VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Megleropplysninger
Innkalling til ordinært årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Årsregnskap 2023
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Ferdigattest Boligblokk
Ferdigattest Ventilasjonsanlgegg
Ferdigattest vann og avløpsledninger
Ferdigattest - Modernisering av heis
Original byggetegning
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelse S-1219
Reguleringsbestemmelse S-2255
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Grønnegata 7, 0350 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 257, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4093 **Referansenummer:** LQ1194

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 1975. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 1.etg og består av entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 5 m². Leiligheten disponerer i tillegg 1 kjellerbod på ca. 4 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2012: Utskiftning av soveromsvindu
2012: Satt inn kjøkken (tidligere eier)
2017: Pusset opp fasader i regi av sameiet
2019: Utskiftning av kjøkkenventilator
2022: Utskiftning av vannrør i regi av sameiet
2025: Malt veggflater og himlinger
2025: Lagt nytt laminatgulv
2025: Montert nye innerdører
2025: Satt inn dusjkabinett og nytt speilskap på bad/wc
2025: Elektriske arbeider: Montert stikkontakter og panelovner i stue og soverom. Montert lamper i stue, soverom, kjøkken og bad/wc. Byttet termostat til varmekabler (utført av Astrakom AS, det foreligger samsvarserklæring)
Annet, ukjent årstall: Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer.

Selveierleilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 7 etasjer, underetasjer og kjeller oppført 1975. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Støpt betongsåle og grunnmur av betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med malte murfasader og trepanel. Fasader ble pusset opp i 2017 i regi av sameiet. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med flislagt gangareal og trapp i betong med terrazzo. Bygningen har personheis. Malt trevindu med 2-lags glass datert 2012. Grå glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Nordic B30/35db). Malt balkongskyvedør i tre med 2-lags glass datert 1993. Sydøstvendt balkong på ca. 5 m². Balkongdekke i malt betong. Skillevegger og rekkverk i aluninum/stål med plater og spiler.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminatgulv i entré, stue/kjøkken og soverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himlinger: Malt puss/betong i alle rom unntatt bad/wc. Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er overflatepusset opp i senere tid, ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med sorte høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjkabinett med sort omramming, glassfronter, skyvedør, samt sort dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert nytt dusjkabinett og speilskap i 2025.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite høyglans laminerte fronter og benkeplater i heltre eik. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap og komfyr. Villavent kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Ukjent merke/fabrikat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvann fra felles varmeanlegg/varmtvannsbereder. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Vannrør i kobber og forniklet kobber. Stoppekran er lokalisert på bad/wc. Synlige avløpsrør i pvc/plast og hovedstrekk i soil-/støpejern. Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via veggventil i stue. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedbryter, digital strømmåler, jordfeilbryter og 7 fordelingskurser med automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

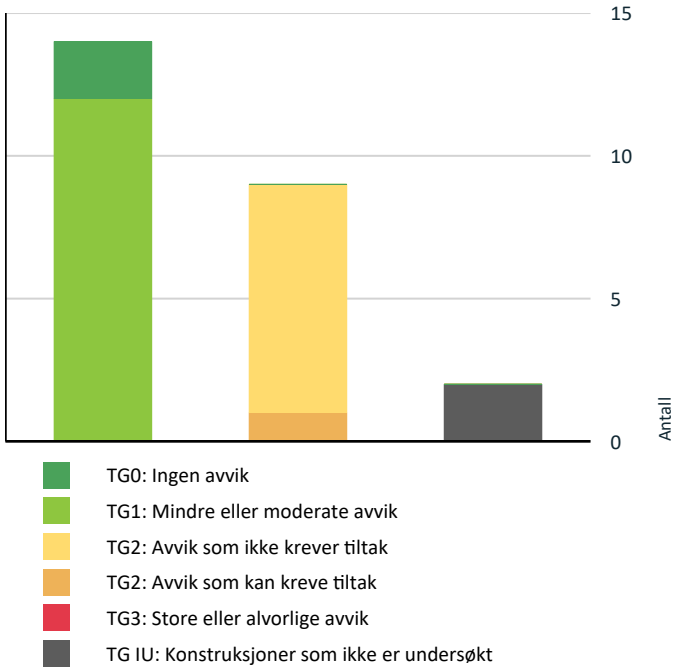
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegning datert 03.12.1973 og ferdigattest datert 30.08.1976. Opprinnelig byggemeldt "soveværelse" er i dag del av stue. Opprinnelig byggemeldt "oppholdsrom" er i dag stue og separat soverom.

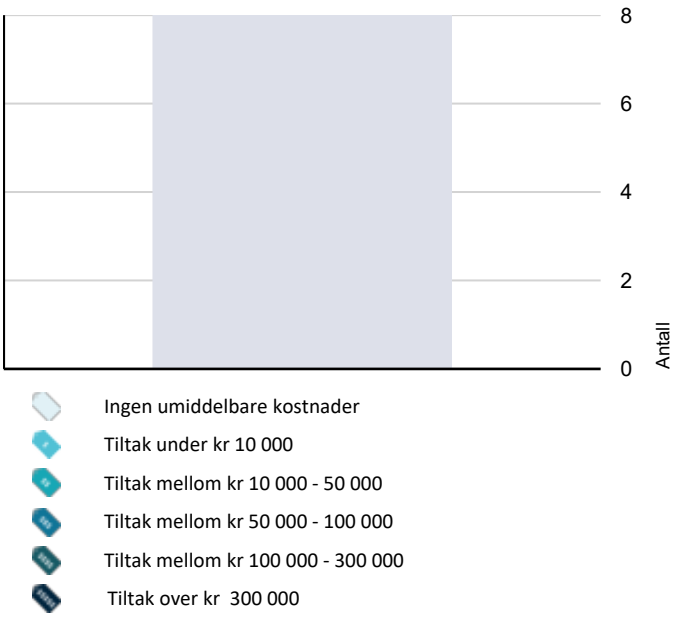
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører - Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland. Tatt i bruk (GAB) 28.11.1975.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malt trevindu med 2-lags glass datert 2012. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - Balkongdør

Malt balkongskyvedør i tre med 2-lags glass datert 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Grå glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Nordic B30/35db). Ukjent eksakt årstall. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Tilstandsrapport

Sydøstvendt balkong på ca. 5 m². Balkongdekke i malt betong. Skillevegger og rekkverk i aluninum/stål med plater og spiler. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,94 m. Normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,94 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 7 etasjer, underetasjer og kjeller oppført 1975. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Støpt betongsåle og grunnmur av betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med malte murfasader og trepanel. Fasader ble pusset opp i 2017 i regi av sameiet. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med flislagt gangareal og trapp i betong med terrazzo. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminatgulv i entré, stue/kjøkken og soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Himlinger: Malt puss/betong i alle rom unntatt bad/wc.

Vedlikehold: Det er lagt nytt laminatgulv, samt malt veggflater og himlinger i 2025. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 9-10 mm i stue/kjøkken. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Nye innerdører i 2025. Normal funksjonalitet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

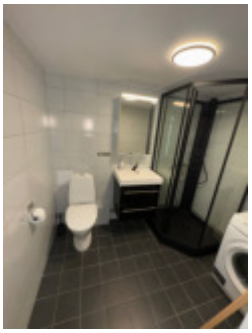
Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Ukjent eksakt årstall.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er overflatepusset opp i senere tid, ukjent eksakt årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Sluket er fra byggeår.



Bad/wc

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje på flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

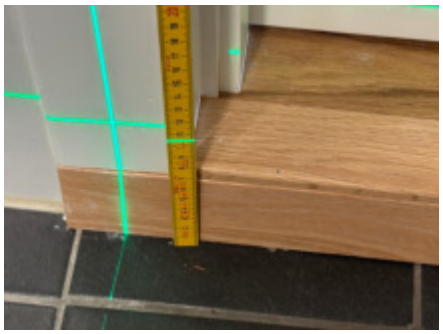
Det ble målt ca. 13 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett. Stedvis noe slitasje på flisfuger. Overflatesår på enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

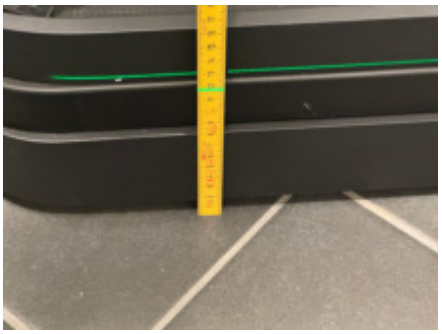
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 104 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 117 mm overkant gulv foran dusjkabinett (ved sluk)

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i støpejern fra byggeår. Ukjent type og alder på tettesjikt/membran, ikke synlig ved inspeksjon i sluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.



Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med sorte høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjkabinett med sort omramming, glassfronter, skyvedør, samt sort dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert nytt dusjkabinett og speilskap i 2025.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende entré. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Ved søk med måleprobe ble det målt 21,9 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 17,7 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende entré

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite høyglans laminerte fronter og benkeplater i heltre eik. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap og komfyr. Villavent kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern.

Ukjent merke/fabrikat. Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Benkeplater har stedvis synlig bruksslitasje og merker. Slitt silikonfuge mellom benkeplate og fliser.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Villavent kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og forniklet kobber. Stoppekran er lokalisert på bad/wc. Utskiftning av vannrør i regi av sameiet i 2022 iflg. eier. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc/plast og hovedstrekk i soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via veggventil i stue. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG IU Varmesentral

Varmtvann fra felles varmeanlegg/varmtvannsbereder. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler på bad/wc. Nye panelovner i 2025. Varmekabler på bad/wc er av ukjent årgang. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedbryter, digital

Tilstandsrapport

strømmåler, jordfeilbryter og 7 fordelingskurser med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Elektriske arbeider i 2025: Montert stikkontakter og panelovner i stue og soverom. Montert lamper i stue, soverom, kjøkken og bad/wc. Byttet termostat til varmekabler (utført av Astrakom AS, det foreligger samsvarserklæring). Annet, ukjent utførelse: Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer.

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

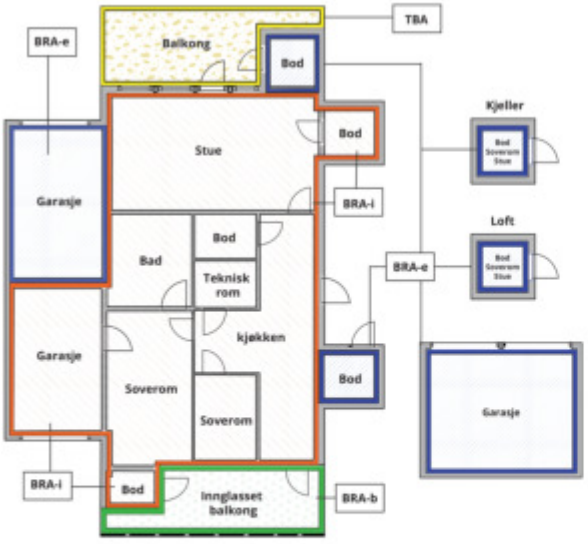
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	49			49	5
Kjeller		4		4	
SUM	**49**	**4**			**5**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Bad/wc, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

1.etasje: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 5 m² (TBA)

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 4 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 03.12.1973 og ferdigattest datert 30.08.1976. Opprinnelig byggemeldt "soveværelse" er i dag del av stue. Opprinnelig byggemeldt "oppholdsrom" er i dag stue og separat soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Holtespar AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	257		8	865.7 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Grønnegata 7

Hjemmelshaver
Holtespar AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Parkveien 19	6 / 284	Solibo AS	974528320

Felles formue
Kr. 22 374 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 92 035 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i 1.etg i boligblokk med sentral og attraktiv beliggenhet i Grønnegata (Homansbyen) i bydel Frogner. Gangavstand til daglige servicetilbud, forretninger, kaféer, serveringssteder, restauranter, fasiliteter og servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon med trikk, t-bane og buss. Kort avstand til barnehager og skoler. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. St.Hanshaugen, Stensparken og Frognerparken. Gangavstand til Bislett, Bogstadveien og Hegdehaugsveien med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud. Ca. 10 min. gangavstand til Aker Brygge, Majorstuen og Grünerløkka. Kort vei til Høgskolen i Oslo og treningsfasiliteter ved bla Bislett stadion, SATS treningssenter og Bislett Bad.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 865.7 m² opparbeidet med beplantning, prydbusker og steinbelagt uteareal. Asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 3.847,- pr.md (inkl bla. nedbetaling av felleskostnader og lån, tv/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgfiter, forretningsførsel m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 4 m².

Parkering: Mulighet for å leie garasjeplass/p-plass. Ellers gateparkering i etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og bygårder.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1540408			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	24.03.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	24.03.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	19.03.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	19.03.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.03.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	
2	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

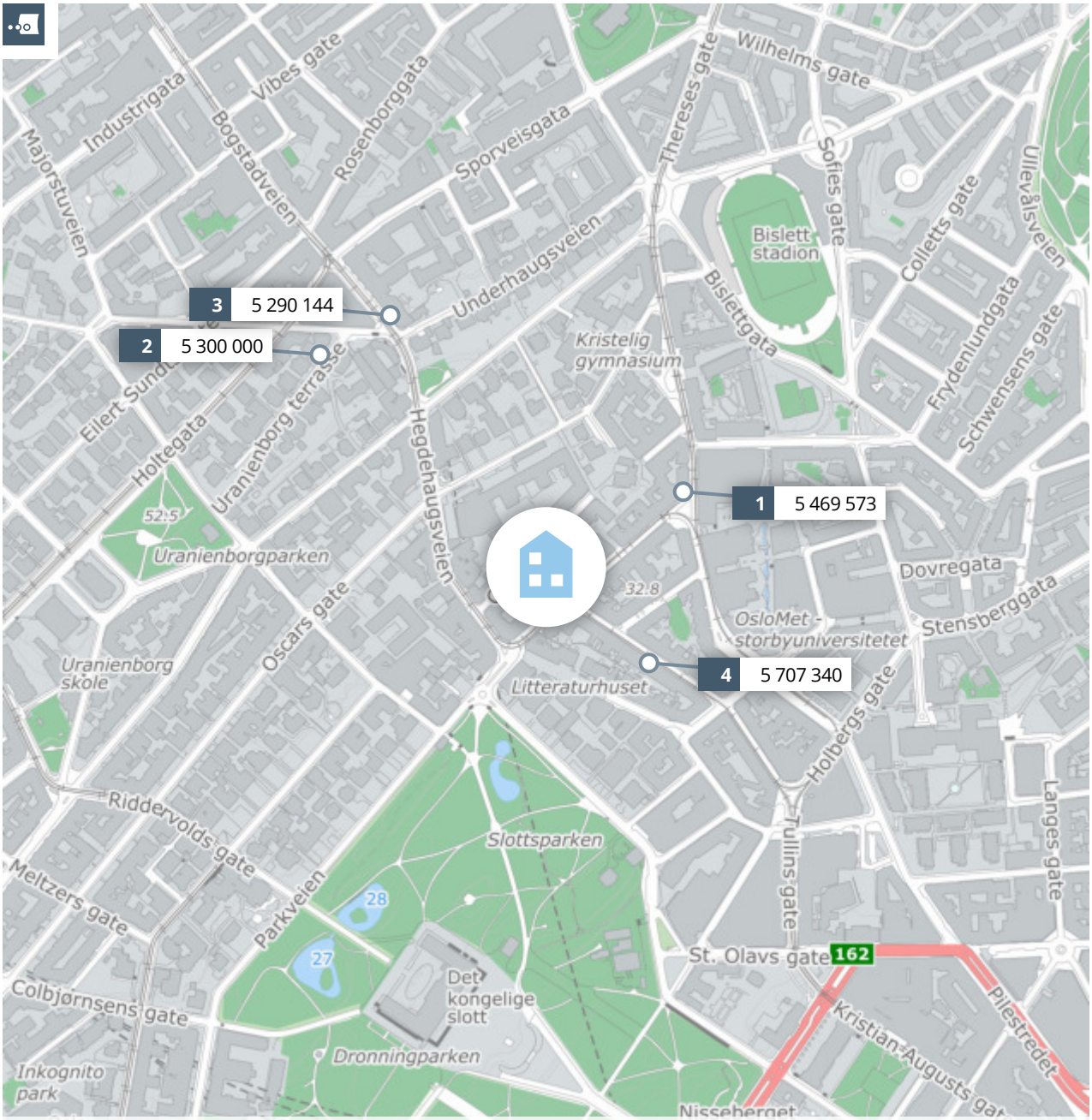
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LQ1194

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GRØNNEGATA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 29.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Øystein Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grønnegata 7, 0350 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 214 BNR 257 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 8

Verdivurdert til

5 250 000

92 035	5 342 035	109 021
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	3 847
Formue	22 374
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

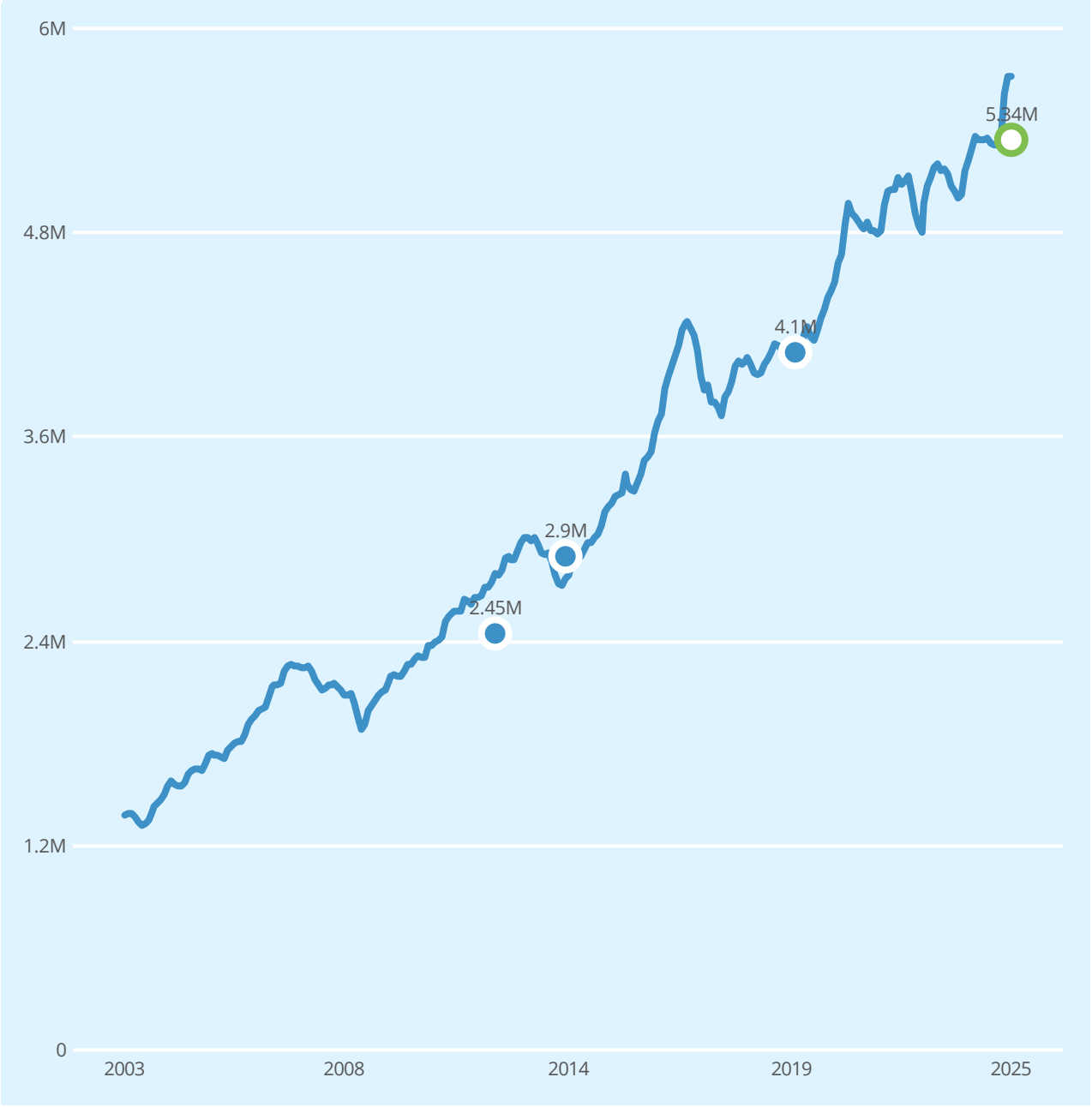
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkveien 1 A 48 m²	1892	4. etg	1 sov	21.05.2024	5 450 000	**5 325 000**	144 573	5 469 573	**113 949**
2	Uranienborg terrasse 22 45 m²	1886	1. etg	1 sov	04.03.2025	5 300 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**117 778**
3	Bogstadveien 1 42 m²	1991	5. etg	1 sov	18.02.2025	4 790 000	**5 100 000**	190 144	5 290 144	**125 956**
4	Welhavens gate 14 51 m²	1992	3. etg	1 sov	26.09.2024	5 800 000	**5 600 000**	107 340	5 707 340	**111 909**

Moderne 2-roms selveier med svært sentral og ettertraktet beliggenhet i Homansbyen. Leiligheten fremstår som en 3. etasje i forhold til gateplan og har utgang til balkong på 5 m² med flott utsyn over nærområdet. Videre er leiligheten pent oppusset i 2025 med bl.a. nye gulv samt overflateoppussing av vegger og tak. Romslig og god planløsning med stor stue og kjøkken og delvis åpen løsning, soverom, baderom og entré med skyvedørsgarderobe. Inkludert i fellesutgiftene er TV, internett og varmtvann.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



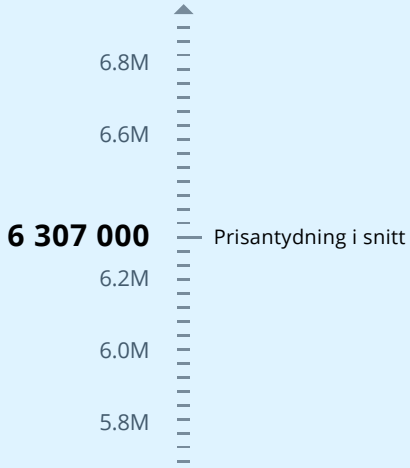
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.10.2019		28.10.2019	-	4 100 000	-	4 100 000
29.12.2013	16.01.2014	07.03.2014	2 990 000	2 815 000	82 078	2 897 078
25.04.2012		25.04.2012	-	2 450 000	-	2 450 000

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

13
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

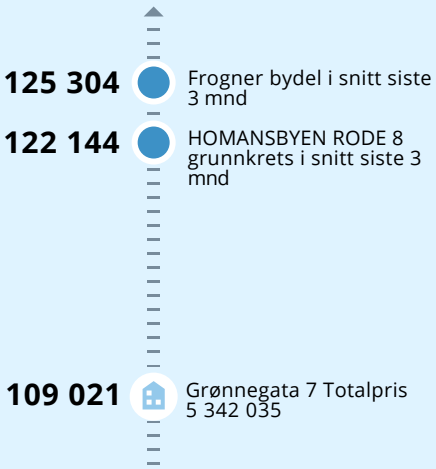


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250260

Selger 1 navn
Geir Holte

Gateadresse
Grønnegata 7

Poststed	Postnr
Oslo	0350

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250260

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se vedlegg

Arbeid utført av: Hans Haugerud AS

Filer

Utskifting av vannrør i Sameiet Parkveien 19 i 2022.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se opplastet vedlegg

Arbeid utført av: Astrakom AS

Filer

Astrakom AS faktura elarbeid Grønnegt 7.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250260

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250260

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250260

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Tormod Holte	36948084e50e6c3e2959df4784fa3dad790f4a2b	18.03.2025 10:18:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250260

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLEROPPLYSNINGER

PrivatMegleren Panorama
E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Parkveien 19**

18.03.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.03.2025

Boligselskap:	Sameiet Parkveien 19
Organisasjonsnr:	974 528 320
Gnr./bnr:	214 / 257
Eier(e):	Holtespar AS
Seksjonsnr:	8
Adresse:	Grønnegata 7, 0350 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/parkveien19/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/parkveien19/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 1540408
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Sameiet disponerer parkeringsplasser (se vedtekter). Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.

Informasjon om lån per 01.03.2025:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927034950
Nominell rente:	7,55 %
Innfrielsesår:	2040
Lånetype:	Serie
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2025:	kr 3 982 499
Andel av saldo:	kr 87 347
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.847,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 22 374	kr 92 035

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE, SAMEIET PARKVEIEN 19

Det innkalles til digitalt sameiermøte tirsdag 21.5.2024 kl 1900.

Ref tidligere utsendt informasjon om gjennomføringen av årsmøtet 2024, på www.p19.no

Ingen saker er innmeldt til behandling fra sameierne innen den oppgitte fristen.
Styret har ingen saker til behandling og votering utover de ordinære postene. .

Nedenstående punkter skal behandles og stemmes over. Egen lenke for å stemme sendes til hver av sameierne på mail. Den som ønsker å bruke fullmektig, kan videresende sin mail med lenke til sin fullmektig. Det er adgang til å endre sin stemme frem til fristen utgår, og det er den sist avgitte stemmen som blir stående.

Perioden for å avgi stemme vil starte tirsdag 21.5. og avsluttes midnatt torsdag 23.5.2023.

Saksbehandling:
Om noen ønsker å saksbehandle noen av sakene i saklisten, må den enkelte sameier varsle styret om det, til styret@p19.no, pr sak, snarest, og senest fredag 10.5. kl 1600. Styret vil da innkalle til eget drøftingsmøte iht angitte ønsker om saksbehandling, på de sakene som er innmeldt innen fristen (se over) i den rekkefølge de fremkommer i saklisten. Drøftingsmøte med saksbehandling vil i så fall være tirsdag 21.5.2024, fra klokken 19 (med forbehold) og utover på nærmere angitt sted.

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
   A) Opptak av navnefortegnelse ikke aktuelt ved digitalt møte.
   B) Valg av sekretær og protokollvitner.
   C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
   D) Valg av møteleder.
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023
4. REGNSKAPET FOR 2023
5. BUDSJETT FOR 2024 (for info)
6. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR
7. INNKOMNE SAKER, FORSLAG FRA STYRET
8. VALG AV TILLITSVALGTE

OSLO 03.05.2024
I STYRET FOR SAMEIET PARKVEIEN 19

Haakon Rud	Sturle Scholz Nærø	Bjørn Tyrihjell
(Sign)	(Sign)	(Sign)

1. KONSTITUERING

A) Opptak av navnefortegnelse (ikke aktuelt når digitalt møte)
B) Valg av sekretær og protokollvitner. (Ved digitalt møte, kun protokollvitne)
Styrets forslag til protokollvitne er Mette Ørstvet (604)
C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
D) Valg av møteleder (ikke aktuelt når digitalt møte)

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet er lovlig innkalt som angitt.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

2.1. Tillitsvalgte

Siden forrige sameiermøte har sameiets styre bestått av følgende:

Styreleder:	Haakon Rud (valgt styremedlem for 2022-24, som leder, et år 23-24)
Styremedlem:	Sturle Scholtz Nærø (valgt for 2023-2025)
Styremedlem:	Bjørn Tyrihjell (valgt for 2022-2024)
Varamedlem:	Nora Holstad (valgt for 2022-2024)
Varamedlem:	Morten Paldan (valgt for 2023-2025)

2.2. Generelle opplysninger (ref info på www.p19.no/praktisk info)

Opplysninger om sameiet
Boligsameiet består av 41 seksjoner og én næringsseksjon, ligger i Oslo, og har gårdsnummer 214 og bruksnummer 257.

Under www.p19.no/praktisk info finner du mer info om følgende

- Beskrivelse, forretningsførsel
- Parkeringsplasser (Betalingsautomat)
- Vedtekter og husordensregler
- Fellesnøkler, brikke, skilt, fjernstyringsenhet til garasjeporten
- Fakturering og innkreving av husleie, forretningsførsel
- Bank
- Strømavtale
- Forsikring
- Kabel-TV
- Utleie av leilighet og/eller garasje
- Pårørende

3. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Det vises til styrets årsberetning. Vedlagt.

Styrets forslag til vedtak: Styrets årsrapport og årsberetning for 2023 godkjennes.

4. REGNSKAPET FOR 2023, INKLUDERT REVISORS BERETNING

Det vises til regnskapet og revisors beretning, begge vedlagt.

Styrets forslag til vedtak: Regnskapet for 2023 godkjennes.

5. BUDSJETT FOR 2024 (for info)

Budsjettet for 2024 vil i all hovedsak følge kostnadene tidligere år.

- Planlagt vedlikehold inkluderer bl.a:
    - Garasjerampe, sammen med Nabo Grønnegate 3-5
    - Energikartlegging av bygget

Det er opprettet en egen oppstilling i regnskapet for garasjene fra og med 2021 (ref egen note i regnskapet). Balansen fra seneste driftsår er liten og videreføres til neste driftsår. Styret tar stilling til evt behov for ekstra justering av felleskostnadene for garasjedisponentene etter hvert driftsår.
Kostnadene for oppgradering av garasjerampe vil inngå i denne oppstillingen.

Det er også opprettet en oppstilling i regnskapet for ladestrømkostnader i garasjene fra og med 2022 (ref egen note i regnskapet). Balansen fra seneste driftsår er liten og videreføres til neste driftsår. Styret tar stilling strømprisen månedlig og justerer denne etterskuddsvis slik at det det ikke går minus for sameiet, eller i pluss for sameiet, i den rekkefølgen.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Godtgjørelse for styret i forrige periode var 1,5G (1G/2023 = 118.620 for driftsåret). Arbeidsomfanget er fortsatt betydelig, og det foreslås samme godtgjørelse (1,5G) for styret i driftsåret 2023). Styret fordeler godtgjørelsen selv.

Styrets forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for 2023 er 1,5G, styret fordeler dette selv.

Revisorkostnader dekkes iht mottatt faktura.

7. INNKOMNE SAKER, FORSLAG FRA STYRET

Det er ikke kommet inn forslag til saker fra sameierne innen fristen.
Styret har ingen forslag til saker for dette årsmøtet.

8. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Styremedlem Haakon Rud (2022-2024), på valg, foreslås gjenvalgt for 2 år
B) Styremedlem Sturle Scholz Nærø (2023-2025), ikke på valg
C) Styremedlem Bjørn Tyrihjell (2022-2024), på valg, foreslås gjenvalgt for 2 år
D) Vara Morten Paldan (2023-2025), ikke på valg
E) Vara Nora Holstad (2022-2024), på valg, foreslås gjenvalgt for 2 år
F) Styreleder Haakon Rud, på valg, foreslås gjenvalgt for 1 år

Styrets forslag til vedtak A: Styrets kandidat velges.
Styrets forslag til vedtak C: Styrets kandidat velges.
Styrets forslag til vedtak E: Styrets kandidat velges.
Styrets forslag til vedtak F: Styrets kandidat velges.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Sameiet Parkveien 19

Protokoll for ordinært årsmøte 21.05.2024

42 av 49 mulige stemmegivere var representert.
41 deltok digitalt, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Innkalling som vedlagt.
A) Opptak av navnefortegnelse ikke aktuelt ved digitalt møte.
B) Valg av sekretær og protokollvitner.
C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
D) Valg av møteleder.

Alternativ 1 - Vedtatt med 14 stemmer

> Årsmøtet er lovlig innkalt som angitt. Styreleder Haakon Rud velges til møteleder. Mette Ørstvedt signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene

Mot: 0 stemmer

> "Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 14

Sak 2 og 3 : Styrets årsrapport og årsberetning.

Det vises til innkallingen til sameiets årsmøtet, punkt 2 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023 og 3 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets forslag - Vedtatt med 14 stemmer

> Styrets årsrapport og årsberetning for foregående år godkjennes.

Mot: 0 stemmer

> "Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 14

Sak 4 og 5: Regnskap og budsjett

Det vises til innkallingen til sameiets årsmøtet, punkt 4 REGNSKAPET FOR 2023, INKLUDERT REVISORS BERETNING

Styrets forslag - Vedtatt med 14 stemmer

Regnskapet for foregående år godkjennes og resultat overføres til egenkapital.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 14

Sak 6: Styrehonorar

Godtgjørelse for styret i forrige periode var 1,5G (1G/2023 = 118.620 for driftsåret). Arbeidsomfanget er fortsatt betydelig, og det foreslås samme godtgjørelse (1,5G) for styret i driftsåret 2023). Styret fordeler godtgjørelsen selv.

Styrehonorar - Vedtatt med 13 stemmer

Godtgjørelse til styret for 2023 er 1,5G, styret fordeler dette selv.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 13
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Innkomne saker, forslag fra styret

Det er ikke kommet inn forslag til saker fra sameierne innen fristen.
Styret har ingen forslag til saker for dette årsmøtet.

Sak 8a: Valg av tillitsvalgte

Det vises til innkallingen til sameiets årsmøte 8. VALG AV TILLITSVALGTE

Styremedlem Haakon Rud (2022-2024), på valg, foreslås gjenvalgt for 2 år

Styremedlem (2 år)

Haakon Rud Valgt

Totalt antall stemmer: 13

Sak 8c: Valg av tillitsvalgte

Det vises til innkallingen til sameiets årsmøte 8. VALG AV TILLITSVALGTE
Styremedlem Bjørn Tyrihjell (2022-2024), på valg, foreslås gjenvalgt for 2 år

Styremedlem (2 år)

Bjørn Tyrihjell Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Sak 8e: Valg av tillitsvalgte

Det vises til innkallingen til sameiets årsmøte 8. VALG AV TILLITSVALGTE
Vara Nora Holstad (2022-2024), på valg, foreslås gjenvalgt for 2 år

Styremedlem (2 år)

Nora Holstad Valgt

Totalt antall stemmer: 13

Sak 8f: Valg av tillitsvalgte

Det vises til innkallingen til sameiets årsmøte 8. VALG AV TILLITSVALGTE
Styreleder Haakon Rud, på valg, foreslås gjenvalgt for 1 år

Styreleder (1 år)

Haakon Rud Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Ordinært årsmøte 21.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Ørstvet, Mette Irene	**2024-05-24**	**Rud, Haakon**	**2024-05-24**

Identifikasjon

bankID Ørstvet, Mette Irene

Identifikasjon

bankID Rud, Haakon

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

ÅRSREGNSKAP 2023

Årsregnskap 2023

for

Sameiet Parkveien 19

Orgnr: 928 576 116

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 144 374**	**1 019 935**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-323 669	392 927
Avdrag lån	268 488	268 488
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-592 157**	**124 439**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**552 217**	**1 144 374**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	636 511	1 359 775
Kortsiktig gjeld	84 294	215 401
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**552 217**	**1 144 374**

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 767 168	1 672 061	1 771 092	1 958 756
Elbillading		0	0	0	18 500
Garasjer		88 116	83 453	89 028	96 200
Lokale-/lagerleie		0	0	0	55 143
Annen leieinntekt		613 896	764 046	799 500	0
Utleie parkerings-/garasjeplass		0	0	0	540 000
Annen driftsrelatert inntekt		7 813	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 476 993**	**2 519 560**	**2 659 620**	**2 668 599**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**2**	25 088	23 577	23 577	25 088
Styrehonorar/Lønn	**3**	177 930	167 216	167 216	177 930
Forsikring		173 062	158 160	179 000	190 368
Forretningsførsel		61 403	52 591	57 000	55 616
Revisjon		11 459	12 324	13 500	7 725
Kommunale avgifter		341 426	287 322	295 000	397 762
Energi/fyring		177 027	225 764	258 000	197 930
Kabel-TV/internett		202 786	209 764	197 000	213 736
Vedlikehold	**4**	890 985	454 332	400 000	428 306
Vaktmestertjenester	**5**	277 216	164 032	270 000	181 651
Renhold	**6**	90 480	95 657	70 000	94 211
Andre driftskostnader	**7**	78 805	72 745	71 500	156 330
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 507 667**	**1 923 484**	**2 001 793**	**2 126 653**
DRIFTSRESULTAT		**-30 674**	**596 076**	**657 827**	**541 946**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Netto finansposter	**8**	292 995	203 149	264 300	310 338
RESULTAT FINANSPOSTER		**292 995**	**203 149**	**264 300**	**310 338**
Resultat		**-323 669**	**392 927**	**393 527**	**231 608**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**9**	-323 669	392 927		
SUM DISPONERING		**-323 669**	**392 927**		

Signert 15-04-2024 12:38:02 UTC Oneflow ID 7189954 Side 2 / 7

Balanse 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		79 047	-14 910
Andre forskuddsbetalte kostnader		237 579	417 049
Påløpt leieinntekt		0	1 916
Bankinnskudd		319 885	955 719
SUM OMLØPSMIDLER		**636 511**	**1 359 775**
SUM EIENDELER		**636 511**	**1 359 775**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	-3 782 692	-3 459 023
SUM EGENKAPITAL		**-3 782 692**	**-3 459 023**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	4 318 109	4 586 597
Depositum lager		16 800	16 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 334 909**	**4 603 397**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		65 229	193 317
Annen påløpt kostnad		66	37 648
Påløpt rente		18 999	-15 564
SUM KORTSIKTIG GJELD		**84 294**	**215 401**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**636 511**	**1 359 775**

Signert 15-04-2024 12:38:02 UTC Oneflow ID 7189954 Side 3 / 7

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Signert 15-04-2024 12:38:02 UTC Oneflow ID 7189954 Side 4 / 7

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 25 088.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 177 930.

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	59 521
Konsulentbistand	212 121
Vedlikehold VVS	21 281
Vedlikehold elektro	48 916
Vedlikehold lekeplasser/uteområder	2 158
Drift/vedlikehold heis	25 887
Snøbrøyting/vintervedlikehold	71 702
Vårfeiing	3 869
Skilting og merking	6 575
Vedlikehold parkering/garasje	11 285
Balkonger	102 629
Servicekostnad	24 356
Belysning korridor og trapperom	205 406
Varmekabler	95 278
Sum vedlikehold	**890 985**

NOTE 5 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester - fast avtale	171 249
Vaktmestertjenester - tillegg	105 967
Sum vaktmestertjenester	**277 216**

NOTE 6 - RENHOLD

Matteleie	21 376
Renhold	69 104
Sum renhold	**90 480**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie datasystemer	30 401
Skadedyrarbeid/soppkontroll	22 142
Telefon	799
Styremøter	16 739
Øredifferanser	3
Bank og kortgebyrer	8 571
Annen kostnad	150
Sum andre driftskostnader	**78 805**

NOTE 8 - NETTO FINANSPOSTER

Annen renteinntekt	4 496
Annen rentekostnad	297 491
Sum netto finansposter	**292 995**

Signert 15-04-2024 12:38:02 UTC Oneflow ID 7189954 Side 5 / 7

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-3 459 023
Overført til/fra egenkapital	-323 669
Opptjent egenkapital 31.12	**-3 782 692**

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	94927034950
Lånetype	Serielån
Opptaksår	2020
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2040
Rentesats (nominell)	7,30 %
Opprinnelig lånebeløp	**5 375 000**
Lånesaldo 1.1	4 586 597
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	268 488
Lånesaldo 31.12	**4 318 109**

NOTE 11 - GARASJER

Rengjøring garasjer 10.05.23	11 285
Andel brannvern 10%	1 967
Andel vaktmestertjenester 10%	17 125
Sum	30 377

Kostnader ikke dekket ved innbetalinger i 2022	24 491
Inntekter garasje	88 116
Overføres til neste regnskapsår for garasjeanlegget	**33 248**

NOTE 12 - ELBILLADER

Strømkostnader Gårdsanlegg 707057500051625000	13 712
Charge Oppgjør	16 718
Overføres til neste regnskapsår for elbillader	**3 006**

Signert 15-04-2024 12:38:02 UTC Oneflow ID 7189954 Side 6 / 7

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Lene Olsen
lene@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET PARKVEIEN 19 974 528 320 Norge

Signert med E-signere

Haakon Rud
Styreleder
haakon.rud@outlook.com
+4791991919

15-04-2024 11:00:16 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.208.112.124

Signert med E-signere

Bjørn Johann Tyrihjell
Styremedlem
tyrihjell@yahoo.com
+4740868311

15-04-2024 11:35:24 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.205.238

Signert med E-signere

Sturle Scholz Nærø
Styremedlem
sturle.nero@aftenposten.no
+4791330315

15-04-2024 12:38:02 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.91.33.140

VEDTEKTER

Sameiet Parkveien 19

V E D T E K T E R

(med endringer senest av 7. mars 2016)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Parkveien 19.

Det omfatter 42 eierseksjoner, hvorav 41 boligseksjoner og én næringsseksjon, i eiendommen Parkveien 19, gnr. 214 bnr. 257 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameiermøtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen. Det innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. På årsmøtet skal behandles:

a. styrets årsberetning,
b. resultatregnskap og balanse,
c. styrets budsjett,
d. godtgjørelse til styret og revisor,
e. valg av styre,
f. andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangen og pr. e-post.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 3

Sameiet ledes av et styre på tre personer med to varamedlemmer som alle velges for to år ad gangen. Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen blant styrets medlemmer.

Sameiets firma tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4

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

§ 5

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med unntak som følger av sær-skilt avtale med AS Vinmonopolet av 29. november/8. desember 1999 (se vedlegg).

§ 6

Utlignet andel av sameiets fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 7

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Ved utleie av seksjon – herunder også utlån – plikter utleieren å underrette sameiet ved dets forretningsfører om leietagerens/leietagernes navn, leieforholdets varighet samt om utleierens adresse i utleieperioden. Dersom slikt varsel ikke er gitt, har utleier ansvaret for mulige skader på eiendommen som er en følge av leietagers handling eller forsømmelse.

§ 8

Noen av sameierne har leierett til garasjeplass i kjelleren. Leieretten kan kun overdras sammen med vedkommendes leilighet eller – hvis ny eier ikke ønsker garasjeplass – til en annen sameier.

Ved fremleie av garasjeplass skal de øvrige sameiere eller leietagere i Parkveien 19 ha fortrinnsrett.

§ 9

Det er ikke tillatt med grilling på terrasser og balkonger.

§ 10

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler, Sameiet Parkveien 19, Oslo

	Vedtatt 7. mars 2016
1	**Formål**
	Formålet er å skape forutsetninger for at Parkveien 19 skal være et trygt og hyggelig sted å bo, at beboere tar hensyn til hverandre og bidrar til trivsel og trygghet.
	Informasjon fra styret legges ut på www.p19.no. Det påhviler hver enkelt å holde seg oppdatert, påmelding på nyhetsbrev kan gjøres på den samme siden.
	Sameiet Parkveien 19 har adresse Grønnegate 7 (leilighetene) og Parkveien 19 (butikken) fra og med 11.1.2016.
2	**Ansvar**
	Den enkelte seksjonseier kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller ved mangel på tilbørlig aktsomhet, eller ved uforstand. Seksjonseier er også ansvarlig for at leieboere og/eller personer som er gitt adgang til leiligheten og/eller huset for øvrig er informert om og overholder husordensreglene.
3	**Nøkler og adgangsbrikker, låsing av dører**
	Navneskilt til porttelefon, postkasser og inngangsdører til leilighetene bestilles iht instruks på hjemmesiden for P19, www.P19.no. Ekstra nøkler og adgangsbrikker bestilles hos forretningsfører. Ved evt tap av adgangsbrikker skal dette meldes til forretningsfører snarest for å kunne deaktivere tapte brikker. Ved tap av nøkler skal dette også meldes.
	Alle må se til at dører er låst til enhver tid, slik at uvedkommende ikke får adgang til eiendommen. Det må ikke åpnes for andre enn egne besøkende.
4	**Fellesarealer**
	Alle dører til fellesarealer skal til enhver tid være låst. Beboerne må være spesielt oppmerksomme på at hovedinngangsdøren og andre dører inn til P19 går i lås ved hver passering. Pass på at ingen ukjente kommer i huset.
	Av hensyn til den alminnelige orden og brannsikkerhet er oppbevaring av private eiendeler kun tillatt for - sykler i sykkelboden i mellometasjen, evt på sykkeloppstillingsplass utenfor inngangen. - annet sportsutstyr i sykkelboden - bildekk innenfor egen garasjeplass - eiendeler i egen bod Styret forbeholder seg retten til å fjerne annet som befinner seg i fellesområdene uten nærmere varsel.
	Gårdsplassen kan benyttes som oppholdssted så lenge det ikke er til sjenanse. Ballspill er ikke tillatt.
	Opphold på taket er ikke tillatt.
5	**Vedlikehold**
	Vinduer og dører på yttervegg skal kun skiftes av styret, eller etter avtale med styret. Evt fasadeendringer skal godkjennes av styret og kommunal behandling. Montering av paraboler, antenner og andre tekniske innretninger ifm fasaden er ikke tillatt.
	Ved skifte av markiser skal det kun brukes typer som allerede er etablert, se sameiets hjemmeside for godkjente farver og mønstre.
6	**Avfall**
	Renovasjonsetatens regler for avfall og kildesortering skal følges. Glass og metall skal bringes til kommunens kildesorteringsmottak, for tiden i Hegdehaugsveien og Pilestredet, og spesialavfall skal bringes til kommunal innsamlingssentral, ref info fra Oslo kommune. Avfall fra oppussing skal tas hånd om av den enkelte beboer, f.eks bringes til kommunal gjenbruksstasjon.

Husordensregler, Sameiet Parkveien 19, Oslo

	For å holde lukt i felles søppelrom på et minimum skal matavfall pakkes godt inn, evt doble poser, og knytes med doble knuter.
7	**Egen leilighet**
	Avtrekk på bad og kjøkken styres fra sameiets felles ventilasjonsanlegg. Det er derfor ikke tillatt å koble/montere egne vifter til avtrekk over komfyr eller på bad, kun avtrekkshette uten motor. Dette gjelder ikke leilighetene i 7. som har egne avtrekk.
	Vannkraner stenges forsvarlig, ved lengre tids fravær skal egen stoppekran i leiligheten stenges. Leilighetene skal holdes frostfri.
	Beboer skal sørge for at pakninger, kraner, sluk, avløp og annet utstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand og rengjort. Dette gjelder også rør fra husets stigeledning frem til egne hovedkraner og sluk på balkonger og terrasse.
	Avløp på balkonger og terrasser skal holdes fri for løv, is og annet som kan tette.
	Annen form for solavskjerming enn parasoller er ikke tillatt, bortsett fra markiser i 6. og 7. etasje der markiser av godkjent slag og farge kan monteres.
	Blomsterkasser kan kun plasseres innenfor eget rekkverk. Det er ikke tillatt å montere eller hensette noe ved rekkverk som kan falle ned.
8	**Brannvern**
	Det skal utvises varsomhet ved bruk av levende lys og alltid under tilsyn. Det skal det også utvises varsomhet ved bruk av elektrisk utstyr, som kaffetraktere, ladere og andre elektriske brannkilder.
	Det er ikke tillatt å bruke bålpanne eller grille på balkong/terrasse.
	Enhver beboer sørger for å montere brannvarsler, og batteri skiftes årlig. Pålagt eget brannslukningsutstyr skal sjekkes årlig. Dører til søppelsjakt og sikringsskap skal holdes lukket (egen branncelle).
9	**Hensyn til andre beboere**
	Beboerne skal opptre slik at andre ikke sjeneres av lukt og støy. Det skal være ro mellom 2300 og 0800 på hverdager og 1000 på helligdager.
	Radio/TV/musikkutstyr, samt vaskemaskiner og tørketromler må brukes med omtanke slik at det ikke sjenerer andre.
	Ifm med oppussing skal naboene varsles i forveien ved at det settes opp et oppslag på oppslagstavlen. Støyende arbeid kan uansett kun utføres i perioden fra 0800-1700 på hverdager.
	Ved andre anledninger, f.eks selskapeligheter, skal naboene varsles i forveien.
	Tepper eller sengetøy må ikke ristes eller bankes fra balkongene. Balkonger må ikke brukes til synlig lagrings- eller tørkeformål.
	Dyrehold i sameiet er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere.
10	**Konflikter**
	Interessekonflikter bør i første rekke søkes løst av de berørte beboerne. Fører dette ikke fram skal styrets leder kontaktes skriftlig med henblikk på å finne en løsning.
11	**Garasjer i P19**
	Sameiet i P19 krever inn leie for hver av de 21 garasjeplassene som følger P19 til dekning av felleskostnader for garasjeanlegget i P19, samt for kostnader for felles oppkjøring med Grønnegate 3-5 og Parkveien 21-23.
	Garasjeplassene i P19 skal disponeres av sameierne i P19.
	Det refereres til vedtektene §8 angående P19-sameierenes forkjøpsrett ved salg av garasjeplasser. Dette prinsippet er også angitt i de respektives bruksavtaler for sine garasjeplasser.

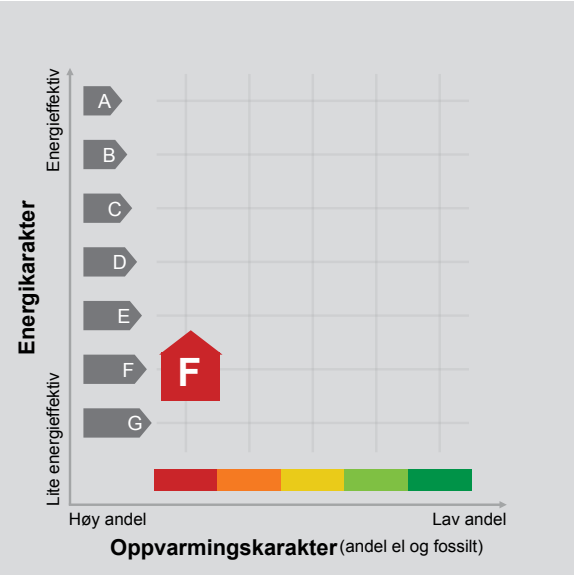
Husordensregler, Sameiet Parkveien 19, Oslo

	Ved salg av bruksrett til garasjeplasser skal dette tilbys sameierne.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Grønnegata 7
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	257
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80710917
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-98714
Dato	28.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

FERDIGATTEST BOLIGBLOKK

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERRLEBOGT. [illegible] OSLO 1

GH/TA

KOPI

Oslo, den 30.8.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Parkveien 19

Journalnr.
72/2688

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
24.8.76.

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Grunn & Nøybygg, Bærum, Gml.Drammensvei 37, 1320 Stabekk.

Byggmester
Ark.ene Anker & Hølaas, Kirkegt. 32, Oslo 1.

Ansvarshavende
Murm.Tor Heidang, Gml.Drammensvei 35A, 1320 Stabekk.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

FERDIGATTEST VENTILASJONSANLG EGG

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[b] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg Hovedsak 72/2685

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Parkveien 19		74/1753

Byggherre

Grunn og Höybygg Bærum A/S,
Drammensveien 35 A,

1320 Stabekk.

~~Arkitekt~~ byggemelder

Ing.Trygve Elind A/S,
Sandvikaveien 36,

1322 Hövik.

KR/TL

Dato
28.august 1978

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K. Regbo

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

Skl. C-14. ANS/0365

FERDIGATTEST VANN OG AVLØPSLEDNINGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hans Haugerud AS
Lindemans gate 2
0267 OSLO

Dato: 31.01.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201310148-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 19	Eiendom:	214/257/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Parkveien 19	Adresse:	Parkveien 19, 0350 OSLO
Søker:	Hans Haugerud AS	Adresse:	Lindemans gate 2, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PARKVEIEN 19

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.12.2013.

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.01.2014 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Sameiet Parkveien 19, Parkveien 19, 0350 OSLO, to-spe@online.no

FERDIGATTEST - MODERNISERING AV HEIS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS
Postboks 9058 Grønland
0133 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.05.2024
	201004093 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse: PARKVEIEN 19
Tiltakshaver: SAMEIET PARKVEIEN 19
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 214/257/0/0
Søker: BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Parkveien 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av eksisterende heis, mottatt 12.02.2024 og med tilleggsdokumentasjon mottatt i ettertid.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201004093			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan av sjakt			1/6
Maskinrom			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet byggesaker indre by vest

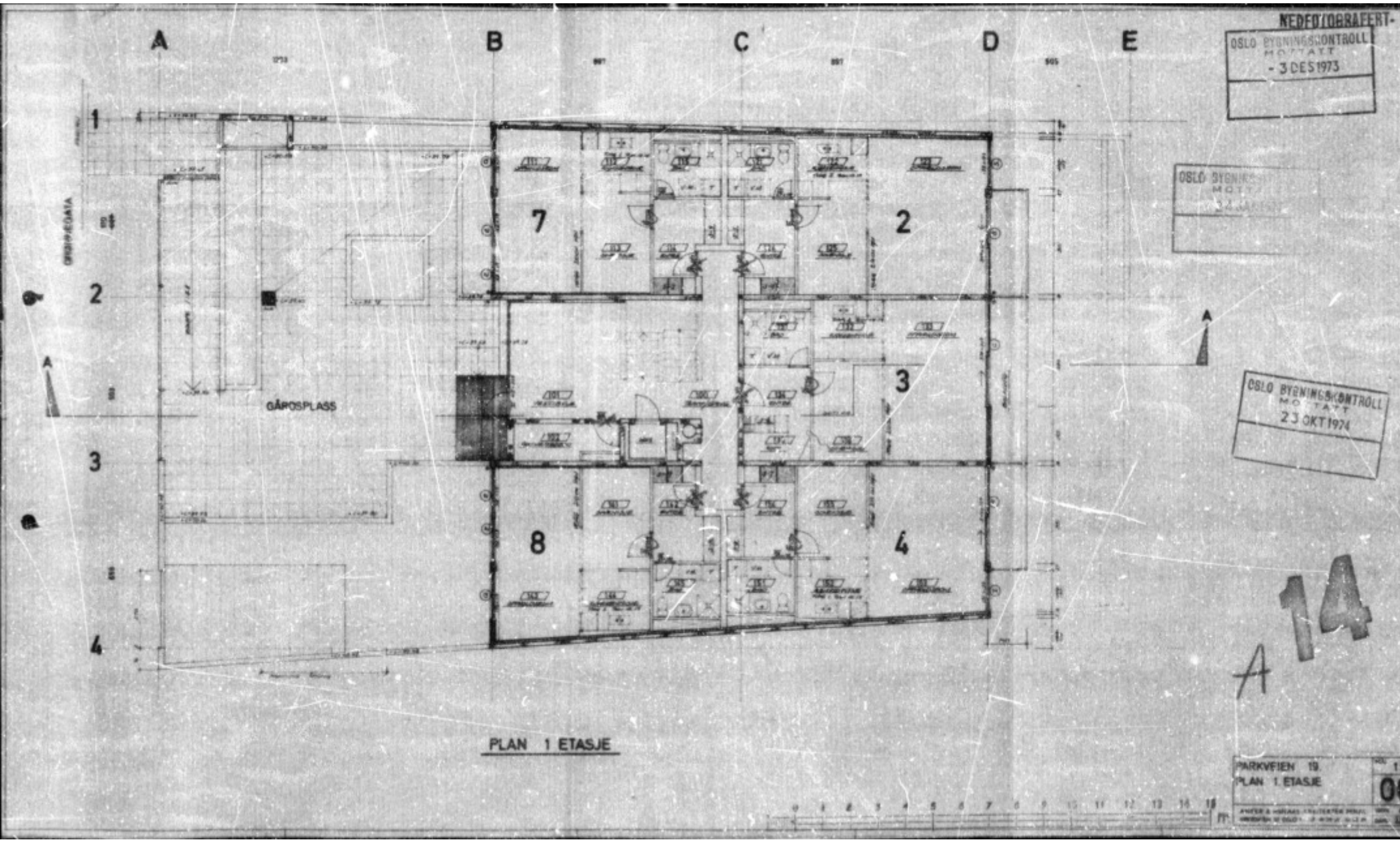
Kopi til:
SAMEIET PARKVEIEN 19, c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO

ORIGINAL BYGGETEGNING

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 DES 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT 1974



PLAN 1 ETASJE

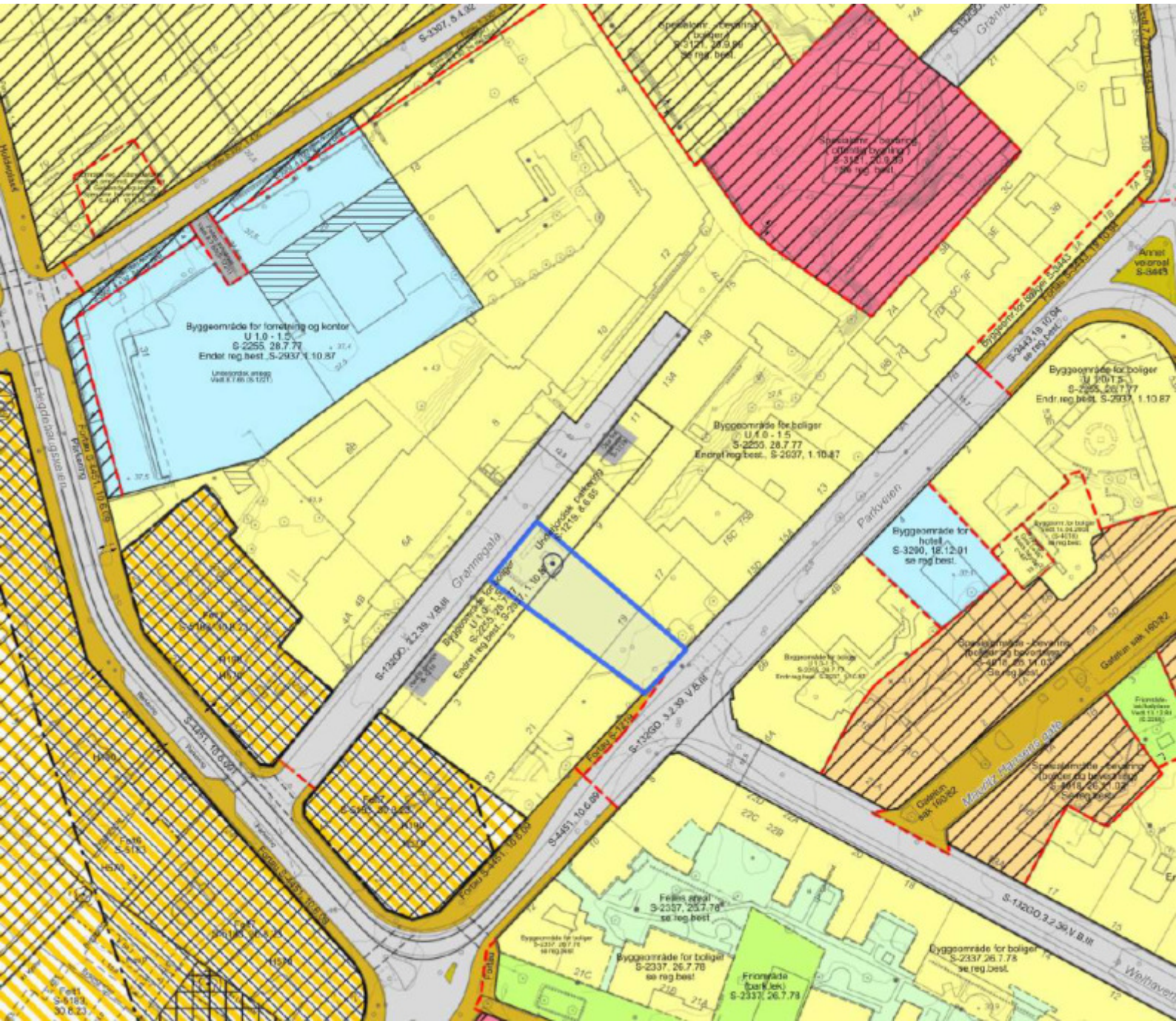
A 14

PARKVEIEN 19
PLAN 1 ETASJE

M 1:100

004

REGULERINGSKART


Byggeområde for forretning og kontor
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for hotell
S-3290, 1E.12.01
se reg.best
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
S-2337, 26.7.78
se reg.best
Byggeområde for boliger
S-2337, 26.7.78
se reg.best
Frisone
(park/lek)
S-2337, 26.7.78
Felles areal
S-2337, 26.7.78
se reg.best
Annet vegareal
S-3445
Parkveien
Grønnegata
Gøteborgveien
Wellhaven
Madelv Hansens gate
Gøteborgveien
Gøteborgveien
Gøteborgveien

REGULERINGSBESTE
MMELSE S-1219

S-1219

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av kvartalet begrenset av Parkveien - Hegdehaugsveien - Grønnegate, Oslo

S-1219 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501362

Vedtaksdato: 08.06.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSE S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

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

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grønnegata 7
Gnr. 214 Bnr. 257 Snr. 8 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0260

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Øystein Opheim
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 03 10 16
E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater