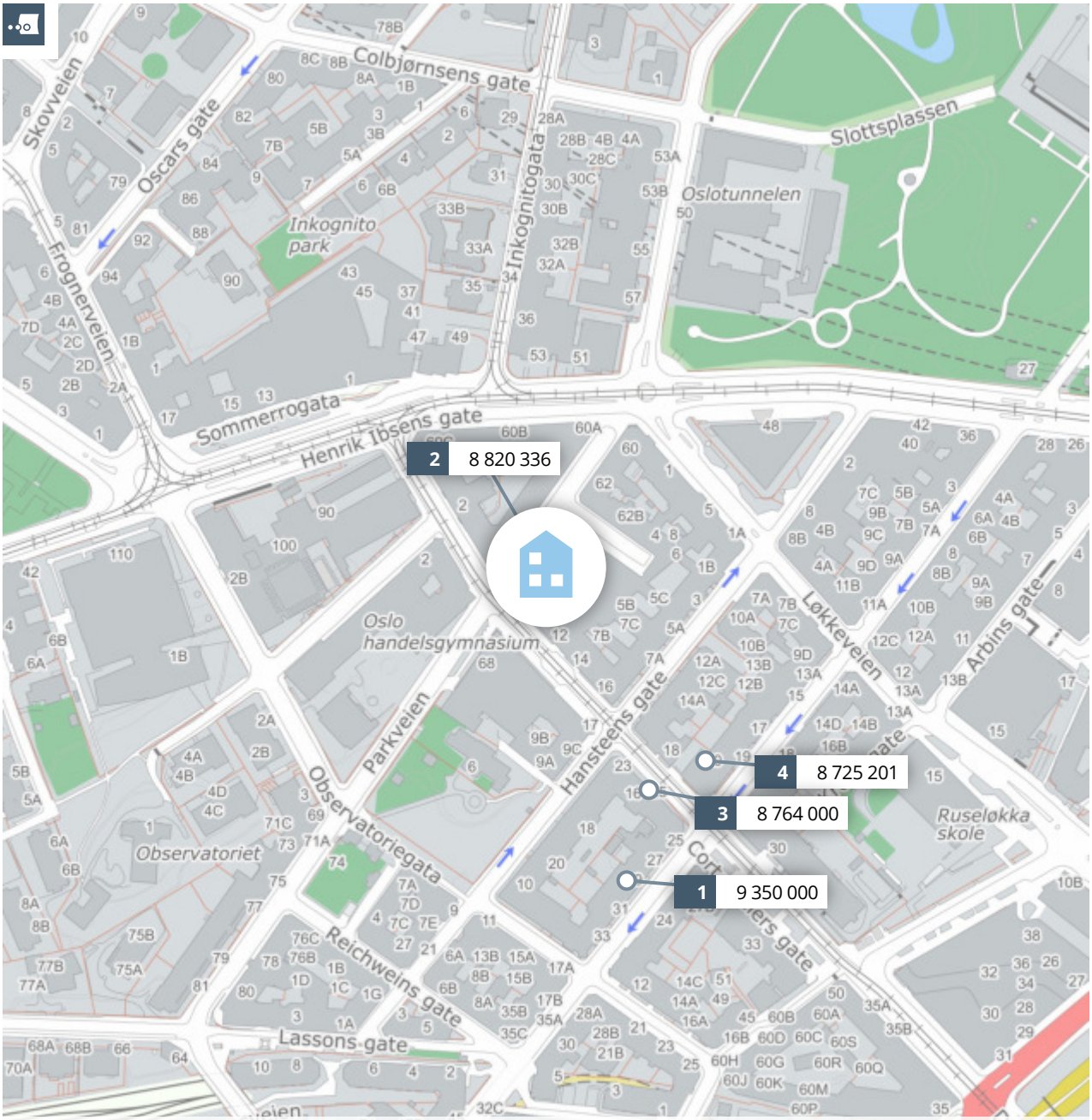
PARKVEIEN 64

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Årsmøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 2024
Ekstraordinært Årsmøte 2023
Vedtekter
Husordensregler
Ekspedisjonsdokument
Byggetegning
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

PARKVEIEN 64

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 25.03.2025

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Parkveien 64, 0254 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 209 BNR 11 FNR 0 SNR 76 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 2

Verdivurdert til

8 250 000

101 700	8 351 700	92 797
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	3 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	7 272
Formue	14 128
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

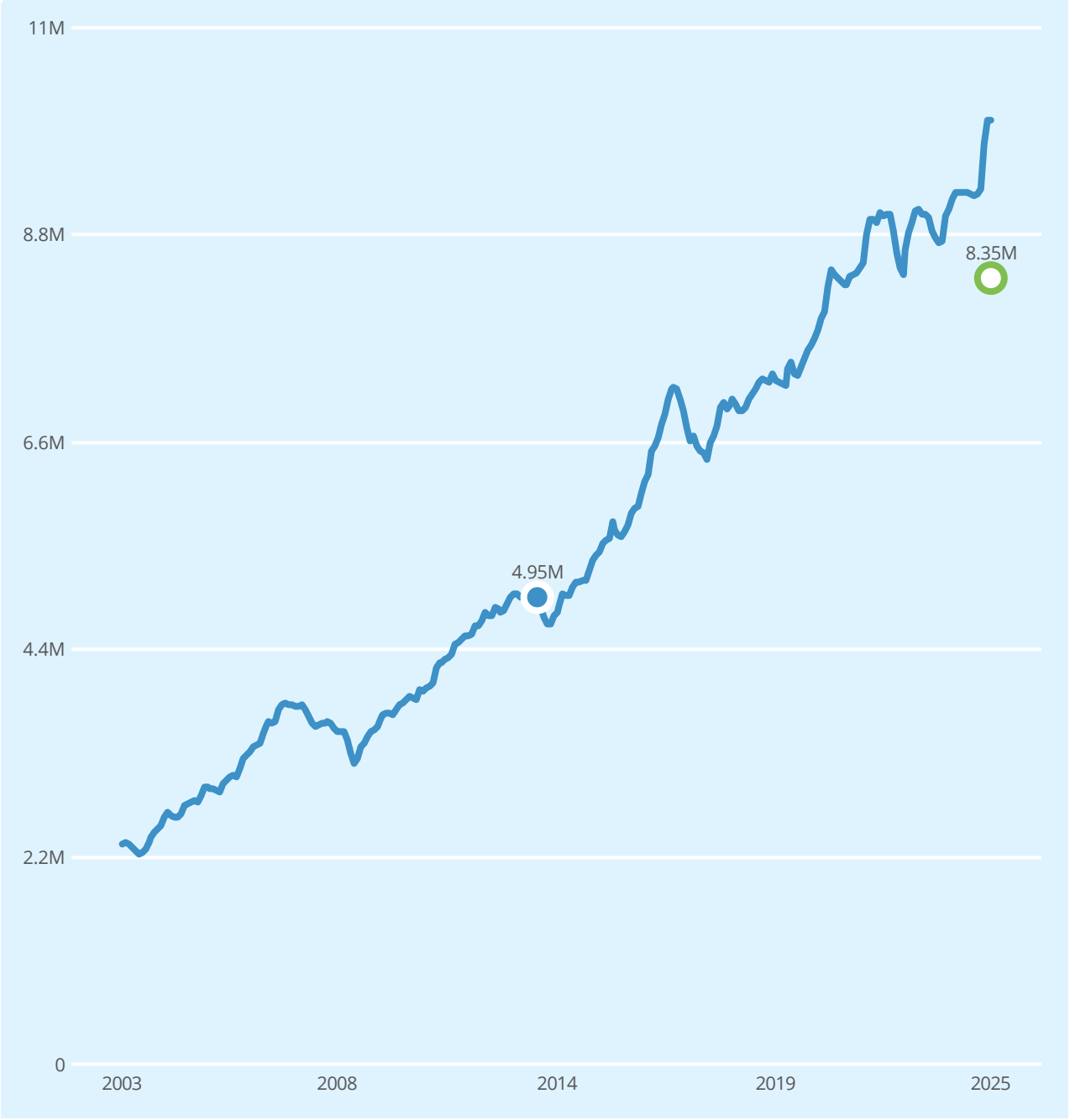
EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Huitfeldts gate 29 90 m²	1949	4. etg	3 sov	17.09.2024	8 950 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**103 889**
2	Parkveien 64 96 m²	1935	2. etg	4 sov	23.12.2024	9 150 000	**8 750 000**	70 336	8 820 336	**91 879**
3	Cort Adelers gate 25 81 m²	1997	4. etg	2 sov	24.07.2024	8 700 000	**8 755 000**	9 000	8 764 000	**108 198**
4	Cort Adelers gate 20 93 m²	1989	5. etg	2 sov	05.02.2024	9 000 000	**8 650 000**	75 201	8 725 201	**93 819**

Gjennomgående og stor 3-roms med heis og balkong like ved Sommerro. Nytt kjøkken i 2021 og nytt bad i 2018. Perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, med kort vei til alle byens fasiliteter.

•Mulighet for 3 soverom - se alt. planløsning
•Lekkert kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
•Bad pusset opp 2018 med opplegg for vaskemaskin
•Fyring, varmtvann og bredbånd inkl. i fellesutgiftene
•Heis
•Flotte fellesareal med blant annet lounge, gamingroom og felles takterrasse
•Kjellerbod medfølger
•2 stk felles sykkelrom

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

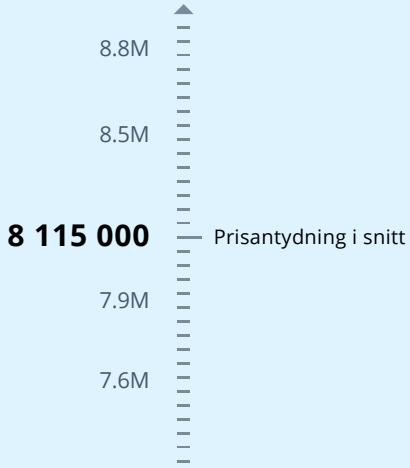
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.08.2013		20.08.2013	-	4 950 000	-	4 950 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Annet marked

Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 2 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

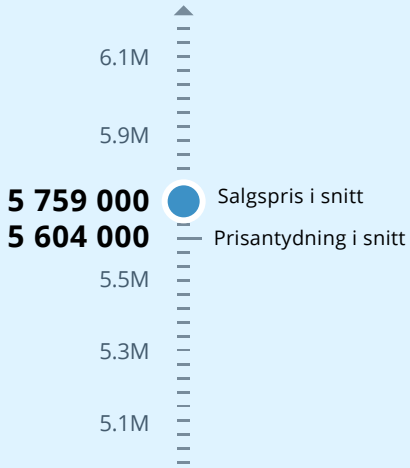


Annonsene har i snitt ligget ute i

33
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 3 - Rode 2 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

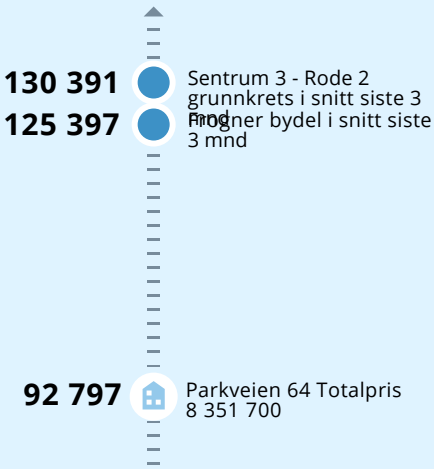


Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Parkveien 64
0254 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1935
BRA: 93 m^2
BRA-i: 90 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	5	0	3

Jo K. Eckhoff
JKE Byggconsult AS
jo@jke-as.no
95168456
Parkveien 64
0254 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28086

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Eldre betongkonstruksjon fra byggetiden.
Avvik:
- Åpninger i rekkverk er for store og ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens, men avvik i rekkverksåpninger reduserer sikkerheten ved bruk sammenlignet med dagens forskrifter.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
For å lukke avviket:
- Det må etableres rekkverk iht. dagens forskrifter.

Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Overordnet vurdering:
- Altanen er fra byggetiden, og bærende konstruksjoner skjult.
- Ingen synlige tegn på svikt i konstruksjoner.
- Noe manglende vedlikehold på overflater.
- Gulvdekke er overmalt og bærer preg av elde og slitasje og hvor malingen dels har løsnet. Malingen antas å ha fungert som tettesjikt.
- Rekkverk er i malt stålstakitt og er etablert direkte ned i betongen. Dette er ikke en anbefalt feste løsning i dag, da rekkverket blir utsatt for skjult rust i betongdekke.
- Overflatebehandling bør påregnes ila nær fremtid.
- Rekkverkets beskaffenhet hensyntatt alder og noe synlig overflaterust tilsier at nærmere vurdering av rekkverk bør utføres av fagmann.

Oppsummering:
- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men overflater og rekkverkskonstruksjon bør holdes under oppsyn.
- Altanens alder, avvik i rekkverksåpninger, samt manglende vedlikehold utløser TG2.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass, men det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Normal værslitasje hensyntatt at vinduene er antatt å være fra 90- årene.

Vinduer og dører er kontrollert (sporadisk) ved stikkprøver. De vinduene og dørene som er kontrollert er funnet i orden hensyntatt alder og bruksslitasje.
Dette er ingen garanti for at alle vinduer og dører nødvendigvis fungerer som de skal. Eier opplyser at alle vinduer og dører fungerer som de skal.

Konsekvens/tiltak:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.
- Gjenstående levetid er det vanskelig å si noe om, men mer enn halvparten av normert levetid er passert og restlevetid er usikker.

Generelt aldersrelatert TG2.

Anbefalte tiltak

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
- Det bør påregnes løpende vedlikehold på overflater og justering av åpningsmekanismer mv.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk/ tilluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

- Om mulig anbefales det å etablere mekanisk/forsert avtrekk ut til det fri fra kokesonen.
- Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannbåren varme

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hoveddel av anlegget for vannbåren varme i boligen.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Aldersrelatert TG2.

Anbefalte tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget i boligen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- For nærmere informasjon om felles varmeanlegg og utstyr utenfor boenheten anbefales det å kontakte Styret i gården.

Ventilasjon

Oppsummering

For å få tilstandsgrad 1 må det etableres mekanisk balansert ventilasjon, og eller mekanisk avtrekk på kjøkken. Det vil nødvendigvis ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, og det er heller ikke gitt at det er luftekanaler i bygget som kan benyttes ved ombygging til et balansert mekanisk ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak

Kostnadsestimat:
- Ingen umiddelbar konsekvens.

Dog anbefales det etablering av mekanisk avtrekk på kjøkken over kokesone som fører luften til ventilasjonskanal over tak eller ut på yttervegg. Evt. tiltak som berører fellesarealer må avklares med styret i Sameiet om evt. tiltak lar seg tillate og utføre.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Varmesentral er felles for sameiet og er ikke besiktiget eller vurdert.

Anbefalte tiltak

For nærmere informasjon om fellesanlegg og utstyr anbefales det å kontakte Styret i gården.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget. Nærmere undersøkelser ikke utført.
For nærmere informasjon om fellesanlegg og utstyr anbefales det å kontakte Styret i gården.

Anbefalte tiltak

For nærmere informasjon om fellesanlegg og utstyr anbefales det å kontakte Styret i gården.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2025

Rapportdato
15.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bodil Helene Svendsen Leknes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jo K. Eckhoff**
Telefon: **95168456**
Firma: **JKE Byggconsult AS**
Epost: **jo@jke-as.no**
Adresse: **Jegerveien 20 A, 0377 OSLO**

Om bygningssakkyndig:

Utdannet Siv. ark MNAL og takstmann NT.

Egne premisser:

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS
Niveleringsmåler benyttet: Bosch Universal Level 360 (laser).
Arealmåling er utført med 3D scanner som garanterer for et maks arealavvik på 2%.

Tinglyste heftelser er ikke kontrollert.
Sameiets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader mm. er ikke kontrollert eller vurdert og anbefales gjennomgått av interessenter ved vurdering av kjøp av boligen i sameiet.

Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Personvern
Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Informasjon om boligen

Adresse: **Parkveien 64, 0254 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**209**	Bruksnr:	**11**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**76**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0328**		

Byggeår: **1935** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

BELIGGENHET
Boligen har en sentral beliggenhet med gangavstand til Solli Plass, Hegdehaugsveien, Sentrum og Aker Brygge. Området består hovedsakelig av gårdsbebyggelse med boliggårder, dels nærings- /serviceareal på gateplan, samt skole-, hotell og forretningsbygg. Nærområdet innehar et bredt forretnings- og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til Slottsparken og Hydroparken, samt nærhet til fine turarealer langs sjøen og på Bygdøy m.fl. God tilgang til offentlig transport i gaten, samt gangavstand til Flytoget.
Rema 1000 i 1. etasje med adkomst fra gården.

REGULERINGSFORHOLD
Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Bebyggelse og anlegg, nåværende.
Eiendommen er regulert til S-1949. Byggområde for boliger med tilhørende serviceformål.
For nærmere informasjon om reguleringsforhold og vern, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

PARKERING
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Leiligheten ligger i et område med beboerparkering.

EIENDOMMEN
Bygningen er noe tilbaketrukket fra gaten og opparbeidet med gårdsplass og beplantning.
Eiendommen er registrert på "Gul liste", dette er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett.
Bruttoareal tomt 3001 m²

MATRIKKELINFORMASJON
Grunnkrets: Sentrum 3 - Rode 2
Bydel: Frogner
Delbydel: Skillebekk
Kirkesokn: Frogner.
Valgkrets: Oslo Handelsgymnasium.

BOLIGSELSKAP
- Parkveien 64 Sameie.
- Organisasjonsnummer: 999574009.
- Sameiet består av 236 seksjoner hvorav 228 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner.

ADGANG TIL UTLEIE
Boligen kan fritt leies ut i sin helhet. Styret skal varsles før en leilighet blir utleid.

ADKOMST
Inngang fra Parkveien. Adkomst til leiligheten med heis og trapp i felles oppgang.

BYGNING
Funkis bygård fra 1935 med 8 boligetasjer tegnet av arkitekt Egil Haanshuus. Dette bygget ble ombygget og delvis rehabilitert i 2013. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig med pussede flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon antatt tekket med membran/takpapp (felles bygning er ikke besiktiget eller vurdert).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV BOLIGEN
Gjennomgående leilighet beliggende i 3. etasje. Velfungerende planløsning med god takhøyde og mulighet for ett ekstra soverom.
Leiligheten fremstår i normalt god stand og med nytt kjøkken i 2021 og bad fra 2018. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Romfordeling:
- Entré/ gang med bod/ garderobe, dusjbad med opplegg vaskemaskin, mellomgang, 2 soverom hvorav ett med "walk in" garderobe og utgang altan/ balkong, åpen kjøkkenløsning mot spisestue og stue.
- I tillegg disponerer boligen én bod på ca. 3 kvm. med takhøyde 326 cm. i semitemperert fellesareal.

Takhøyder målt med laser:
Stue: 261 cm.
Bad: 237.
Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyden kan variere i rommet og mellom rommene.

Overflater:
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Vegger: Malte flater/ strie. Fliser på bad.
Himling: Malte flater.
Vurdering av avvik: Stedvis sår/riper/hakk/riss i overflater.
Konsekvens: Ingen konsekvens.
Lukke avvik: Lokale tiltak/utbedringer tilpasset avviket og ønsket kvalitet på overflater.

Oppvarming:
Oppvarming via vannbårne radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler på bad.

ANNET
Porttelefon med kamerafunksjon.
Representative fellesarealer med blant annet lounge, gamingroom og felles takterrasse.
2 stk. felles sykkelrom.
Felles vaskeri.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Eier har opplyst at Sameiet utbedrer soilrør i hele bygget. Rørprosjektet finansieres med låneopptak (IN ordning) som vil medføre økte felleskostnader.	Nei
2018	Eier har renovert baderom.	Ja
2023	Rehabiliteringsarbeid på felles tak og varmepumper.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	93	90	3	0	3
Totalt m²	**93**	**90**	**3**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	90	88	2	Entré/ gang, dusjbad med opplegg vaskemaskin, mellomgang, 2 soverom hvorav ett med "walk in" garderobe og utgang altan/ balkong, åpen kjøkkenløsning mot spisestue og stue.	Bod/ garderobe i gang.
Totalt m²	**90**	**88**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Bod/ garderobe inne i boligen er målt til 1,54 m2 og avrundes til 2 m2 iht. måleregler.
Bod i fellesareal er målt til 2,51 m2 og avrundes til 3 m2 iht. måleregler. Takhøyde bod er 326 cm. og ca. 8 m3 (kubikk).
Altan/ balkong er målt til 2,55 m2 og avrundes til 3 m2 iht. måleregler.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Rekkverkshøyde ca. 106 cm.
Åpninger i rekkverk opptil ca. 14 cm.



Påmalt betongdekke.

Type	Annet

Overdekket altan i betongkonstruksjon med rekkverk i malt stålstakitt fra byggetiden.
Utgang fra soverom vendt mot bakgårdsrom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

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

Eldre betongkonstruksjon fra byggetiden.
Avvik:
- Åpninger i rekkverk er for store og ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens, men avvik i rekkverksåpninger reduserer sikkerheten ved bruk sammenlignet med dagens forskrifter.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
For å lukke avviket:
- Det må etableres rekkverk iht. dagens forskrifter.

Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

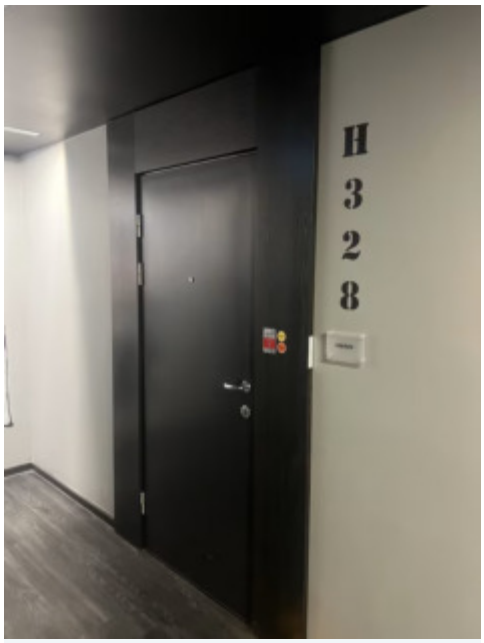
Overordnet vurdering:
- Altanen er fra byggetiden, og bærende konstruksjoner skjult.
- Ingen synlige tegn på svikt i konstruksjoner.
- Noe manglende vedlikehold på overflater.
- Gulvdekke er overmalt og bærer preg av elde og slitasje og hvor malingen dels har løsnet. Malingen antas å ha fungert som tettesjikt.
- Rekkverk er i malt stålstakitt og er etablert direkte ned i betongen. Dette er ikke en anbefalt feste løsning i dag, da rekkverket blir utsatt for skjult rust i betongdekke.
- Overflatebehandling bør påregnes ila nær fremtid.
- Rekkverkets beskaffenhet hensyntatt alder og noe synlig overflaterust tilsier at nærmere vurdering av rekkverk bør utføres av fagmann.

Oppsummering:
- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men overflater og rekkverkskonstruksjon bør holdes under oppsyn.
- Altanens alder, avvik i rekkverksåpninger, samt manglende vedlikehold utløser TG2.



Overdekket altan med utgang fra hovedsoverom.

6.2 Vinduer og dører



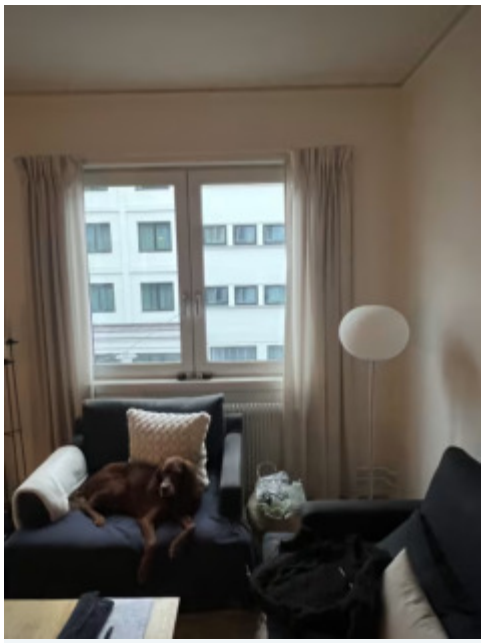
Entrédør, med malte slette fronter.

Beskrivelse
Eldre brann- og lydklassifisert (db40/ B-30) entrédør med malte slette fronter. Eldre vinduer og balkongdør med 2- lags isolérglass, antatt fra 1991. Hvitmalte både nyere og eldre innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Originalvinduer ble utskiftet på - 90 tallet med isolérglassvinduer og balkongdør med isolérglass. Nyere baderomsdør. Forøvrig originale innerdører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Entrédør, brann- og lydklassifisert.



Typisk to- fagsvindu.

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass, men det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Normal værslitasje hensyntatt at vinduene er antatt å være fra 90- årene.

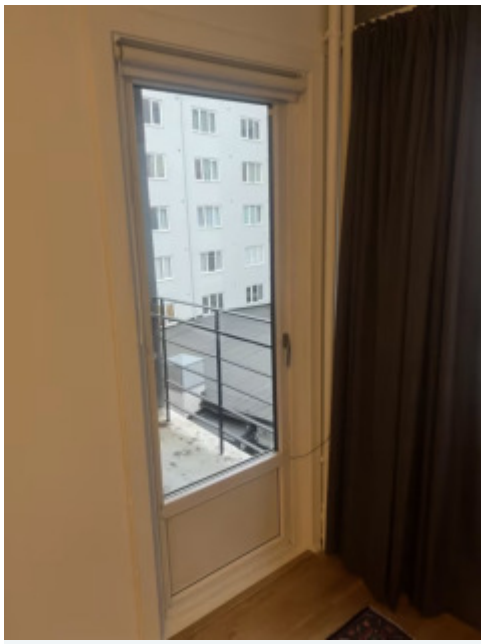
Vinduer og dører er kontrollert (sporadisk) ved stikkprøver. De vinduene og dørene som er kontrollert er funnet i orden hensyntatt alder og bruksslitasje.
Dette er ingen garanti for at alle vinduer og dører nødvendigvis fungerer som de skal. Eier opplyser at alle vinduer og dører fungerer som de skal.

Konsekvens/tiltak:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.
- Gjenstående levetid er det vanskelig å si noe om, men mer enn halvparten av normert levetid er passert og restlevetid er usikker.

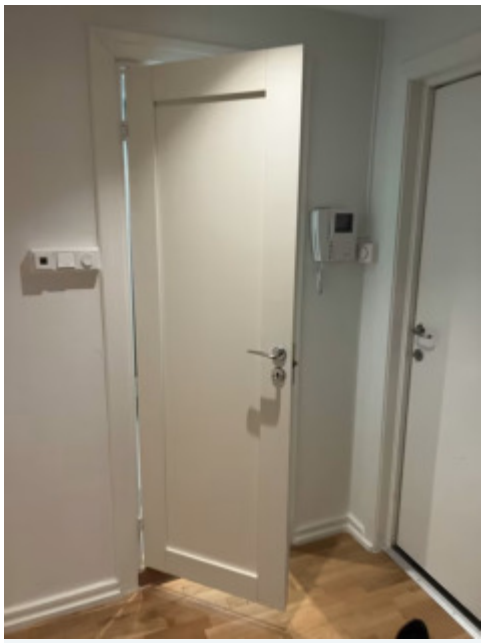
Generelt aldersrelatert TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

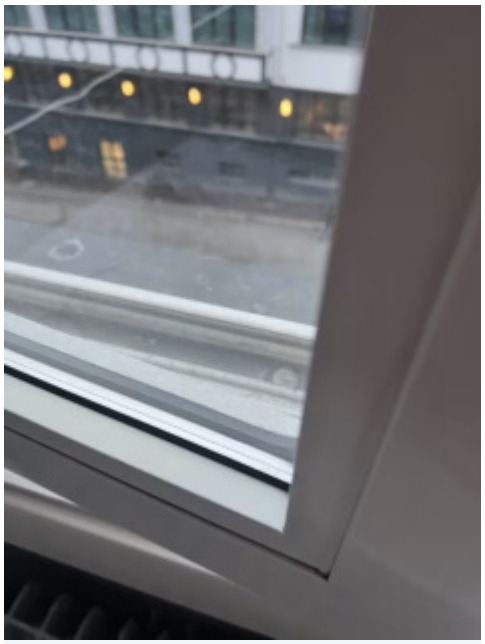
Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
- Det bør påregnes løpende vedlikehold på overflater og justering av åpningsmekanismer mv.



Balkongdør.



Nyere innerdør til bad.



Eldre isolérglassvindu.



Eldre malt innerdør.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskillere i betong fra byggetidspunktet etter datidens byggeregler og byggeskikk med isolerings- og brannsikringsnivå.
- Det er foretatt stikkprøver for måling av planhet på gulvoverflaten.
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ved måling av 2 m. lengde og igjennom hele stuen og hovedsoverommets lengde er målt til maks. avvik på ca. 5 mm.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.
TG 1 er gitt iht. gjeldende toleransekrav.

6.4 Kjøkken



Kjøkken med integrerte hvitevarer.



Overliggende induksjon koketopp med integrert avtrekksvifte med omluft/ kullfilter.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Tidsmessig nyere Svane Kjøkken kjøkkeninnredning fra 2021 med fronter i heltre eik. Laminert benkeplate med overliggende induksjon koketopp med integrert benkmontert kullfilter avtrekksvifte, rustfri stålkum og ett- greps blandebatteri med utdragbart endestykke. Integrert kjøl/ frys, samt oppvaskmaskin. Overskap, samt hyllesystem med underliggende belysning.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter hvor avtrekket blåses ut igjen via sokkel og sideskap i kombinasjon med naturlig ventilering via ventiler i yttervegg tilfredsstiller ikke dagens standard mht. krav til luftutskiftning.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk/ tilluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

- Om mulig anbefales det å etablere mekanisk/forsert avtrekk ut til det fri fra kokesonen.
- Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger et attestert expedisjons- dokument for våningshus datert 23.12.1937 som i følge kommunen anses som datidens ferdigattest.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Det gjøres oppmerksom på at takstingeniør ikke innehar spesialkompetanse på brann- og rømningsforhold og at rømningsforholdende kun er vurdert ut ifra visuell befaring uten fremvist dokumentasjon på at dagens krav til brann- og rømningsforhold er ivaretatt, eller om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Vann- og avløpsrør under kjøkkenkum.

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør internt i boligen er i plast. Soil- og bunnledninger er skjult og er ikke vurdert.
Det er ikke opplyst om funksjonsfeil. Ingen avvik registrert.
Det er opplyst at Styret er i prosess med å skifte ut felles soilrør i bygningen. For nærmere informasjon kontakt styret i gården.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Internt synlig avløpsopplegg inne i boligene ble utskiftet i forbindelse med oppgradering av bad (2018) og kjøkken (2021).

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Ingen synlige avvik ble observert.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er boligbygg med flere boenheter og hvor soil og lufting av avløp er ført utenfor boligen.
- Anlegget er kun visuelt besiktiget inne i boligen, da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Aldersrelatert TG1.



Vann- og avløpsopplegg til vaskemaskin på bad.



Vann- og avløp under servant på bad.

6.7 Vannledninger



Samlestokk og rør i rørsystem til bad.

Type anlegg	Rør i rør system, Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør ble skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Rør- i rør opplegg til bad fra 2018. Synlig vannrør under kum fra 2021. Ukjent alder på skjult vannrøropplegg til kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei



Kursoversikt til bad.



Stoppekran til kjøkken.

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Stoppekran for kjøkkenvann er etablert via underskap, men er ikke funksjonstestet, så det er litt usikkert om det er en kun stoppekran til kjøkken, eller en hovedstoppekran.
Internt i boligen er det videre etablert separat stoppekran på bad i forbindelse med røropplegg under servant.
Dette vurderes isolert sett til å være en akseptabel løsning som gir mulighet for å stenge vannet lokalt ved behov, selv om det ikke ville være en hovedstoppekran inne i leiligheten.
Videre legges det til grunn at der er et felles hovedstoppekran i fellesarealer. Dette er ikke vurdert av takstingeniør da det vil være del av felles vannopplegg.

Aldersrelatert TG1 internt i leiligheten.



Opplegg vannrør under vaskekum på kjøkken.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

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

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

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.

- Sikringsskap er plassert i felles gang.
- Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg og stikkontakter med og uten jording.
- Det ble foretatt el. tilsyn som ble avsluttet og bekreftet at avvik er utbedret 16.03.2020.
- Avviket resulterte i trukket jording gjennom stue til soverom. Ellers ingen avvik. Arbeidene ble utført av Elektrokonsern AS.

El. tilsyn utført siste 5 år uten avvik, samt alder på anlegget utløser TG1.



Sikringsskap med kursoversikt er plassert i felles gang.

6.9 Vannbåren varme



Radiator og røropplegg fra byggeåret.

Type anlegg	Radiatorer

Boligen er hovedsakelig oppvarmet via radiatorer tilkoplet felles sentralfyring.
Videre er det varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er etablert nyere radiatorer på hovedsoverommet. Originalt røropplegg.
Forøvrig radiatorer fra byggeåret.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hoveddel av anlegget for vannbåren varme i boligen.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Aldersrelatert TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget i boligen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- For nærmere informasjon om felles varmeanlegg og utstyr utenfor boenheten anbefales det å kontakte Styret i gården.



Nyere radiatorer med røropplegg fra byggeåret.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**
Varmesentral er felles for sameiet og er ikke besiktiget eller vurdert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For nærmere informasjon om fellesanlegg og utstyr anbefales det å kontakte Styret i gården.

6.11 Varmtvannsbereder

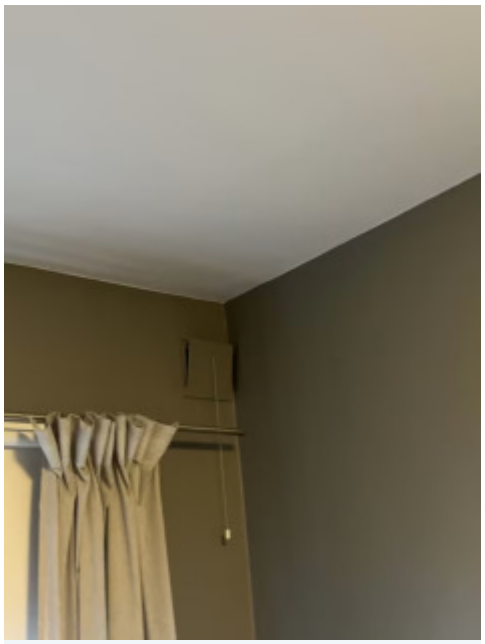
Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er felles varmtvann i bygget. Nærmere undersøkelser ikke utført. For nærmere informasjon om fellesanlegg og utstyr anbefales det å kontakte Styret i gården.	

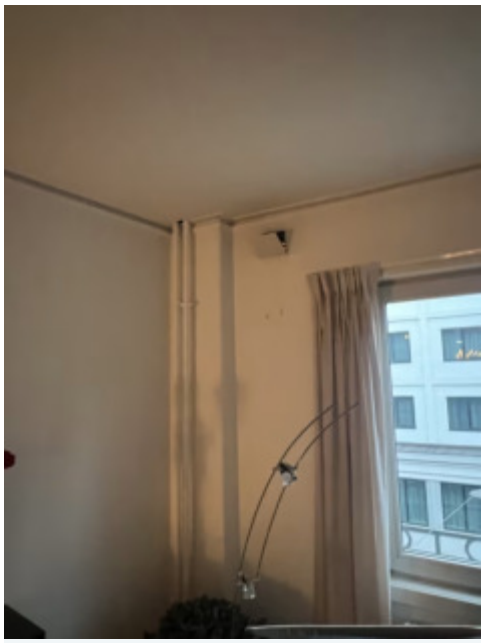
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For nærmere informasjon om fellesanlegg og utstyr anbefales det å kontakte Styret i gården.

6.12 Ventilasjon



Typiske lufteventiler i yttervegg.



Typiske lufteventiler i yttervegg.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Avvik:
Det er avvik sammenlignet med dagens krav til ventilasjon.

Boligens ventilasjon er i prinsippet naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Det er i senere tid etablert avtrekk på bad, som er å anta er noe til hjelp mht. bedret ventilasjon i boligen sammenlignet med opprinnelig ventilasjonsprinsipp. Kjøkkenvifte er en omluftsvifte med kullfilter og vurderes ikke som del av boligens ventilasjonsprinsipp.

TG 2 hensyntatt ovennevnte vurdering.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

For å få tilstandsgrad 1 må det etableres mekanisk balansert ventilasjon, og eller mekanisk avtrekk på kjøkken. Det vil nødvendigvis ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, og det er heller ikke gitt at det er luftekanaler i bygget som kan benyttes ved ombygging til et balansert mekanisk ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kostnadsestimat:
- Ingen umiddelbar konsekvens.

Dog anbefales det etablering av mekanisk avtrekk på kjøkken over kokesone som fører luften til ventilasjonskanal over tak eller ut på yttervegg. Evt. tiltak som berører fellesarealer må avklares med styret i Sameiet om evt. tiltak lar seg tillate og utføre.

6.13 Våtrom



Dusjbad med opplegg vaskemaskin.



Rennesluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Malt himling med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble i flg. eier bygget opp på nytt, utført av Johansen Bygg og Eiendom ferdigstilt i 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk i dusjgrube.
- Det er på gulvet målt høydeforskjell på 2 cm. fra gulv ved dørterskel til overkant slukrist.
- Det er målt fall på 1:100 i dusjgrube og oppkant grube til gulv er 10 mm.
- Gulv utenfor dusjgrube er tilnærmelsesvis flatt, men det er dokumentert min. membranoppkant på 25 mm. under terskel og 50 mm. på vegg.
- Dusjen er funksjonstestet og dusjvann renner til sluk.

Hensyntatt fremvist dokumentasjon og funksjonstestet fallforhold i dusjgrube anses fallforhold som ivaretatt av takstingeniøren og utløser TG1 hensyntatt valg av løsning.

Vurdering av mindre avvik ved flis:
- Det er påvist at én flis har bom på gulvet (hulrom under), men denne ligger langt fra dusjsonen.
- Dette er storformat fliser som kan være vanskelige å legge og flisbom er vanskelig å unngå.

Konsekvens/tiltak:
Ingen umiddelbar konsekvens.
For å lukke avviket:
- Flisen må remonteres.

Avviket vurderes å ikke ha noen praktisk betydning, og det utløses aldersrelatert TG1.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Nedsenket felt i dusjen med design- /rennesluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei



Tilfredsstillende 10 mm. nedsenket dusjgrube.



Tilfredsstillende membranoppkant.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Membran er en skjult konstruksjon så tilstand er satt under forutsetning av at sluk og membran passer sammen, og at konstruksjonen med tettesjikt er montert iht. leverandørens dokumentasjon, og hvor laveste membranoppbrett er min. 25 mm. høyere enn overkant sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dusjgrube med veggmontert dusjarmatur med rainshower og hånddusj, inn-utadslående dusjvegger i herdet glass, vegghengt skap med hvite skuffefronter og overliggende servant benkeplate med ett- greps blandearmatur, speil med lys på vegg, veggmontert toalett, opplegg vaskemaskin. Downlights i himling.
Dusjen er funksjonstestet og vann renner til sluk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Velfungerende innredninger og utstyr med normal bruksslitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk felles avtrekksventil i himling, samt spalteåpning mellom dørblad og dørterskel.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et papir.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling, samt tilluftsspalte i terskel under dørblad.
Mekanisk avtrekk på våtrom med tilluftsventil/- spalte til innluft vurderes til TG1.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremvist dokumentasjon med signerte sjekklister på oppbygging av badet med tettesjikt, foto, garanti på varmekabel, Samsvarserklæring på el. arbeider mv.

6.14 Øvrig: Bod i fellesareal.



Bod



Bod

Beskrivelse
Bod i fellesareal.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250069

Selger 1 navn
Bodil Helene S Leknes

Gateadresse
Parkveien 64

Poststed	Postnr
Oslo	0254

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 635630

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: 186250069

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad
Arbeid utført av	Johansen Bygg og Eiendom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble oppgradert i forbindelse med oppussing av badet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

Beskrivelse	Tror det har vært et problem med tak over en av toppleilighetene. Så vidt jeg vet er det utbedret av Sameiet.

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	Trukket jording gjennom stue til soverom
Arbeid utført av	Elektrokonsern AS

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: 186250069

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

Beskrivelse: Sameiet utbedrer soilrør i hele bygget. Rørprosjektet finansieres med låneopptak (IN ordning) som vil medføre økte felleskostnader.

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

Beskrivelse: Det er satt ut rottefeller i garasjekjeller, hvor også søppelrommet ligger. Jeg har aldri sett noen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250069

Tilleggskommentar

Nytt Svanekjøkken i 2021.

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 forsikringskostnader 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: 186250069

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bodil Leknes	06e99308b9b6008a5977d ac9f32c0151bab828c1	26.02.2025 10:26:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

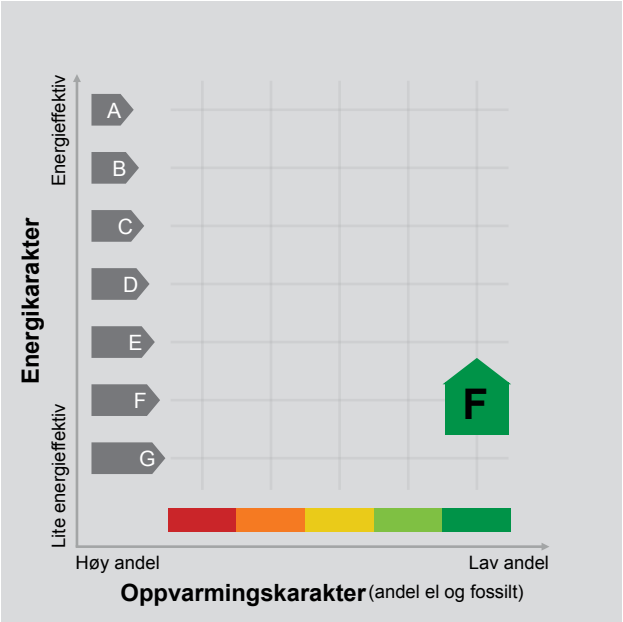
Document reference: 186250069

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Parkveien 64
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	76
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80486006
Bruksenhetsnummer	H0328
Merkenummer	Energiattest-2025-84271
Dato	25.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Parkveien 64	80486006	H0328	76	0	

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	91 m²
Totalt BRA	91 m²
Oppvarmet luftvolum	236 m³
U-verdi for yttervegger	0,70 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.6.2016

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 433 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	213,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 697 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	213,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 433 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 736 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	15 697 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 433 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Henrik Døsen Solberg
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: WM120_3006209@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006209/186-25-0069 parkveien 64 . Vår ref.: 7242-1-076 Dato: 24.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Parkveien 64 Sameie
Organisasjonsnr:	999574009
Seksjonseier:	Leknes, Bodil Helene Svendsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	076
Adresse:	Parkveien 64, 0254 OSLO
Seksjonsnummer:	76
Gnr.	209
Bnr.	11

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 635630.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gammel bebyggelse fra 1935, reseksjonert. Gateparkering Dyrehold skal godkjennes av styret. Det er inngått avtale om bredbånd fra 01.01.19. Den som vil ha TV, må inngå individuell avtale med Get Merk at utleie av seksjon skal ifølge vedtektenes ¤4 meldes styret/forretningsfører med kontaktinfo til både leietaker og eier. Det foregår rørfornying i sameiet frem til sommer 2025. Kostnad estimert til ca 23 millioner pga. ytterligere tiltak. Se ekstraordinært årsmøte 18.12. Finansieres via lån. Det vil være løpende utbetalinger på lånet i tråd med prosjektets fremdrift. Se til meglerbrev for hvor mye som er utbetalt p.t Se innkalling ekstraordinært årsmøte 2023 for ca. summer i økning fellesgjeld/felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208303031
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	11 879 184,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 272,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vann-/avløp bolig	353,00	
Rørrebabilitering lån	488,54	
Felleskostnader bo	4 889,50	
Energi bolig	1 267,00	
Bredbånd bolig	274,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	108,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 688,-
Annen formue:	14 128,-
Gjeld:	101 820,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208303031
Restsaldo:	101 700,04
Kapitalkostnader:	733,89

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 101 700,04,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Andreas Mello-Kildal, e-post: parkveien64@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: parkveien64@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7242

Parkveien 64 Sameie

Velkommen til årsmøte i Parkveien 64 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2024 kl. 17:00, Ingeniørenes Hus Møtesenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Parkveien 64 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-.

Sak 7

Inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning ASom administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning ASfår fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig.Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:
· Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
· Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
· Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
· Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
· Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader
Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 000,- inkl mva og maksimum kr 18 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på
kr 1 950,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

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

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

Forslag til vedtak

Inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseskjonssamiet. Ordningen forutsetter at tekst beskrevet i sak tas inn i sameiets vedtekter.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styreleder stiller ikke til gjenvalg på grunn av ny jobb, og Andreas Mello-Kildal stiller som kandidat for to år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Mello-Kildal

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paal-Christian Hansen	Otto Ruges Vei 58
Styremedlem	Daniel Almankaas Guerreiro	Parkveien 64
Styremedlem	Marius Midttun	Parkveien 64
Varamedlem	Anders Hessevik	Parkveien 64
Varamedlem	Anton Wallin	Gamleveien 236

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

Generelle opplysninger om Parkveien 64 Sameie
Sameiet består av 236 seksjoner.
Parkveien 64 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 999574009, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
209 11

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

Parkveien 64 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det siste året har vært preget av betydelig aktivitet med avsluttende rehabiliteringsarbeid på tak og varmepumper, samt oppstart av prosjektet med rørfornying. Det har vært mye jobb som har krevd både tid og ressurser fra styret og beboerne. For å sikre at disse prosjektene ble gjennomført effektivt og vellykket, ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte og to beboermøter for å diskutere fremdrift, kostnader og eventuelle bekymringer.

I tillegg har det blitt endring av vaktmester, Stine fra VIBO tjenester. Dette byttet har vi vært veldig fornøyde med så langt. Det vært noen utfordringer knyttet til lekkasjer fra avløpene, noe som beviser hvor viktig det er at vi er i gang med rehabiliteringen av dette. Disse skadene har vært uforutsette og har medført ekstra arbeid og kostnader for sameiet. Heldigvis har forsikringen vår dekket store deler av disse skadene.

Alt i alt har det vært et hektisk år preget av betydelig arbeid og engasjement fra alle involverte parter. Styret ønsker å takke beboerne for deres samarbeidsvilje og tålmodighet gjennom prosessen med vedlikehold, og ser frem til fortsatt positiv utvikling gjennom resten av prosjektets gjennomføring

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 669 872.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkveien 64 Sameie.

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

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Parkveien 64 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkveien 64 Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

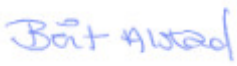
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

PARKVEIEN 64 SAMEIE
ORG.NR. 999 574 009, KUNDENR. 7242

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 822 760	14 356 110	8 822 000	9 200 000
Andre inntekter	3	267	516	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 823 027**	**14 356 626**	**8 822 000**	**9 200 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-14 500	-13 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-301 815	-290 165	-305 000	-320 000
Konsulenthonorar	7	-68 829	-53 685	-40 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-4 230 241	-3 410 283	-1 140 000	-1 140 000
Forsikringer		-622 509	-576 840	-620 000	-620 000
Kommunale avgifter	9	-1 368 518	-1 149 369	-1 365 000	-1 500 000
Energi/fyring	10	-3 056 410	-2 945 976	-2 380 860	-2 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-851 204	-780 530	-800 000	-870 000
Andre driftskostnader	11	-1 979 893	-1 708 942	-1 666 000	-1 666 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 608 019**	**-11 043 640**	**-8 440 960**	**-8 935 100**
DRIFTSRESULTAT		**-3 784 992**	**3 312 986**	**381 040**	**264 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 214	8 088	0	0
Finanskostnader	13	-529	-73	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 685**	**8 015**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-3 763 307**	**3 321 001**	**381 040**	**264 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 321 001		
Fra opptjent egenkapital		-3 763 307	0		

PARKVEIEN 64 SAMEIE
ORG.NR. 999 574 009, KUNDENR. 7242

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 399	269 254
Kundefordringer		0	31 740
Forskuddsbetalte kostnader		383 815	258 988
Andre kortsiktige fordringer		0	70
Driftskonto OBOS-banken		1 090 294	6 073 846
Driftskonto OBOS-banken II		328 578	326 786
SUM OMLØPSMIDLER		**1 821 086**	**6 960 684**
SUM EIENDELER		**1 821 086**	**6 960 684**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		669 872	4 433 179
SUM EGENKAPITAL		**669 872**	**4 433 179**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 054	44 180
Leverandørgjeld		1 082 160	2 483 325
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 151 214**	**2 527 505**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 821 086**	**6 960 684**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024
Styret i Parkveien 64 Sameie

Paal-christian Hansen/s/ Daniel Almankaas Guerreiro/s/ Marius Midttun/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 754 340
Brensel	1 452 480
Kabel-TV	749 664
Seksjonert lokale	637 632
Diverse	569 904
Tillegg	397 368
Heis,kom.avg,vask	161 196
Garasjeleie	100 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 822 760**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	245
Regnskapskorrigeringer	22
SUM ANDRE INNTEKTER	**267**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-68 829
SUM KONSULENTHONORAR	**-68 829**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Storbråten AS	-1 857 500
AF Energi AS	-1 440 465
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 297 965**
Drift/vedlikehold bygninger	-356 898
Drift/vedlikehold VVS	-177 423
Drift/vedlikehold elektro	-182 280
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 430
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 147
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 506
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 706
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 886
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 230 241**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-833 260
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-535 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 368 518**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-696 999
Fjernvarme	-2 359 411
SUM ENERGI / FYRING	**-3 056 410**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-50 040
Container	-36 972
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 015
Driftsmateriell	-4 550
Vaktmestertjenester	-835 402
Vakthold	-430 385
Renhold ved firmaer	-597 909
Andre fremmede tjenester	-3 596
Trykksaker	-661
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-4 328
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 979 893**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 651
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 563
SUM FINANSINNTEKTER	**22 214**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-529
SUM FINANSKOSTNADER	**-529**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24
Selskapsnummer: 7242 **Selskapsnavn:** Parkveien 64 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7242
PARKVEIEN 64 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i PARKVEIEN 64 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

18. desember 2024 kl. 17:00, Scandic Solli, møterom Vika 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjonsmøte

Norconsult og TT-teknikk vil gi informasjon og svare ut ev. spørsmål om prosjektet i møtet. Vedlagt følger infoskriv som forklarer situasjonen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Finansiering av økte kostnader for rørfornyingsprosjektet

Med vennlig hilsen,
Styret i PARKVEIEN 64 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Finansiering av økte kostnader for rørfornyingsprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følge av uforutsette utfordringer under rehabiliteringen av bunnledningen, har de totale kostnadene for rørfornyingsprosjektet økt fra opprinnelig estimat på 17 millioner kroner til 23 millioner kroner, en økning på 6 millioner kroner (ca. 35 %).

Årsmøtet skal beslutte hvordan de økte kostnadene skal finansieres. Styret fremmer følgende alternativer til avstemming:

Finansiering gjennom økt låneopptak
- Den ekstra kostnaden på 6 millioner kroner finansieres ved å øke det eksisterende låneopptaket til totalt 23 millioner kroner.
- Lånet fordeles etter seksjonens individuelle brøk, og hver seksjonseier vil fortsatt ha mulighet til å innfri sin andel av lånet når prosjektet er ferdigstilt og hele lånebeløpet er utbetalt.

Finansiering gjennom innskudd fra seksjonseiere
- Kostnadsøkningen på 6 millioner kroner finansieres ved direkte innskudd fra seksjonseierne, fordelt etter individuell brøk.
- Det opprinnelige låneopptaket på 17 millioner kroner forblir uendret, og det vil ikke være behov for ytterligere låneopptak.

Beslutning:
Årsmøtet skal vedta hvilket av disse alternativene som skal benyttes for å finansiere kostnadsøkningen på 6 millioner kroner.

Bakgrunnsinformasjon:
Styret presiserer at økte kostnader per seksjon vil variere etter seksjonens brøk, men vil i gjennomsnitt være ca. 35 % høyere enn opprinnelig beregnet. For eksempel, dersom en seksjon tidligere hadde en kostnadsandel på 100 000 kroner, vil den økte andelen nå være ca. 135 000 kroner.

Styrets innstilling

Innskudd kan være en økonomisk utfordring for enkelte sameiere, mens andre ønsker å unngå rentekostnader med dagens rentenivå.

Nøkkelen er å finne en løsning som fungerer for flertallet av seksjonseierne. Styret mener at årsmøtet tidligere kom frem til en balansert løsning ved å finansiere prosjektet via låneopptak, kombinert med en administrasjonsavtale som gir seksjonseiere mulighet til å innfri sin andel av fellesgjelden. Denne innfrielsen blir mulig først når hele lånebeløpet er utbetalt.

På denne bakgrunn anbefaler styret at de økte kostnadene finansieres gjennom et økt låneopptak på det eksisterende prosjektlånet.

Forslag til vedtak 1

Finansieres med ytterligere låneopptak

Forslag til vedtak 2

Innskudd fra seksjonseiere

Vedlegg

1. Informasjonskriv Parkveien 64.pdf
2. 2024-11-20 Information Letter_Parkveien 64_English.pdf

Infoskriv til seksjonseiere i Parkveien 64 Sameie

Bakgrunn og problemstilling: Som kjent pågår det en rehabilitering av sameiets avløpsrør, som er nødvendig å gjennomføre som følge av avløpsrørenes alder/tilstand.

I større prosjekter, som dette er, vil man alltid møte uforutsette utfordringer. Per i dag går prosjektet bra, men rehabilitering av den såkalte «bunnledningen» er ikke påbegynt. Bunnledningen er de avløpsrørene som forbinder alle de vertikale avløpsrørene i bygningen, og leder avløpet inn på kommunalt nett.

Blant annet som følge av ny informasjon, nye tegninger som er funnet frem m.v., så viser det seg at arbeidene med å rehabilitere bunnledningen blir mer omfattende enn det entreprenøren TT-Teknikk priset i sitt opprinnelige tilbud.

Dersom vi forholder oss til det opprinnelige tilbudet, som kontrakten med TT-Teknikk er inngått på bakgrunn av, vil dette potensielt lede til at sameiet må stenge alt vann og avløp i en periode på ca. syv uker. Det vil si at seksjonene ikke kan bruke vann, eller avløp, i denne perioden. Samtidig vil kostnadene med kompenserende tiltak til fordel for seksjonseiere for denne ulempen (ekstra dusjbrakker, bærbare toaletter med tømming, etc.) samt kostnader til uforutsette tiltak som uansett må gjennomføres, kunne være i størrelsesorden MNOK 3,5 basert på beste estimater per i dag.

Styret anser en løsning hvor vann og avløp avstenges helt i syv uker som svært belastende for seksjonseiere, og styret har derfor jobbet tett med TT-Teknikk og Norconsult i flere måneder for å finne alternative løsninger for rehabilitering av bunnledningen – hvor pris og konsekvens er veid mot hverandre. Vi har lagt ned et betydelig arbeid i å utrede disse alternativene for å finne den beste løsningen som begrenser ulempene for seksjonseierne innenfor et akseptabelt kostnadsnivå.

Valgt løsning: Etter en helhetlig vurdering har styret besluttet å gå for alternativet som innebærer oppsett av et provisorisk avløpssystem kombinert med «packer-metoden» (hurtigherding) på den ytterste delen av bunnledningen. Dette alternativet vil spare sameierne for ca. syv uker med total nedstenging av vann- og avløpssystemet.

Alternativet anses også som minst risikabelt med hensyn til tilleggskostnader og har en redusert risiko for kollaps av strømpe ved feilbruk av avløpsrør eller større nedbørsmengder.

Total tilleggskostnad for dette alternativet (som kommer i tillegg til opprinnelig kontraktssum) er estimert til ca. MNOK 5,4 basert på beste estimater. Altså ca. MNOK 2 over løsningen som medfører minst 7 uker med stengt vann- og avløp. Tilleggskostnaden, fordelt på antall seksjoner, utgjør etter styrets vurdering en akseptabel tilleggskostnad – hensyntatt alternativet.

Den valgte løsningen vil likevel, dessverre, innebære betydelige ulemper for seksjonseierne.

Konsekvenser for seksjonseiere:

- **Begrenset nedstenging:** Avløpsrørene vil bli stengt i kortere perioder, mindre enn ett dagsverk om gangen. (dvs. at det ikke vil være mulig å dusje, vaske klær etc – enhver bruk hvor vann helles i avløpsrør blir ikke mulig de aktuelle tidsrommene)
- **Begrenset adgang til boder:** Store deler av kjelleren vil være utilgjengelig i en periode på 15 uker.

- **Begrenset adgang til spillrom/vaskerom:** Seksjonseiere vil ikke ha tilgang til vaskerom og spillrom i hele perioden på 15 uker.

Andre praktiske forhold:

- Vi vil sørge for at alle seksjonseiere blir varslet i god tid før avstenginger.
- Provisoriske løsninger vil bli vurdert etablert for å minimere ulempene for seksjonseierne.

  Men seksjonseierne må være forberedt på at klesvask må håndteres på egen hånd uten bistand fra sameiet (som følge av stengt vaskerom).

  Adgang til boder vil være svært begrenset, og sameierne må forberede seg ved å hente ut objekter sameierne vil ha behov for i stengeperioden (men vi vil se om vi kan finne nødløsninger hvor det, dersom det er behov, vil kunne gis tilgang til bod med følge av personell).
- Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å følge med på informasjon som blir sendt ut og ta nødvendige forholdsregler for å unngå komplikasjoner. Følg særlig med på Vibbo løpende fremover.

Vi takker for deres forståelse og samarbeid i denne viktige rehabiliteringsprosessen.

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkveien 64 Sameie

Information Letter to Section Owners in Parkveien 64 Sameie

Background and Issue: As you know, the rehabilitation of the Parkveien 64 Sameie's sewage pipes is ongoing, which is necessary due to the age/condition of the pipes. In larger projects like this, unforeseen challenges will always arise. Currently, the project is progressing well, but the rehabilitation of the so-called "sewer lateral" has not yet begun. The sewer lateral is the sewage pipes that connect all the vertical sewage pipes in the building and lead the sewage into the public sewer main.

Due to new information, new drawings that have been found, etc., it turns out that the work to rehabilitate the sewer lateral will be more extensive than what the contractor TT-Teknikk priced in their original offer. If we adhere to the original offer, which the contract with TT-Teknikk is based on, this could potentially lead to the Sameie having to shut off all water and sewage for about seven weeks. This means that the sections cannot use water or sewage during this period. At the same time, the costs of compensatory measures for the benefit of the owners of sections for this inconvenience (extra shower cabins, portable toilets with emptying, etc.) as well as costs for unforeseen measures that must be carried out regardless, could be in the order of MNOK 3.5 based on the best estimates today.

The board considers a solution where water and sewage are completely shut off for seven weeks to be very burdensome for the owners of sections, and the board has therefore worked closely with TT-Teknikk and Norconsult for several months to find alternative solutions for the rehabilitation of the sewer lateral – where price and consequence are weighed against each other. We have put significant effort into investigating these alternatives to find the best solution that limits the inconvenience for the owners of sections within an acceptable cost level.

Chosen Solution: After a comprehensive assessment, the board has decided to go for the alternative that involves setting up a temporary sewage system combined with the "packer method" (rapid curing) on the outer part of the sewer lateral. This alternative will save the owners of sections about seven weeks of total shutdown of the water and sewage system. The alternative is also considered the least risky in terms of additional costs and has a reduced risk of collapse of the liner due to misuse of the sewage pipes or larger amounts of rainfall.

The total additional cost for this alternative (which comes in addition to the original contract sum) is estimated to be about MNOK 5.4 based on the best estimates. That is about MNOK 2 more than the solution that involves at least 7 weeks of closed water and sewage. The additional cost, distributed among the number of sections, is considered by the board to be an acceptable additional cost – considering the alternative.

Unfortunately, the chosen solution will still involve significant inconveniences for the owners of sections**.**

Consequences for Owners of Sections:

- **Limited Shutdown:** The sewage pipes will be shut off for shorter periods, less than one working day at a time. (i.e., it will not be possible to shower, wash clothes, etc. – any use where water is poured into the sewage pipes will not be possible during these periods)
- **Limited Access to Storage Rooms:** Large parts of the basement will be inaccessible for a period of 15 weeks.

BESKYTTET

- **Limited Access to Laundry Room/Recreation Room:** Section owners will not have access to the laundry room and recreation room for the entire period of 15 weeks.

Other Practical Matters:

- We will ensure that all owners of sections are notified well in advance of shutdowns.
- Temporary solutions will be considered to minimize the inconvenience for the owners of sections.
- However, owners of sections must be prepared to handle laundry on their own without assistance from the Sameie (due to the closed laundry room).
- Access to storage rooms will be very limited, and owners of sections must prepare by retrieving items they will need during the shutdown period (but we will see if we can find emergency solutions where, if necessary, access to the storage room can be granted with the accompaniment of personnel).

We encourage all owners of sections to follow the information that is sent out and take the necessary precautions to avoid complications. Pay particular attention to Vibbo going forward.

We thank you for your understanding and cooperation in this important rehabilitation process.

Best regards,

The Board of Parkveien 64 Sameie

BESKYTTET

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.12.24
Selskapsnummer: 7242 **Selskapsnavn:** PARKVEIEN 64 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

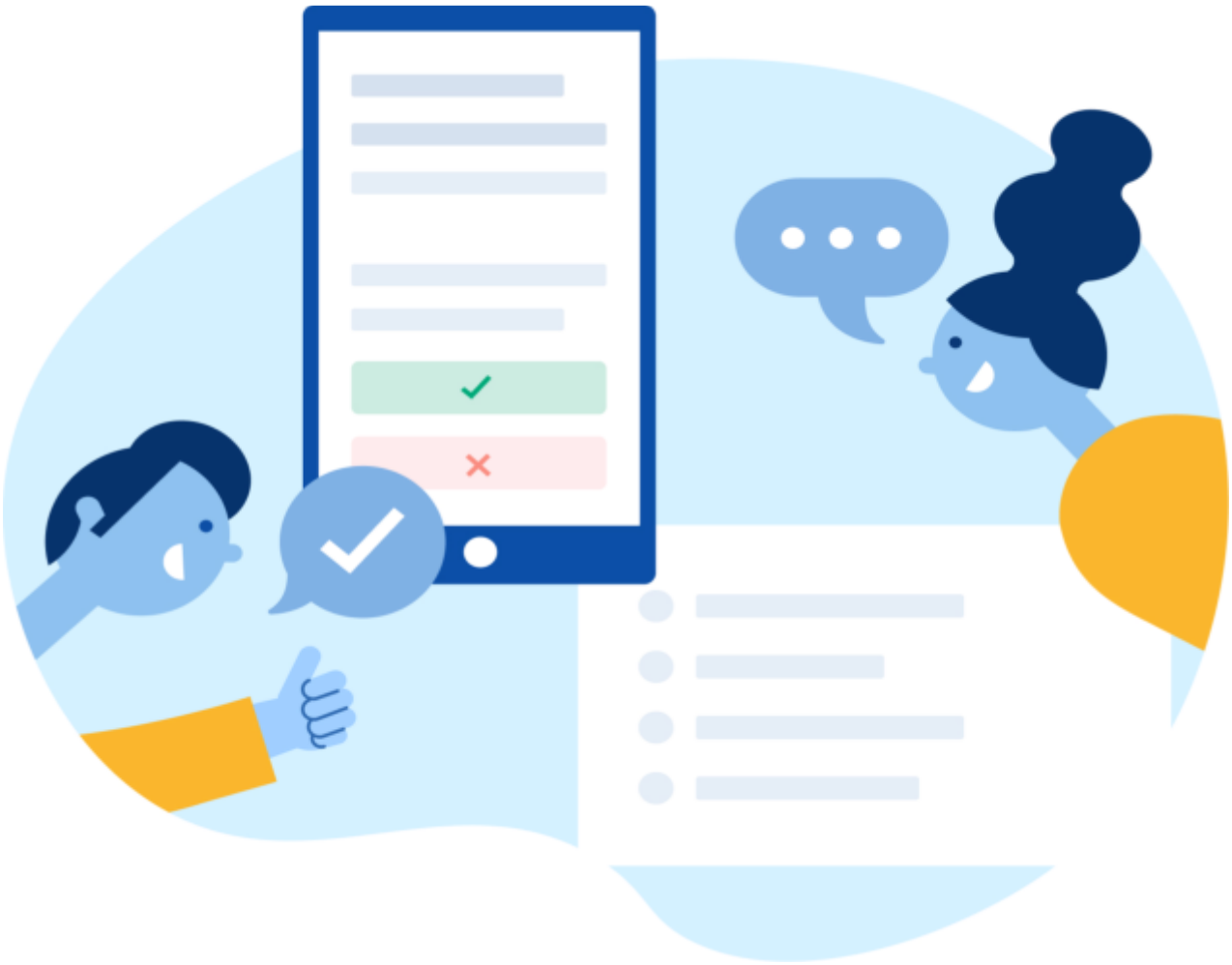
Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023



Ekstraordinært årsmøte 2023

Parkveien 64 Sameie

7. desember 2023

Selskapsnummer: 7242

OBOS

Velkommen til årsmøte i Parkveien 64 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

7. desember 2023 kl. 18:00, Ingeniørenes Hus Møtesenter - Møtelokale: Birkeland/Eyde.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Finansiering av rørfornying

Med vennlig hilsen,
Styret i Parkveien 64 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Rådgiver Sondre K. Steigen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Finansiering av rørfornying

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Det blir derfor **to** alternativer som skal stemmes over.

Enten:

A) Finansiering ved låneopptak

Låneopptak på prosjektets totale kostnad på kroner **17 000 000,-.**

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

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

Eksempler på fellesgjeld og økning av felleskostnader:

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

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

B) Finansiering ved innskudd fra seksjonseierne.

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

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

Eksempler på totalt innskudd:

Liten bolig: **35 000 - 50 000 kr** avhengig av leilighetsstørrelse.
Medium bolig: **60 000 - 80 000 kr** avhengig av leilighetsstørrelse.
Stor bolig: **90 000 - 150 000 kr** avhengig av leilighetsstørrelse.

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.12.23
Selskapsnummer: 7242 **Selskapsnavn:** Parkveien 64 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

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

§ 1
Sameiets navn og registrering

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

Sameiet skal være registrert i Foretaksregistret.

§2
Eiendommen

Sameiet består av 228 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner på eiendommen

gnr. 209, bnr. 11 i Oslo kommune.

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

Den enkelte bruksenhets sameiebrøk fremkommer av vedlegg 1.

§3
Formål

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

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

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

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

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

§4
Registrering av sameiere og rettslig råderett

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

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

§5
Sameiermøter

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

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

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

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

På sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøken.

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

§6
Styre og forretningsfører

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

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

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

§ 7
Bruken av eiendommen

7.1. Generelt

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

7.2. Ordensregler

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

7.3. Bruken av fellesarealet

7.3.1 Generelt om bruken

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

7.3.2. Fellesarealer beregnet til bruk for beboere og deres gjester

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

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

7.3.3. Fellesarealer beregnet til bruk for næringsvirksomheten

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

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

7.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

7.5. Reklame og profilering

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

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

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

7.6. Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

7.7. Meldeplikt for skader

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

§8
Vedlikeholdsplikt og kostnads- og inntektsfordeling

8.1 Vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

8.2 Kostnadsdekning og kostnadsfordeling

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

8.3 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.6 Særlig om garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen skal kun dekke følgende kostnader:

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

8.7 Inntekter

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

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

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

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

§9
Ansvar for egen seksjon

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

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

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

§ 10
Eierseksjonsloven

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

§ 11
Ordning for innfrielse av andel fellesgjeld

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

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

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

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

Parkveien 64 Eierseksjonssameie

1. Generelt

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

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

2. Ro og orden

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

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

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

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

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

3. Avfall/søppel

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

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

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

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

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

4. Bygningen

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

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

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

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

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

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

5. Fellesarealer

5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Vaskeriene.

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

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

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

6.4. Barn har ikke adgang til vaskeriene uten tilsyn.

7. Gamingroom

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

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

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

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

8. Utleie

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

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

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

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

9. Dyrehold

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

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

9.3 Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

10. Skader, hærverk

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

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

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

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

EKSPEDISJONSDOKUMENT

OSLO

Duplikat sendt Brandchefen

1

Ekspedisjons-Dokument 1

angående Våningshus

på matr.nr. 12 Kort Adelersgate

Innlevert 4 desbr 1934 Attestert 23/12-37

Oversendes hr. opmålingsbestyrer Stallemo til måling av nedenstående grenser. matr.nr.

grenser og gatebredde, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende [illegible] samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk-[illegible] til avgivelse av de i § [illegible] omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5 desember 1934

A. Lilleland

Opm.sjefen jr. nr. [illegible]
mott 8 DEC. 1934

Sendes hr. reguleringssjefen.
Tomtens grenser er vist med blå linjer på
situasjonsplanen Bl. 8.

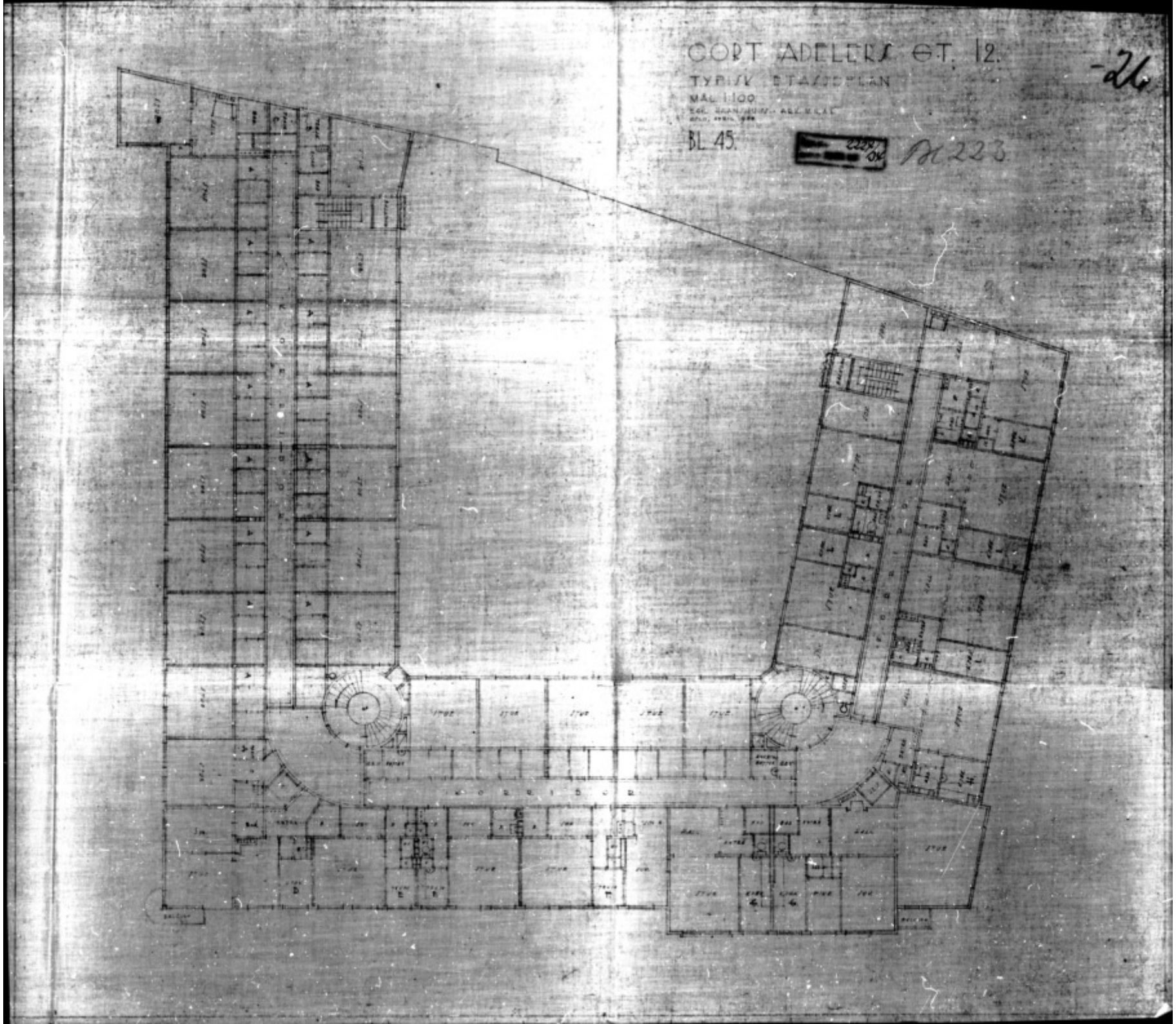
Oslo 17/12-34

Reg. sjefen jr. nr. 6 Adelg. 12
mott 18. DEC. 1934

Nilsaasbråten

Linsp.
LNr.12214/36

BYGGETEGNING


CORT ADELERS GT. 12.
TYPISK ETASJEPLAN
MÅL 1:100
BL. 45.
B 223
-26-

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Døsen Solberg
PARKVEIEN 64

Dato: 24.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506139
8328117

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 11

Vi viser til bestilling av 20250224 for PARKVEIEN 64.

GNR. 209 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1858.

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

3020 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

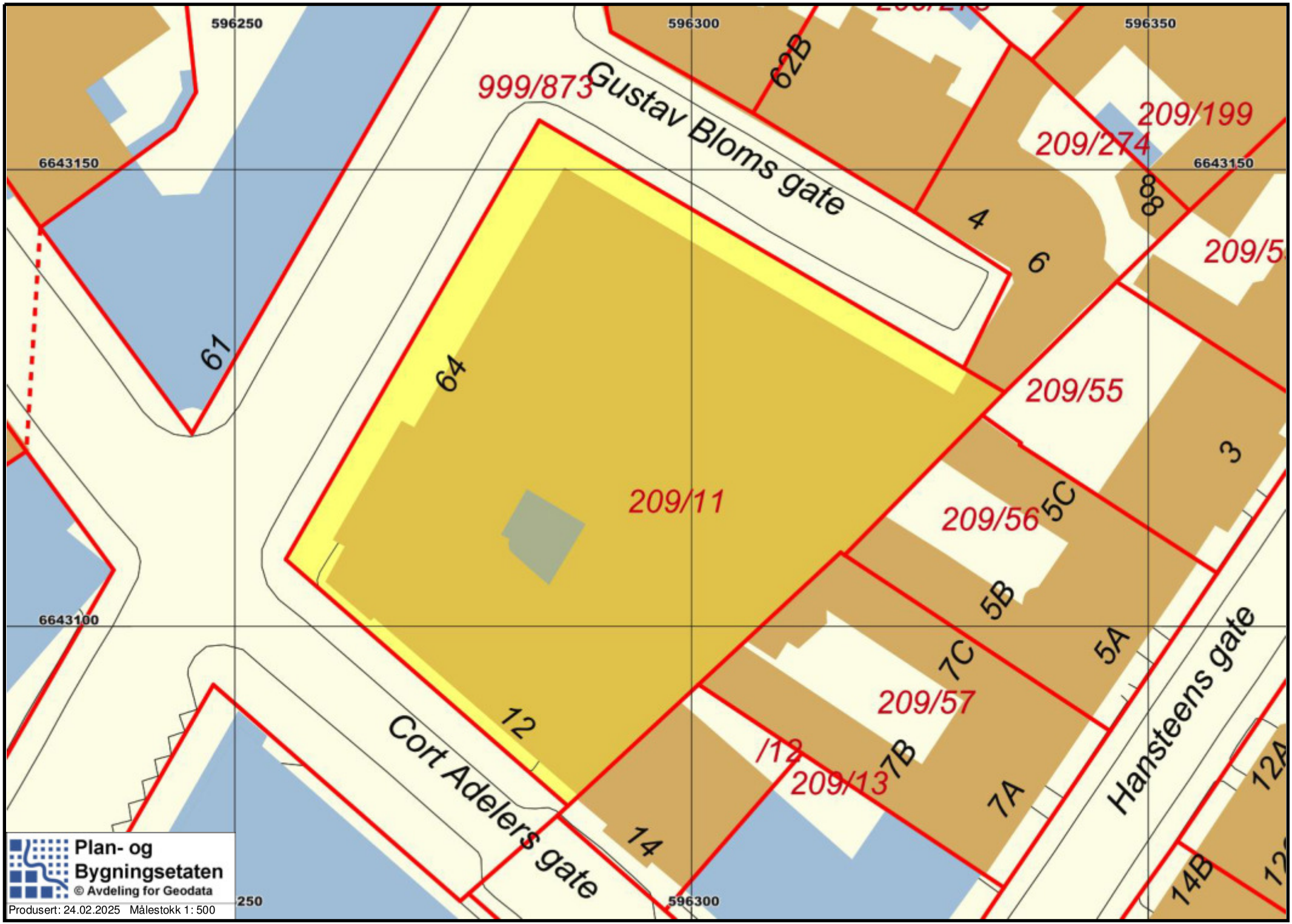
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596250
596300
596350
6643150
6643150
6643100
999/873
Gustav Bloms gate
62B
209/199
209/274
88
4
6
209/5
61
64
209/55
209/11
209/56
5C
3
5B
5A
7C
209/57
7B
7A
209/13
/12
12
Cort Adelers gate
14
Hansteens gate
12A
14B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.02.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

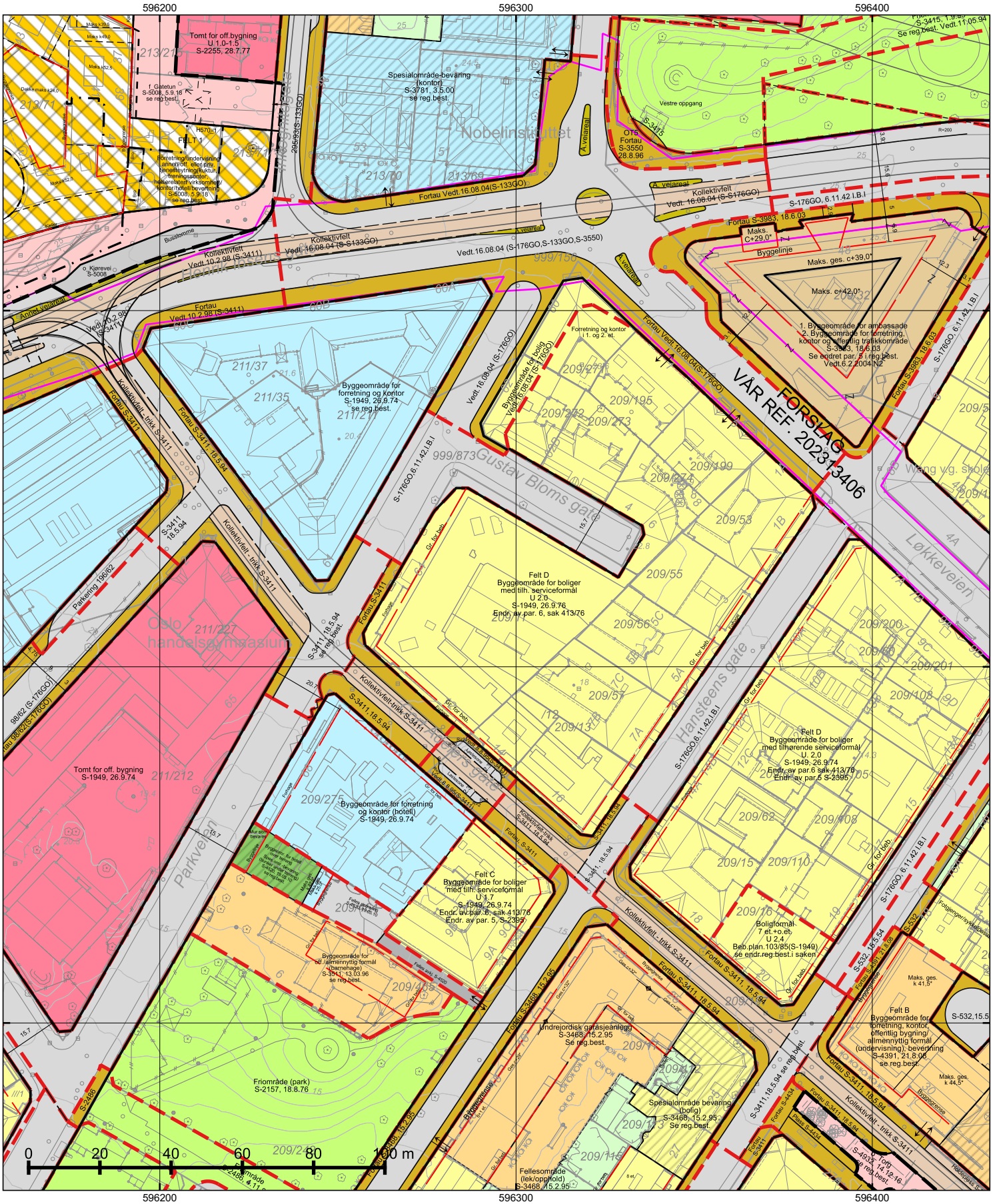
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138795/ 86506139
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Adresse: PARKVEIEN 64
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/11

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

Se tegnforklaring på eget ark


596200
596300
596400
6643200
6643100
6643000
FORSLAG VÅR REF.: 202313406
Felt D
Byggeområde for boliger med tilh. serviceformål
U 2.0
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Felt C
Byggeområde for boliger med tilh. serviceformål
U 1.7
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Endr. av par. 5, S-2395
Felt D
Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U 2.0
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6 sak 413/76
Endr. av par.5 S-2395
Byggeområde for forretning og kontor
S-1949, 26.9.74
se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor (hotell)
S-1949, 26.9.74
Tomt for off. bygning
S-1949, 26.9.74
Tomt for off.bygning
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Spesialområde-bevaring (kontor)
S-3791, 3.5.00
se reg.best.
1. Byggeområde for ambassade
2. Byggeområde for forretning, kontor og offentlig trafikkområde
S-3983, 18.6.03
Se endret par. 5 i reg.best.
Vedt.6.2.2004 N2
Boligformål
7 et.+o.et.
U 2.4
Beb.plan.103/85(S-1949)
se endr.reg.best.i saken
Byggeområde for off./allmennyttig formål (barnehage)
S-3411, 13.03.96
se reg.best.
Friområde (park)
S-2157, 18.8.76
Fellesområde (lek/opphold)
S-3468, 15.2.95
Spesialområde bevaring (bolig)
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Underjordisk garasjeanlegg
S-3468, 15.2.95
Se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning), bevertning
S-4391, 21.8.08
se reg.best
Nobelinstituttet
Vestre oppgang
Gustav Bloms gate
Hansteens gate
Parkveien
Løkkeveien
Parkveien 196/62
Oslo handelsgymnasium
Kollektivfelt
Fortau
Vedt. 16.08.04 (S-176GO)
Vedt.16.08.04 (S-176GO,S-133GO,S-3550)
Fortau Vedt.16.08.04(S-133GO)
Fortau Vedt.16.08.04(S-176GO)
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau S-3411, 18.5.94
S-3411 18.5.94 se reg.best.
S-176GO 6.11.42.I.B.I
S-176GO, 6.11.42.I.B.I
Fortau S-3983, 18.6.03
Maks. c+29,0°
Maks. ges. c+39,0°
Maks. c+42,0°
Byggelinje
A.veiareal
Kollektivfelt Vedt. 16.08.04 (S-176GO)
Fortau Vedt.16.08.04(S-176GO)
Annet veiareal
Kjørevei S-5008
Busslomme
Fortau Vedt.10.2.98 (S-3411)
Kollektivfelt Vedt.10.2.98 (S-3411)
Fortau S-3411
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau S-3411, 18.5.94
S-3411 18.5.94
S-3411 18.5.94 se reg.best.
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau S-3411, 18.5.94
Fortau S-3411
Fortau S-3468, 15.2.95
Fortau S-4434
Fortau S-4435
Fortau S-4436
Fortau S-3411
Fortau S-3411, 18.5.94
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau S-3411, 18.5.94
Fortau S-3411, 18.5.94
Fortau S-3411, 18.5.94
Kollektivfelt - trikk S-3411

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 169 - Ambassade m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

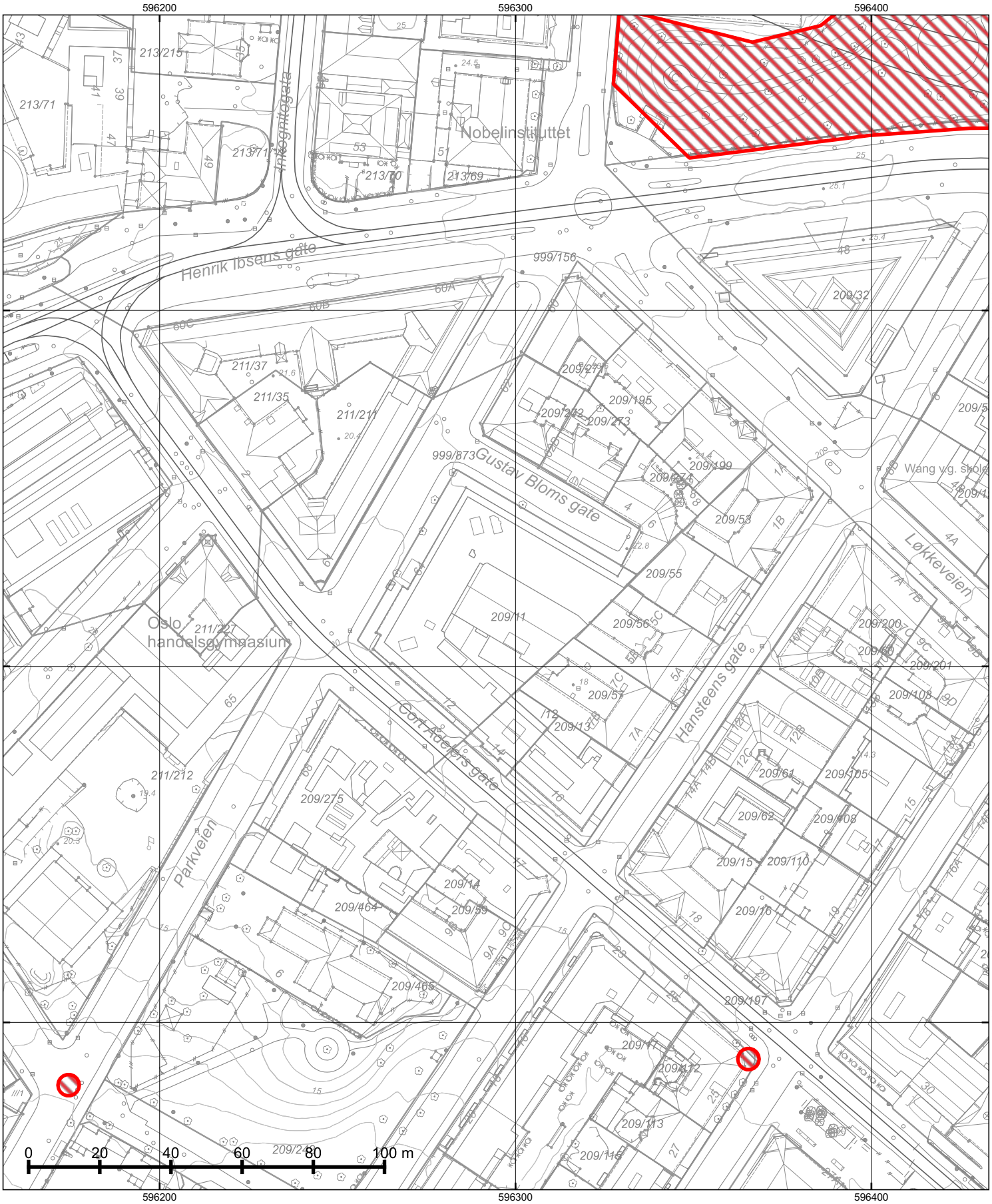
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

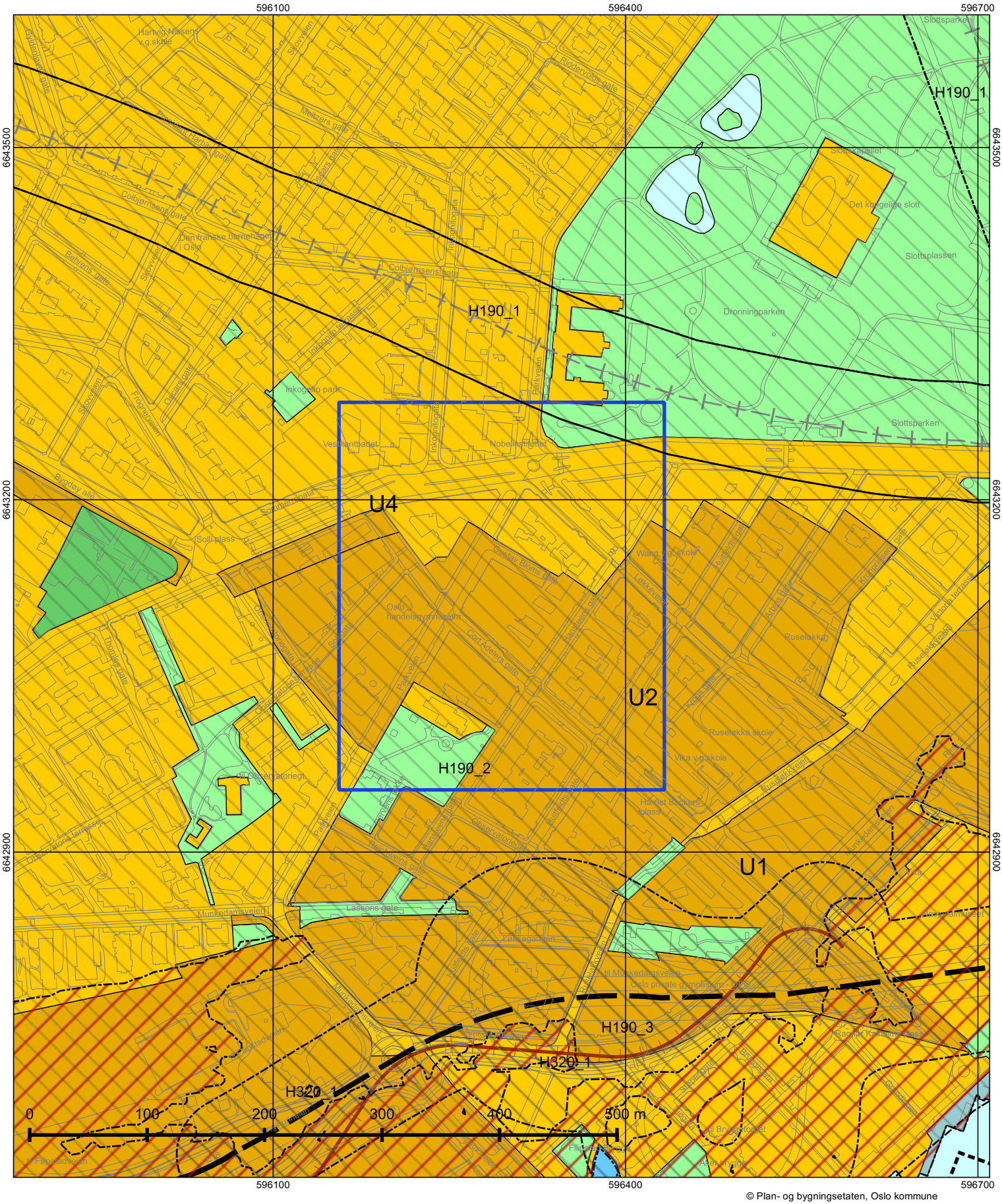
Dato: 24.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138795/ 86506139
Adresse: PARKVEIEN 64
Gnr/Bnr: 209/11
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138795/86506139
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197401375

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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

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:
Parkveien 64
Gnr. 209 Bnr. 11 Snr. 76 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0069

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31

E-post: lillian.nerlinger@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

Notater