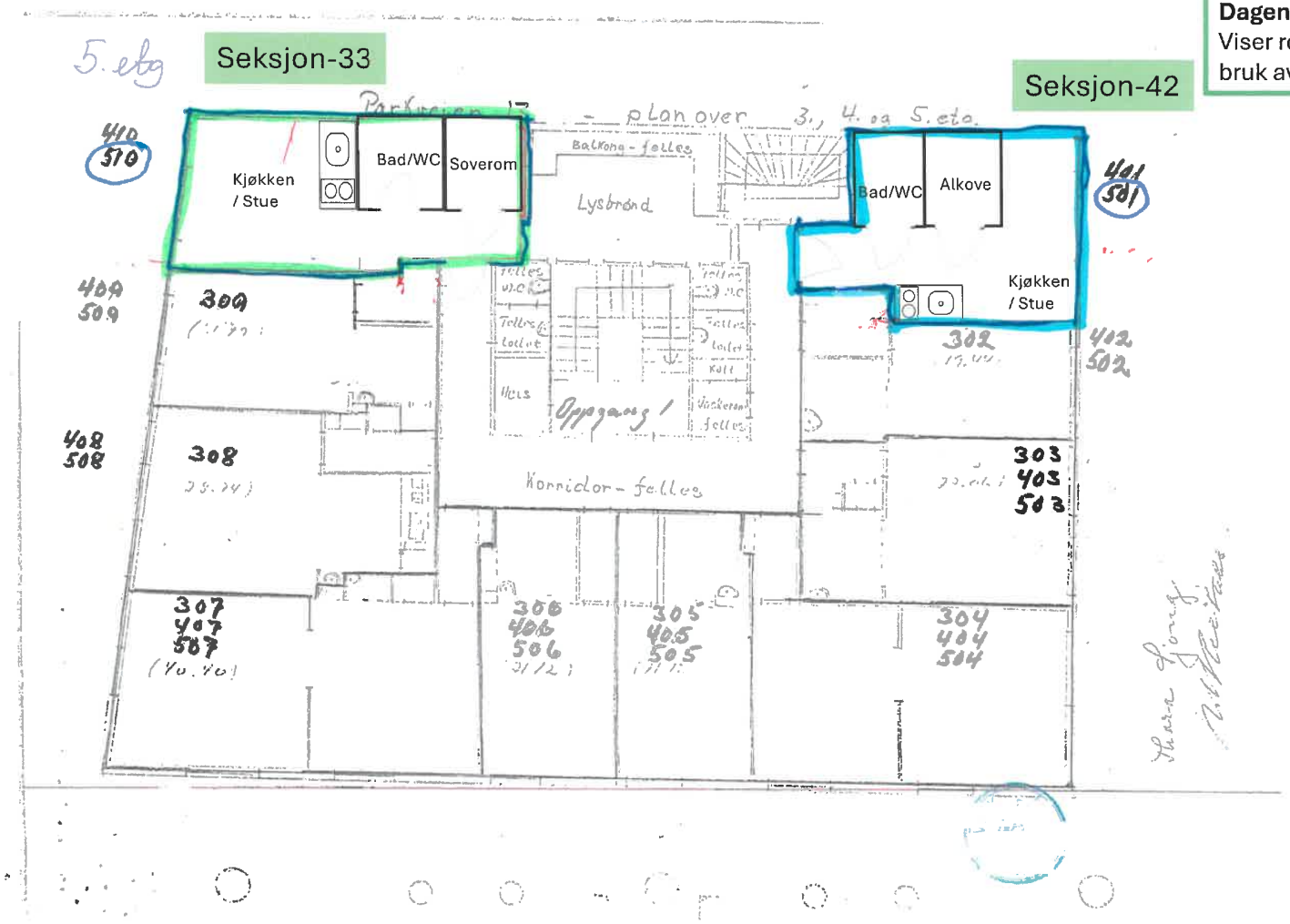
4.etg



Dagens planløsning
Viser rominndeling og bruk av rom

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 6

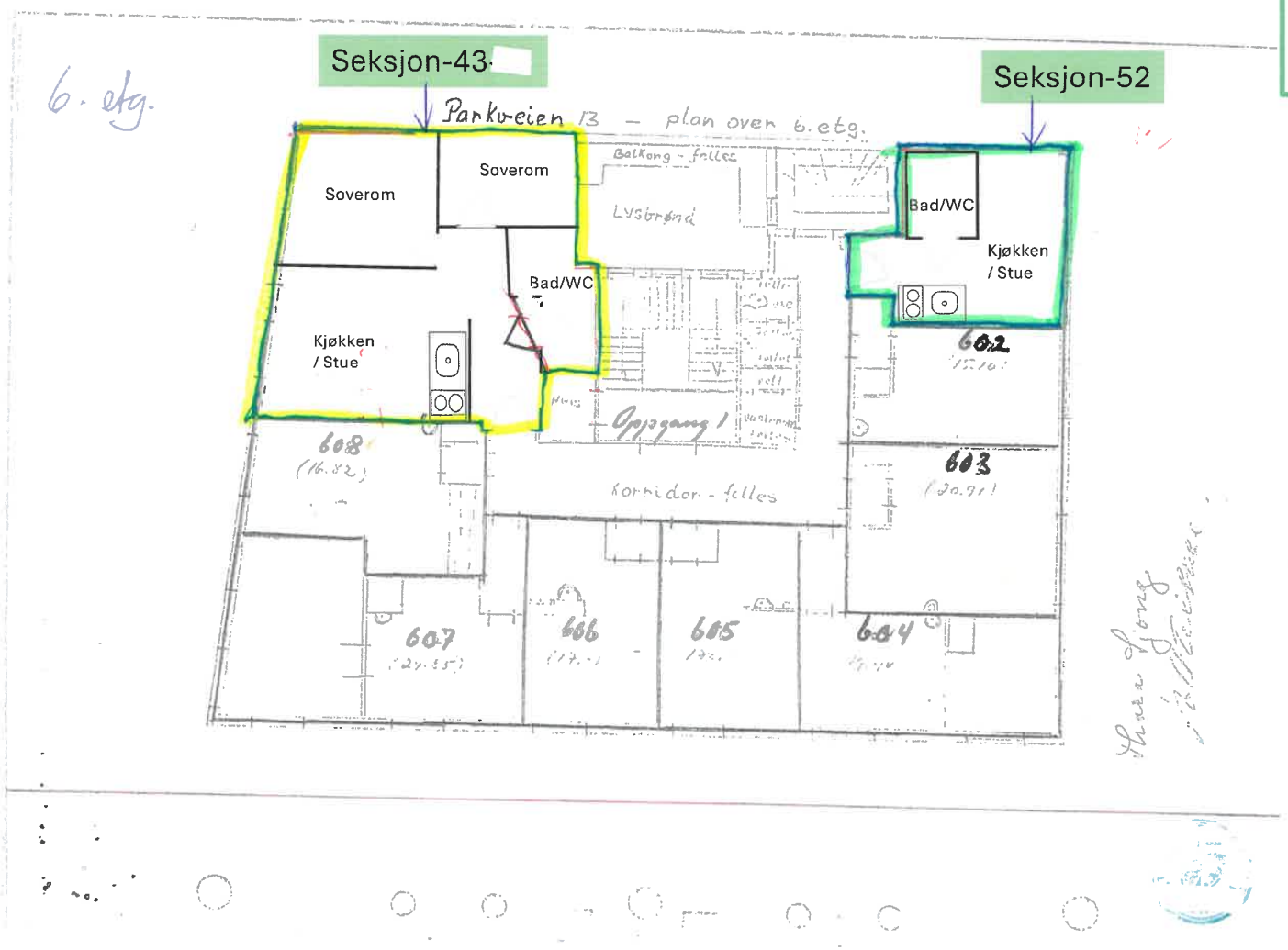
5.etg



Dagens planløsning
Viser rominndeling og bruk av rom

Plan- og bygningsetaten
Oslo
VEDLEGG 5 AV 6

6.etg



Dagens planløsning
Viser rominndeling og bruk av rom

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 6 av 6

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRÆKHUS ADVOKATFIRMA AS
Inger Johanne Heggdal
Postboks 1369 Vika
0114 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/05340-18	Lien Kim Ung	16.10.2026

Adresse: Parkveien 13
Eiendom: 214/254
Søker: BRÆKHUS ADVOKATFIRMA AS

Vedtak om reseksjonering av Parkveien 13

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om reseksjonering som vi mottok 08.05.2026.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar reseksjonering av 214 / 254 Reseksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Reseksjoneringen innebærer følgende:

- Seksjon 1 og seksjon 2 slås sammen og seksjon 2 utgår.
- Seksjon 43 og seksjon 44 slås sammen og seksjon 44 utgår.
- Deler av fellesareal innlemmes til seksjoner 1, 7, 10-13, 23, 32, 33, 42, 43 og 52 som hoveddel.
- Eierbrøken endres for seksjonene, 1, 7, 10-13, 23, 32, 33, 42, 43 og 52.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7, 11, 20 og 21.

Plan- og bygningsetaten var på befaring på eiendommen 23.09.2026. Til stede på befaringen var saksbehandler, Linus Leif Ringstrøm og styret av sameiet, styreleder Erik Zacharias Nilsen og styremedlem Calle Duvdal.

Vi understreker at vedtak om reseksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Spesielle forhold

Det finnes ikke godkjente plantegninger for ombygging i byggesaker, men styret opplyser at planløsningene som er faktisk situasjon av de seksjonene har utbygd over lang tid.

Faktisk avgrensning mellom seksjoner s.7 (210) og 8 (209), som er overensstemmelse med godkjente tegning over 2.etasje av våningshus i byggesak 192800439, er avvik med tinglyste seksjoneringstegninger tinglyst 24.5.1976. Denne seksjonsgrensen for seksjon 7 vil også bli rettet under denne reseksjoneringen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker 09.10.2026 har vi rettet punkt 1 og 2 i seksjoneringssøknaden.

Retting av vedleggene til seksjoneringssøknaden

Etter avtale med Styreleder Erik Zacharias Nilsen har vi gjort endringer på plantegningene. Dette er gjort for å tydeliggjøre avgrensningen av seksjonene, og medfører i praksis ingen endring av søknaden.

Viktig informasjon om urådighet

Hvis det er tinglyst urådighet på en av de involverte seksjonene vil Kartverket kreve samtykke fra urådighetshaver for at reseksjoneringen kan tinglyses.

Samtykket må sendes til oss i original per post, i god tid før klagefristens utløp.

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Lien Kim Ung
saksbehandler
enhet eiendomssaker indre by

Sofie Søiland
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plantegninger -sak 202605340

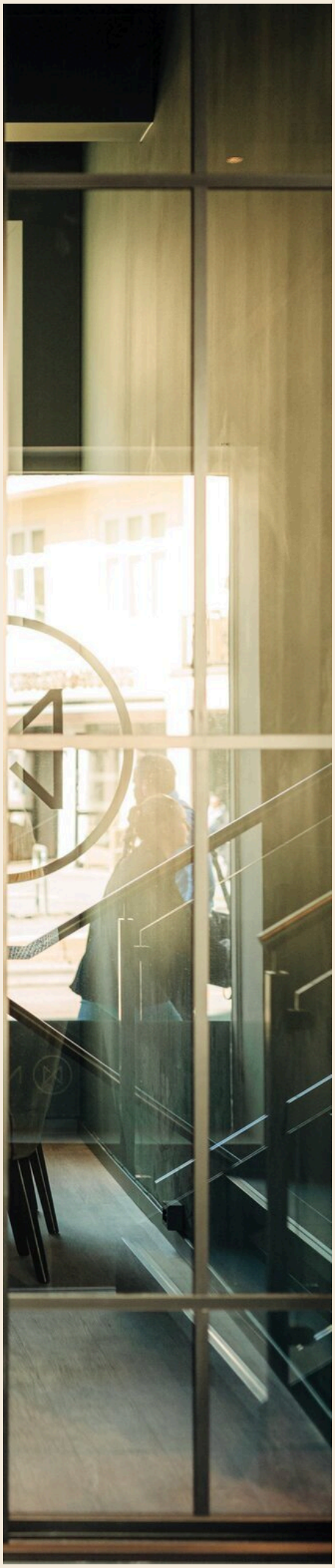
Mottakere:
BRÆKHUS ADVOKATFIRMA AS, Inger Johanne Heggdal

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0365/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Parkveien 13 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 254, snr 52 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150