PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

PARKVEIEN 43

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Parkveien 43, 0258 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 340, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1683 **Eiendomsverdi ref nr:** FG4902

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligobjektet er en fireroms eierseksjon beliggende i Frogner bydel, i etablert bolig- og ambassadestrøk med frittstående murbygninger og bygårder i kvartalsbebyggelse, oppført i klassisk stil. Loftsleilighet i fjerde etasje med sydøstvendt terrasse på 13 kvm, som vender mot felles hageanlegg mellom bygget og Parkveien. Eiendommen er beliggende på hjørne av Parkveien og Riddervolds gate med adkomst fra begge sider. Bygningen er ferdigstilt i år 1900, og er oppført med tre etasjer, kjeller og loft. Sentral beliggenhet i kvadraturen bak slottet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Med seksjonen følger kjellerbod, bod i baktrapp og biloppstillingsplass med ladeenhet på felles grunn.
Loftsleiligheten er betydelig oppgradert i regi av dagens eier i de senere år. Endring av bærende konstruksjoner i leiligheten er omsøkt, og godkjenning er datert den 31.08. 2023. To eksisterende søyler er fjernet og erstattet med en drager, opplagret med søyler i begge ender, som er plassert på underliggende bærevegg. Ferdigattest for tiltaket er datert den 26.04.2024. I den forbindelse er også hele takkonstruksjonen oppgradert i regi av sameiet i 2024/2025. Konstruksjonen er isolert på nytt, ny ventilasjonsspalte er etablert og nytt undertak med nytt takbelegg er montert. Ferdige takflater er tilrettelagt med båndtekking i kobber. Nye beslag i kobber er montert på piper over tak og på gjennomføringer med ventilasjon. Videre er nye takrenner og nye nedløpsrør montert. Leilighetens takterrasse er også oppgradert med nye beslag i forbindelse med arbeidene på taket.
Internt i leiligheten er tre-bjelkelag mot underliggende etasje isolert på nytt. Avrettet undergulv er lagt. Fliser på lavt-byggende støp med varme er så lagt i entré. Fliser med varmekabler er lagt i våtrom, og en-stavs eikeparkett er lagt på alle øvrige gulvflater. Standardheving av innvendige vegg- og himlingsflater er utført og ny belysning er montert. Våtrommet er grunnleggende rehabilitert. Kjøkkeninnredningen er vesentlig oppgradert. Balansert ventilasjonsanlegg er installert i leiligheten. Aggregat for anlegget er montert på loft over entré. Ventiler for avtrekk i kjøkken og bad. Ventiler for tilførsel av luft i stue og alle soverom. Nye vann- og avløpsinstallasjoner er installert. Elektriske anlegg er vesentlig oppgradert, og det meste er nytt. I forbindelse med oppgradering av leiligheten er planløsningen også endret/forbedret. Tekking over overlysvinduer er utbedret. Takterrassen er oppgradert i de senere år med ny membran, ny støpe-masse med varmekabler og flislagt overflate. Terrassedør og vinduer med trelags isolerglass av nyere årgang.

Felles tomtegrunn er parkmessig opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, plenarealer, trær og annen og beplantning, avgrenset med hekk og gjerde. Nye portstolper i granitt er satt opp mot Parkveien og Riddervolds gate i 2025. Felles ladeanlegg for elbil er installert i regi av sameiet i 2022, med egen ladeenhet tilknyttet hver parkeringsplass.
Systemet administreres av Charge365 (operatør).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

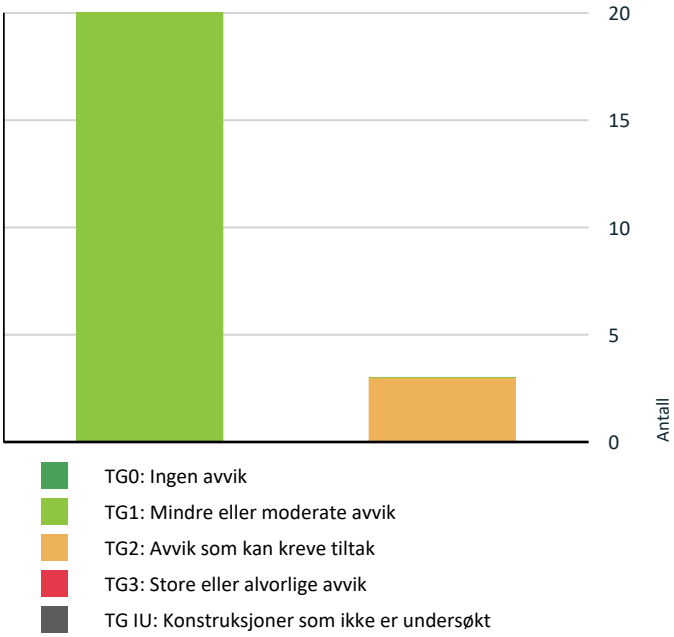
Leilighet

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

Planløsningen er noe endret fra tegningsgrunnlaget som er tilgjengelig i plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen. Endring av planløsning internt i en leilighet er ikke søknadspliktig dersom det ikke foretas inngrep i etasjeskille mot underliggende bolig eller i vegg mot tilstøtende bolig. Inngrep i brannskiller er søknadspliktig. Utførte endringene av planløsning har ikke påvirket bærende elementer.
Søknad om endring av bærende konstruksjon i leilighet H0401 er mottatt i plan og bygningsetaten den 31.08.2023. Søknaden er godkjent den 12.09.2023. To eksisterende bærende stolper er fjernet og erstattet med ny konstruksjon bestående av en drager som er opplagret på søyler i stål. Søylene er plassert over underliggende bærevegg.
På 1980- tallet ble bygningens eksisterende leiligheter ominnredet, og to nye leiligheter ble etablert på loft. Ferdigattest for tiltaket ble gitt i 1985.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1900, i en tid der landsdekkende forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Det foretas imidlertid tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er gjeldende når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de likevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det konkret fremgår av rapporten. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Leiligheten er betydelig oppgradert i de senere år og fremstår i dag uten vesentlig behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens takkonstruksjon er et valmet saltak med takvinkler på alle sider. Valmtak er en mer komplisert konstruksjon enn vanlige saltak. Tradisjonelt består takkonstruksjoner på gamle bygårder av taksperrer, avstivet med horisontale hanebjelker og skrå avstivere mot knevegger.

I forbindelse med innredning av loftet på 1980- tallet er konstruksjonen isolert og ventilert.
Taket er bygget opp på nytt i regi av sameiet i 2024/2025 med ny isolasjon, ny luftespalte og ny tekking med falsede kobberplater . (båndtekking). Beslag i kobber er montert på piper og andre gjennomføringer. Snøfangere er montert. Beslag i kobber er montert på leilighetens takterrasse. Videre er nye nye takrenner og nedløpsrør satt opp. Prosjektet er gjennomført med støtte fra Kulturminnefondet og er utført i dialog med Byantikvaren. Arbeidet er utført av Storo Blikkenslagerverksted AS.
Valg av TG 1 er basert på visuelt inntrykk og oppgitt informasjon.

Generelt om isolerte yttertak:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftesjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko dette innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Overlysvinduer i malt tre med trelags isolerglass og utvendig inndekning i metall.
Vertikale vinduer i malt tre med trelags isolerglass mot terrasse.

På et utvalg av hengslede vinduer er følgende sjekket:
Anslaget/tettefunksjonen; tettelister mellom karm og ramme, åpne -/lukkefunksjonen; hengsler og beslag. Ingen avvik er registrert på disse.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Glatt hvitmalt entrédør i malt tre.
Døren er i B-30 standard med 35 desibel lydmotstand.
Døren er produsert i 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Til tross for at døren holder relativt god standard foreligger også aldersrelatert slitasje etter ca. 43 års bruk.
Dørbladet har ingen klaring mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer med avviket.
Ved ønske om forbedret funksjon bør ny lydisolert dør i B-30 standard monteres.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Terrassedør (skyvedør) fra 2016/2017 i malt tre med trelags isolerglass.
Døren fremstår med gode funksjoner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue, ca. 13 kvm.
Lyse fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel på terrassedekke. Sokkelfliser er lagt i overgang mellom dekke og veggflater. Liggende malt kledning i tre-panel på begge sider over sokkelfliser. Beslag i kobber i overgang til taket på begge sider. Terrassen er avgrenset av en sokkel i front, som er beslått med falsede kobberplater. Sokkelens topp er skråstilt inn mot terrassen. En plate i herdet glass er montert på sokkelen. Samlet rekkverkshøyde, ca. 1 m. Avrenning er tilrettelagt med slukrist ca. 10 cm innenfor rekkverket på terrassedekkets laveste punkt, og har forbindelse til takrenne og nedløpsrør. Varmekabel i avrenningen. Elektrisk styrt markise med motorisert styring, montert i 2022. Denne er montert på en forhøyning med beslag på taket over terrassevegg mot stue. Markisen dekker hele terrassen. Terrassedør og vindu dekker hele frontveggen mot stue, og er avsluttet mot begge sidevegger med malte dekkbord. Snøfanger over terrasse. Belysning og kontaktpunkt på vegg.

I forbindelse med rehabilitering av terrassen er tidligere overflater i betong fjernet. Ny foliemembran er lagt på ny platform, ny betong med varmekabel og flislagt overflate er lagt. Sokkelfliser er montert i overgang mellom dekke og yttervegger. Nye beslag er montert. I front er sokkelen som avgrenser terrassen beslått med beslag i kobber, og forhøyet med en rute i herdet glass for å oppnå samsvar med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Sokkelen skråner innover mot terrassen. Glassruten er montert ytterst.
Det er markant fall (høydeforskjell) på terrassedekke fra yttervegg med terrassedør til slukrist ved rekkverk. (sokkel). Det er også høydeforskjell langs rekkverk (sokkel) i retning mot slukrist. Terskelhøyden er 7 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

GULVFLATER:
Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i entré, lagt på lavtbyggende støpe-masse.

Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med marmoruttrykk i våtrom. En-stavs eikeparkett i stue/kjøkken, gang og alle soverom. Glatte malte gulvlister.
VEGGFLATER:
Fliser i dimensjon 120 cm x 60 cm med marmoruttrykk på veggflater i våtrom. Malte plater for øvrig.
Flisene er fra Bricmate Glanshammar (120x60 vegg
HIMLING:
Malte plater. Fliser i skrå del av himling i våtrom.
Downlights i entré og våtrom.
Spotlights er montert i rommene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller med tre-bjelkelag.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det konstatert at høydeforskjeller fra side til side og fra ende til ende i rommene er moderate.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Oppmurte teglsteinspiper i bygningen.
På befaring er det registrert at ny feieluke er montert på skorsteinen som er i bruk til fyring.

ILDSTED:
Peis-ovn er montert på ildfast plate i stue.
Ovnen er levert av Henriksen Peisforum AS, og har betegnelsen Scan 68 med sideglass, sorte håndtak/lister.

Brann og redningsetaten gjennomførte kontroll av sameiets fyringsanlegg i 2024 for samtlige seksjoner med ildsteder. Rapporter som konkluderte med tilstanden ble tilsendt hver enkelt seksjon. I rapporten for denne leiligheten fremgår det at ingen avvik på fyringsanlegget ble avdekket ved tilsynet, som ble avholdt den 28.10.2024. Besiktigelsen i den enkelte leilighet omfattet ildstedet, ildstedets tilknytning til pipeløpet og selve pipeløpet.

Generelt:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Bygg-kvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge bestemmelser i dagens gjeldende forskrift skal gulv av brennbart materiale under en feieluke dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luken på minst 30 cm.
Det er et avvik fra denne bestemmelsen.

Det foreligger ellers ikke dokumentasjon på eventuell utført rehabilitering, av skorsteinen
Ved sjekking av løpet er inntrykket at det er foretatt en innvendig utbedring, som ligner et rehabiliteringstiltak med glidestøp.
Rehabilitering av skorsteiner er søknadspliktige tiltak. Ved gjennomgang av plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen er det konstatert at det ikke foreligger søknader om slike tiltak. Det er derfor usikkert i hvilken grad pipen er utbedret. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført i 1900 enn senere på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper. Pipen er ikke pusset utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Inntrykket av skorsteinen er at den er rehabilitert med glidestøp. Brann- og redningsetaten har kontrollert fyringsanlegget i leilighetene og konkludert med at skorstein og ildsted er i god stand. Ved besiktigelse i leiligheten er også dette undertegnedes inntrykk. I praksis skal det bety at skorsteinen er rehabilitert, da en skorstein med tilsvarende alder ikke kan være i samsvar med en slags friskmelding.
Valg av TG 1 for en skorstein med tilsvarende alder krever at det foreligger dokumentasjon for utført rehabilitering.
Rehabilitering av en skorstein er et søknadspliktig tiltak og skal i henhold til lovverket være omsøkt. Ferdigattest skal foreligge.
I tillegg er det nødvendig at alle forskriftskrav er oppfylt. Da skal også kravet til en ildfast plate på gulv under feieluke være montert.
Årsaken til at brann og redningsetaten ikke har tatt hensyn til åpenbare avvik er ukjent, men en årsak kan være at en kontrollør som skriver slike rapporter ikke er personlig ansvarlig for de avvik som kan foreligge. Det er etaten som blir stilt ansvarlig, og som må håndterer eventuelle krav om økonomisk kompensasjon.

Generelt om rehabilitering av skorsteiner:
Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er glidestøp, eller nye ildfaste rør i røykløpet (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på ca 1 til 2 cm i røykløpets innside. Uregelmessigheter fylles på forhånd. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert. Nye ildfaste rør i røykløpet er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer røykløpets tverrsnitt og kapasitet. Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med vridere i i stål.
Glatte malte gerikter (dørlister).

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe med to speilfronter i entré.
Skyvedørsgarderobe med tre speilfronter i hoved-soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er rehabilitert fra grunnen av i 2025. Ny teknisk oppbygning er gjennomført.
FDV dokumentasjon for anvendte produkter er mottatt pr. e-post.
Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner blir gode og pålitelige. I henhold til dagens forskriftskrav skal uavhengig kontroll foretas og dokumenteres. Det foreligger ikke slik dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser med marmoruttrykk i dimensjon 60 cm x 120 cm på veggflater. Tilsvarende fliser i skrå del av himling. Malte plater med downlights i horisontal del av himling.

Mottatt FDV dokumentasjon viser at våtromsplater er fra produsenten Jackon. Jackoboard våtromsplate er anvendt på veggflater. Det fremgår at bygningsplaten er basert på en kjerne av ekstrudert polystyren (XPS). Platen har en tynn sementbasert puss, armert med glassfibernett på hver side
Platene er vanntette og trenger kun membran på kald vegg og i skjøtene i rommets våtsoner. Sterkt belastede våtsoner kan påføres membran i hele våtsonen som ekstra sikring.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser i med marmoruttrykk i dimensjon 30 cm x 60 cm. Nedstøpt varmekabel i gulvet.
Høydeforskjell (fall) fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er ca. 3,5 cm Minstekravet i forskrift er 2,5 cm.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk-renne med flis og øvrige avløpsinstallasjoner, samt membranløsninger og tettesjikt er installert og lagt i 2025.
Mottatt FDV dokumentasjon viser at tettesjikt er utført med påstrykningsmembraner på gulv- og veggflater.
Systemer for påstrykningsmembran fungerer godt som vanntett membransystem når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemet, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun påstrykningsmembranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer. Leverandørens anvisninger må følges grundig slik at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde så lenge som angitt av produsenten. Når disse kriteriene blir fulgt er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-sone avgrenset med veggskille og dørfront i herdet glass.
Dusjgarnityr med regnfalls-dusj (takdusj) og håndholdt dusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på motsatt side av veggskille med dørfront i herdet og frostet glass for skjerming av vaskemaskin og tørketrommel. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne.
Lekkasjesikring for cisterne og integrert utstyr er synlig i rommet. Hvit skapinnredning (0,48 cm x 130 cm) fra Villeroy & Boch med fire glatte skuffe-fronter og heldekkende servantplate med to blandebatterier.
Speil med integrert varmefunksjon over servant.
Alt utstyr er montert i forbindelse med rehabilitering av våtrommet i 2025.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er nærmest nytt og det foreligger dokumentasjon.
Symptomer på fuktproblematikk er ikke observert.
Hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte skapfronter. Benkeplater i kompositttstein fra Silestone med underlimt kum i rustfritt stål.
Hvitevarer fra Siemens er installert, henholdsvis Induksjonstopp og oppvaskmaskin fra 2017. Kjøleskap fra 2023, Vinskap fra 2025. Stekeovn fra 2025. Mikrobølgeovn fra 2025. Det er tilrettelagt for plassering av fryser i bod ved terrasse.

4. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.
I forbindelse med leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg er det installert kontinuerlig avtrekk i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å tilrettelegge ventilasjonen med avtrekk direkte over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran for vanntilførsel til leiligheten er montert i vegg mellom soverom 2 og soverom 3.
Tilgang bak et deksel i vegg i det minste (midterste) soverommet.

Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredning er installert med vannrør i rør i rør system.
Fordeler-skap for røropplegget er installert i vegg mellom gang og våtrom. Skapet er lekkasjesikret til våtrommet.
Foretaket Tombygg AS har installert røropplegget.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

AVLØPSSTAMMER:
Det opplyses av eier at avløpsstammer for kjøkken og våtrom er skiftet gjennom denne etasjen i forbindelse med oppgradering av leiligheten, som er utført i de senere år.

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER I LEILIGHETEN:
Avløpsinstallasjoner er installert med PVC materiale.
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i dekker. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter. Funksjonen ligger til grunn for valg av tilstandsgrad.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i leiligheten. Aggregat for anlegget er installert på loft over himling i entré. Lukeadkomst til loftet. Det er avtrekksventiler i våtrom og kjøkken. Ventiler for tilførsel av luft er installert i stue og alle soverom. Avkastluft og friskluftinntak er ført med kanaler over tak.
Anlegget er installert i regi av dagens eiere.
Balansert ventilasjon begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i leiligheten fra ventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereder med volum på 200 liter er installert på hems over våtrom i 2025.
Tilgang til berederen fra tilstøtende soverom. Tanken er plassert i et kar med et overløp til avløpsrør.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Hovedsikringer på 40 ampere.
Fordelingskurser:
En kurs på 25 ampere og 12 kurser på 15 ampere.
Det elektriske anlegget er kontrollert og oppgradert i forbindelse med rehabilitering av boligen, og det foreligger samsvarserklæring fra autorisert elektriker (Elservice Marius Næss).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Det fremgår av mottatt dokumentasjon at nytt anlegger installert i 2025.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ifølge mottatt dokumentasjon er anlegget installert i 2025. Det er ikke opplyst om annet enn at anlegget er installert av autoriserte foretak.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer samsvarserklæring fra 2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god, og at avvik som kan ha inntruffet gjennom årene er utbedret fortløpende. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS er et samlebegrep for lover og bestemmelser som handler om helse, miljø og sikkerhet.
I boliger dreier dette seg hovedsakelig om sikring av trapper med rekkverk og håndløpere i henhold til forskriftskrav, Sikring av terrasser og balkonger med rekkverk i samsvar med forskriftskrav og branntekniske forhold med rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere og brannslukningsapparater i samsvar med forskriftskrav. Opplysninger om radonstråling og beskrivelse av eventuelle tiltak til begrensning av eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense.

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten er beliggende i 4. etasje over utvendig terreng.
Målinger utføres til og med for 2. etasje over utvendig terreng.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

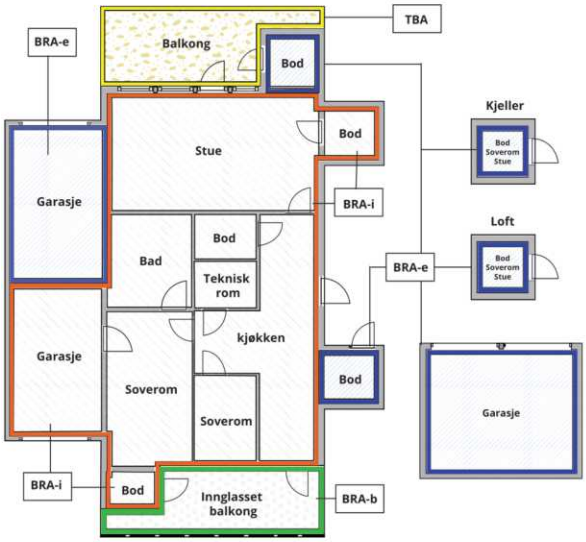
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. etasje	104	7		111	13	21	132
SUM	**104**	**7**			**13**	**21**	**132**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue/spisestue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc/vaskerom	Kjellerbod, bod i baktrapp	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Terrasse med utgang fra stue, ca.13 kvm.
Høyeste romhøyde i stue/kjøkken:, ca. 3,6 m.
Romhøyde i entré, 2,38 m.
Romhøyde i våtrom, 2,2 m.
Høyde på knevegger i stue mot Parkveien er 80 cm.
Høyde på knevegg i stue mot Riddervolds gate er 94 cm.
I soverom og våtrom er kneveggene ca. 1,55 til 1,60 m.
En kjellerbod, ca. 6 kvm.
Bod i baktrapp, ca.1,4 kvm.
Biloppstillingsplass følger seksjonen.
Felles ladeanlegg for elbil er installert i regi av sameiet i 2022, med egen ladeenhet tilknyttet hver parkeringsplass.
Systemet administreres av Charge365 (operatør).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Oppmåling av loftsleiligheter med lasermåler er vanskelig å utføre med full nøyaktighet. Oppmåling med skanner er vil gi optimalt god konklusjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen er noe endret fra tegningsgrunnlaget som er tilgjengelig i plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen. Endring av planløsning internt i en leilighet er ikke søknadspliktig dersom det ikke foretas inngrep i etasjeskille mot underliggende bolig eller i vegg mot tilstøtende bolig. Inngrep i brannskiller er søknadspliktig. Utførte endringene av planløsning har ikke påvirket bærende elementer.
Søknad om endring av bærende konstruksjon i leilighet H0401 er mottatt i plan og bygningsetaten den 31.08.2023. Søknaden er godkjent den 12.09.2023. To eksisterende bærende stolper er fjernet og erstattet med ny konstruksjon bestående av en drager som er opplagret på søyler i stål. Søylene er plassert over underliggende bærevegg.
På 1980- tallet ble bygningens eksisterende leiligheter ominnredet, og to nye leiligheter ble etablert på loft. Ferdigattest for tiltaket ble gitt i 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Leiligheten er omfattende oppgradert i de senere år.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke opplyst om utførte inngrep i brannskiller mot underliggende eller tilstøtende bolig. Andre ulovligheter er ikke registrert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	104	0

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet. Det er ikke lenger krav om å opplyse om P. rom og S. rom fordi de målereglene som gjelder i dag ikke inneholder disse betegnelsene. P. rom og S. rom oppgis likevel fordi det inntil videre er et ønske fra meglerbransjen. P. rom er hoveddelen av en boligs interne BRA. (BRA = Bruksareal = areal innenfor boligens omsluttende vegger). Boder og tekniske rom med måleverdig areal internt i en bolig betegnes som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Håkan Erik Lind	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	340		11	2069.3 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 43

Hjemmelshaver
Lind Håkan Erik, Eide Maiken Berg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Parkveien 43	1380 / 13630	OBOS Eiendomsforvaltning utfører regnskap Tlf. 22 86 59 99	990080682

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligobjektet er en fireroms eierseksjon beliggende bak slottet i Frogner bydel, i etablert boligstrøk med frittstående murbygninger og klassiske bygårder i kvartalsbebyggelse. Adkomst til eiendommen direkte fra Parkveien. Loftsleilighet i fjerde etasje med terrasse, som vender mot felles parkanlegg og parkering mellom bygget og Parkveien. Sentral beliggenhet i kvadraturen bak slottet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Med seksjonen følger kjellerbod, bod i baktrapp og biloppstillingsplass på felles grunn.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Parkveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål

Om tomten

Felles tomtegrunn er opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, plenarealer, trær og annen og beplantning, avgrenset med hekk og gjerde. Nye portstolper i granitt er satt opp mot Parkveien og Riddervolds gate i 2025.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa-	54642334			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger om påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FG4902

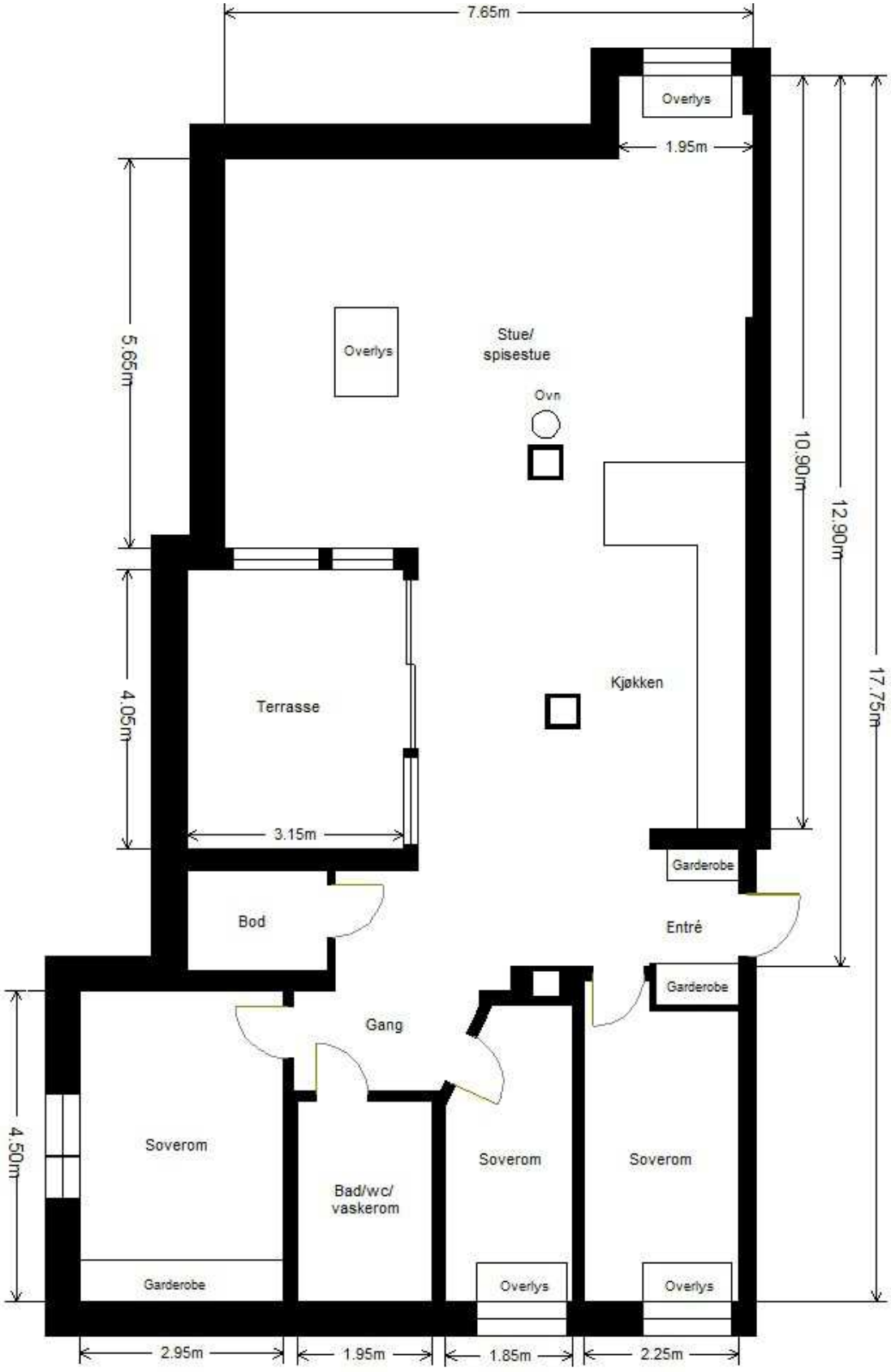
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Parkveien 43 Seksjon nr. 11 4. etasje BRA i 104 kvm. Gulvareal 125 kvm.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260201

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkan Erik Lind	Maiken Berg Eide

Gateadresse
Parkveien 43

Poststed	Postnr
OSLO	0258

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 7397434

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159260201

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Det var tidligere sprekker i fuger i badet. Som følge av dette ble badet revet ned til konstruksjon og bygget opp på nytt. Det har ikke vært påvist fuktproblemer, lekkasjer, råte, lukt eller soppskader, verken før eller etter oppgraderingen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet er totalrenovert i 2025 med ny teknisk oppbygning og gjennomgående høy materialstandard. Eksisterende bad ble revet til konstruksjon og bygget opp på nytt med nytt røropplegg (rør-i-rør), sluk og SINTEF-godkjent membransystem. Det er etablert nytt elektrisk anlegg med varmekabler, downlights og nødvendige tilkoblinger. Arbeidet er utført av faglærte håndverkere (Perfect Renovations AS som hovedentreprenør, Tombygg AS for rør, Elservice Marius Næss for elektro og MarBud AS for membran). Badet er videre innredet med: liggende varmtvannsbereder (Høiax Titanium Eco 200) plassert på loft, fliser fra Bricmate Glanshammar (120x60 vegg / 60x60 gulv), baderomsinnredning fra Villeroy & Boch Subway 3.0 (servant, servantskap med belysning og vegghengt toalett), armatur fra Vola (HV1), innbygget takdusj fra Scandtap, planlimt målsydd speil med integrert varme samt frostet glassløsning for skjerming av vaskemaskin og tørketrommel.

Arbeid utført av: Perfect Renovations AS (hovedentreprenør), Tombygg AS (rør), Elservice Marius Næss (elektro) og MarBud AS (membran)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Membran, sluk og tettesjikt ble etablert på nytt i forbindelse med totalrehabilitering av bad i 2025. Det er benyttet SINTEF-godkjent membransystem (Protan G 1.5), og arbeidet er utført av faglært membranentreprenør (MarBud AS) i henhold til BVN/TEK.

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: Ja. Sameiet har gjennomført full utskifting av tak i perioden 2024–2025 som følge av tidligere lekkasjer og aldring av eksisterende takkonstruksjon. Tiltaket omfattet riving av eksisterende tak ned til undertak, etablering av ny luftet takkonstruksjon med underlagsmembraner, samt komplett ny tekking med kobber båndtekking, nye takrenner, nedløp, beslag og gjennomføringer. I tillegg er det utført arbeider knyttet til takvinduer, piper og ventilasjonsløsninger. Arbeidene er utført av faglærte entreprenører (Storo Blikkenslagerverksted AS) i henhold til gjeldende forskrifter og anbefalinger. Bakgrunnen for tiltaket var dokumenterte lekkasjer og teknisk slitasje på tidligere tak, som hadde nådd forventet levetid . Etter gjennomført arbeid foreligger det ikke kjente utettheter eller skader.

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

Beskrivelse: Ja. Ved overtakelse av boligen ble det avdekket enkelte forhold knyttet til fukt og konstruksjon, herunder indikasjoner på fuktpåvirkning og lokal muggsoppvekst på loft som følge av utilstrekkelig ventilasjon og mangelfulle tekniske løsninger , samt enkelte bygningsmessige avvik . Forholdene er senere utbedret gjennom en omfattende rehabilitering av boligen, inkludert etablering av nytt, balansert ventilasjonssystem med dedikerte tilluft- og avtrekkskanaler ført over tak, samt tilhørende aggregat og styring. Eksisterende feilførte og ufullstendige ventilasjonsløsninger er sanert, og det er etablert et helhetlig system som sikrer korrekt luftutskiftning og reduserer risiko for kondens og fuktrelaterte forhold. Videre er skadede materialer fjernet og erstattet, og øvrige tekniske installasjoner oppgradert til forskriftsmessig standard. I tillegg er taket i sameiet skiftet i 2024–2025. Det er etter dette ikke kjent forekomst av sopp, råte eller skadedyr.

Document reference: 159260201

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	Ja. Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med rehabilitering av boligen, med nye kurser, varmekabler, downlights og øvrige installasjoner utført av autorisert elektriker (Elservice Marius Næss), med tilhørende samsvarserklæring. Videre er det etablert nytt balansert ventilasjonssystem med dedikerte tillufts- og avtrekkskanaler ført over tak, inkludert aggregat og styring. Tidligere mangelfulle ventilasjonsløsninger er sanert og erstattet med et helhetlig og forskriftsmessig system.
Arbeid utført av	Elservice Marius Næss (elektro), Aktiv Ventilasjon AS (ventilasjon) og Perfect Renovations AS (hovedentreprenør)

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

Beskrivelse	Ja. Det elektriske anlegget er kontrollert og oppgradert i forbindelse med rehabilitering av boligen, og det foreligger samsvarserklæring fra autorisert elektriker (Elservice Marius Næss). Videre er det etablert nytt balansert ventilasjonssystem levert og installert av Aktiv Ventilasjon AS, med tilhørende komponenter og funksjonskontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja. Sameiet har etablert felles ladeanlegg for elbil, med egen ladeenhet tilknyttet hver parkeringsplass. Løsningen administreres av Charge365 (operatør).

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ja. Sameiet har gjennomført omfattende arbeid på tak i perioden 2024–2025, herunder full utskifting av tak med ny luftet takkonstruksjon, underlagsmembraner, kobbertekking, nye takrenner, nedløp og beslag. Arbeidet omfattet også oppgradering av takvinduer, piper og ventilasjonsgjennomføringer. Arbeidene er utført av faglærte entreprenører (Storo Blikkenslagerverksted AS) i henhold til gjeldende forskrifter og anbefalinger. I tillegg er port og gårdsanlegg oppgradert med nytt portsystem og granittstolper.
Arbeid utført av	Storo Blikkenslagerverksted AS (tak), CAME Norge AS (portsystem) og Grorud Granitt AS (granittarbeider).

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

Document reference: 159260201

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ja. Det foreligger tidligere tilstandsrapporter og skadevurderinger fra tidspunktet rundt overtakelse av boligen, herunder rapport fra Takstsenteret AS (2022) og inspeksjonsrapport fra Mycoteam (2021) knyttet til fukt- og ventilasjonsforhold. Påpekte forhold er i ettertid fulgt opp og utbedret gjennom omfattende rehabilitering av boligen, inkludert oppgradering av tekniske installasjoner og etablering av balansert ventilasjonssystem, samt senere takutskifting i sameiet (2024–2025). Det er ikke kjent at det foreligger uoppgjorte forhold basert på disse rapportene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260201

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260201

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkan Lind	a85b101a5b6eb1740510bf fee40437ef5dca6132	08.04.2026 19:33:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maiken Berg Eide	4050e3f26d62c8653d527 d838b553ea92918cf0e	08.04.2026 19:35:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260201

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

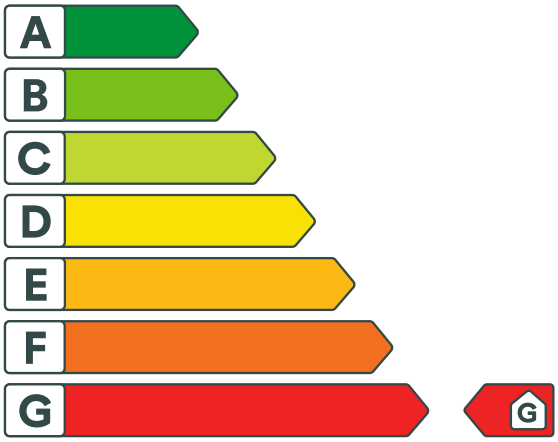
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Parkveien 43, 0258 OSLO**	
Dato for energimerking **28.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276163**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80512309**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **340**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1872**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **106,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **376,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **376,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 362 kWh**

Parkveien 43, 0258 OSLO

Detaljering

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

Parkveien 43, 0258 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Marius Jøtun Bråthen
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: marius.brathen@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260201 . Vår ref.: 3019-1-11 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Parkveien 43
Organisasjonsnr:	990080682
Seksjonseier:	Eide, Maiken Berg
Medeier:	Lind, Håkan Erik
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Parkveien 43, 0258 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	213
Bnr.	340

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 54642334.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 177,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 177,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	855,-
Fradragsberettigede kostnader:	339,-
Annen formue:	33 786,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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: styret@parkveien43.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 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

PROTOKOLL ORDINÆRT SAMEIEMØTE 2026

I

SAMEIET PARKVEIEN 43 , ORGNR. 990 080 682

Den 27.april 2026 kl 18.00 ble etter innkalling, avholdt ordinært sameiermøte for alle seksjonseiere i Sameiet Parkveien 43.

Sted: Hos Grete og Hans Stub i Seksjon 5

Dagsorden: Ifølge innkalling til ordinært sameiermøte 2026:

Sak 1: Møteleder

Møtet åpnes av møteleder som er styrets leder Hans Stub i henhold til eierseksjonsloven med mindre det fremmes andre forslag underveis i møtet.

Sak 2: Registrering av møtende seksjonseiere og fullmakter

Sameiet omfatter 12 seksjoner fordelt slik som var representert slik det er anmerket:
Seksjon 1: Martin Hoff Ter Heide for seg selv og Alexandra Miazina
Seksjon 2: Bjørn A Freng Isaksen, fullmakt til Hans Stub.
Seksjon 3: Stephan Didrich Eid, møter personlig
Seksjon 4: Er sammenslått med seksjon nr.5 og bortfalt som egen seksjon
Seksjon 5: Grete og Hans Stub, møter personlig
Seksjon 6: Martin Hoff Ter Heide for seg selv Alexandra Miazina
Seksjon 7: Emil A. Werring Braathen, møter personlig
Seksjon 8: Erik. G. Braathen, møter personlig
Seksjon 9: Erik G. Braathen,
Seksjon 10: Olai G Zakarias og Herman Frølund Snare,møter personlig
Seksjon 11: Håkan Lind og Maiken Berg Eide, møter personlig
Seksjon 12: Turid Thormodsen, møtte ikke, fullmakt til Hans Stub
Seksjon 13: Orgnr.998544009 PRK 43 AS(Årsmøte kun aktuelt for utomhussaker), møter ikke, ingen fullmakt.

11 av 12 seksjoner var således representert på møtet og kan avgi stemme.

Til behandling foreligger:
Dagsorden

1. Møtet ledes av Styrets leder

2. Konstituering:

3 Godkjenning av innkalling og agenda og gyldige stemmer.

4 Styrets årsrapport 2025

5 Regnskap for 2025
6 Budsjett for 2026.

7 Oslo Kommune trefall saken:

7 punkt 2 Utbedring av trefall hage med gjerde

Sak 8 Cecilie Ring grenseproblemer

Sak 9 Styrets forslag til nye punkt på den rullerende vedlikeholdsplanen vedtatt i 2025

10 Sameiernes innkommende forslag

Alexandra Myazina: Seksjon 1: Sykkelparkering.

Bjørn Isaksen Seksjon 2:
Bytte vinduer
Call system hovedinngang
Terrasse seksjon 2 - løfte opp og fixe -

Hevrøy/Snare Seksjon 10:

Sak 1. Oppdatering av husordensregler
Sak 2: Etablering av bedre løsning for sykkelparkering
Sak 3: Utskiftning/restaurering av vinduer
Sak 4: Innkjøp av robotgressklipper

11. Dugnad

Bestemme dugnad og klargjøring av eiendommen før 17. mai

12 Valg av Styret for 2026 -28
Det velges nytt styre på fritt grunnlag.

oooOooo

Saksbehandlingen av årsmøtet ble fortatt slik som referert i det følgende:

1. Møtet ledes av Styrets leder

Styrets leder Hans Stub leder som nevnt møtet etter Eierseksjonsloven § 47

2. Konstituering:

Styret forslår følgende:
Valg av referent og 2 personer til å signere protokollen
Som referent foreslås: Stephan Didrich Eid
Til å protokoll vitner foreslås: Erik Braathen, Zakarias Hevrøy
Referent: Opptelling av stemmer møtt / gyldige sameier fullmakter

3 Godkjenning av innkalling og agenda og gyldige stemmer.

11 av 12 seksjoner var representert på møtet og kan avgi stemme.

Vedtak: Estemmig vedtatt oversikt over stemmeberettigede.

4 Styrets årsrapport 2025

Styrets leder orienterer
Forslag til vedtak: Årsrapport 2025 tas til etterretning

Vedtak: Enstemmig tatt til etterretning

5 Regnskap for 2025

Styrets leder orienterer
Forslag til vedtak: Det fremlagte regnskap vedtas som Sameiets regnskap for 2025.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6 Budsjett for 2026.

Budsjettet er sendes ut før møtestart. Styrets leder orienterer.
Forslag til vedtak: Det fremlagte budsjett for 2026 vedtas som Sameiets budsjett.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7 Oslo Kommune trefall saken:

Styret foreslår følgende tiltak punkter sak 7 punkt 1

Trefallsaken er omfattende og må behandles i sin fulle bredde på årsmøtet.

Saken skal ikke bero, men fremmes nå rettslig ved først å benytte seg retten til innsyn, det vises til Offentlighetsloven - Brev er sendt. Se vedlegg.

Hvem har gravd brønner - hvor mange - hvor dype etc
med andre ord stresse BME.

De nye momentene som er kommet frem i saken, gjør at forsikrings spørsmålet med IF ikke er avsluttet, men blir fremmet på nytt. Ny info om vindstyrke i vind kastene. Brev til If er sendt.

Bruke sameiets ressurser på advokathjelp hvis sakspågangen ikke hjelper.
Foreslår adv Hans Marius Graasvold.

Forslag til Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å vurdere vår rettslige stilling og om det skal inngås søksmål mot OSLO KOMMUNE BYM med krav om full erstatning.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 7 punkt 2 Utbedring

Styret forslår på årsmøtet en straksløsning, med en reparasjon av skaden etter trefallet, uavhengig av utfallet i en eventuell opprettet skadesak.

Et beløp som brukes til innkjøp av 2 Lindetrær (Poppler) reparasjon av 20 meter gjerde mur og smijern, sommeren 2026, i henhold til mottatt anbud.

Det innkalte beløpet fordels med 10% kr 35.000 på sidebygning, og resten kr 315.000 fordeles på sameierne etter fordelingsnøkkelen.

Forslag til vedtak:
Sameiermøtet innkaller ekstra øremerkete tilskudd på kr 350.000,- .

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 8 Cecilie Ring grenseproblemer mot Parkveien 41B

Aktivitetbeskrivelse:
Møte med Cecilie Ring P41B har vært avholdt og det foreligger enighet
om ny utforming av ny permanent grensemur.
Mur rives grunnet fall fare for sammenfalling og person skade. Dagens mur er bygget i fortiden av tidligere eier av Sidebygning og står i grenselinjen på vår eiendom.

Kostnader:
Her foreligger det enighet med Cecilie Ring om kostnadsfordeling med 33% av kostnaden betalt av henne. Restbeløpet 66% faller på sameiet. Av dette bærer Sameiet 1/3 av kostnadene. Den siste andel 1/3 faller på Sidebygning.

Lykkes det ikke å innfordre dette bidraget, vil sidebygningen uansett hefte for beløpet.
Her foreligger det en intern uenighet, men av hensyn til naboforholdet må Sameiet Parkveien 43 påta seg ansvaret her. Vi kan ikke dra nr 41B inn i våre interne økonomiske forhold.

Teknisk løsning:
Basert på innhentet anbud.
Muren og blomsterbed på vår side fjernes.
Det graves ned til under bakkenivå på gangvei P 41B.
Her støpes / forankres en betong vegg / mur lav, som går i grenselinjen til ca 10 cm over bakkenivå, på P43 sin side /høyde i terrenget. I denne muren støpes det ned en forankrings konstruksjon i metall. På denne metallrammen skrues det opp et dobbeltsidig plankegjerde i brune (kompositt) terrasseplanker..

Avsluttes med asfaltering på begge sider. Nedløpsrør fra sidebygning avsluttes på bakkenivå, ved dør på sidebygningen slik det er idag.

Forslag til vedtak: Grensemuren mot naboeiendom P41B gjennomføres/repareres slik Styret foreslår.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 9 Styrets forslag til nye punkt på den rullerende vedlikeholdsplanen vedtatt i 2025

Styret viser til gjeldene vedlikeholdsplan som er listet opp i årsmeldingen.

Nytt aktivitetspunkt 26.A

Styret forslår at det utredes mulighet for etablering av heis i sameiet. Prosjektplan med kostnadsramme innhentes.

Vedtak: Enstemmig tatt til etteretning

Nytt aktivitetspunkt 26 B

Haven er nå i endring, og må gjenoppbygges. Etter konferanse med Arborgist, lar det seg gjennomføre å omdanne de viltvoksende trærne i gjerdesonen mot Slottsparken, ved å beskjære de til Poppler.

Da får man en sammenhengene poppel allé rundt eiendommen.

Styret foreslår disse 2 nye tiltakene som legges til i vedlikeholdsplanen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

10 Sameiernes innkommende forslag

Alexandra Myazina: Seksjon 1.

Er det mulig å ta opp det med sykkelparkering på møtet?
Sykkelsesongen begynner straks og det er fint å vite hvor syklene, evt. sparkesykler, skal parkeres.

Styrets kommentar: behandles sammenfallende med tilsvarende forslag fra Hevrøy/Snare
Se vedtak nedenfor.

Bjørn Isaksen Seksjon 2
Bytte vinduer
Styrets kommentar: Dette forslaget er allerede ivaretatt igjennom den vedtatte vedlikeholdsplan, se også vedtak nedenfor.

Call system hovedinngang – Defigo?

Vedtak: enstemmig vedtatt at styret skal arbeide videre med callingsystem

Terrasse seksjon 2 - løfte opp og fixe -potensielt med bidrag fra oss

Vedtak: Styret gis fullmakt til å forhandle med seksjonseier om finansiering og løsning av problemet.

Hevrøy/Snare Seksjon 10

Oppdatering av husordensregler

For å sikre et ryddig og trivelig bomiljø for alle beboere, er det viktig at fellesarealer ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler. I dag oppleves det som rotete når gjenstander som sko, paraplyer, ski, sykler og lignende plasseres i felles gang og trappeoppganger. Dette vanskeliggjør også arbeidet for renholdspersonell.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene, seksjon 3, oppdateres med følgende tillegg:
«Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av sko, paraplyer, ski, sykler, sparkesykler eller lignende gjenstander som normalt oppbevares i bod eller i egen seksjon.»

Styrets kommentar: Styret mener at dagens regler hjemler tiltak mot de problemstillinger som reises og mener at reglene ikke trenger oppdateres.

Forslagsstillerne trakk forslaget.

Sak 2: Etablering av bedre løsning for sykkelparkering

Dagens løsning for oppbevaring av sykler i felles bod areal oppleves som lite hensiktsmessig for daglig bruk da sykler ofte hensettes foran hoveddøren i mangler på lett tilgjengelig alternativ.

Det er derfor ønskelig å etablere en mer funksjonell og tilgjengelig løsning for sykkelparkering. Et mulig tiltak kan være å installere sykkelstativ i området mellom hovedinngang og inngang til baktrapp i hovedbygget.

Forslag til vedtak:
Se på muligheten for å etablere en løsning for sykkelparkering, herunder vurdere plassering av sykkelstativ ved hjørnet av hovedbygget.

Styrets kommentar: Styret mener at forslagstiller må komme med et forslag til sykkelparkering på årsmøtet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt utsettelse og forslagsstillerne forslaget kommer opp med et forslag til løsning for sykkelparkeringen til styret

Sak 3: Utskiftning/restaurering av vinduer

En stor andel av vinduene i hovedbygget er betydelig eldre enn forventet levetid og bærer preg av slitasje. Flere vinduer er vanskelige eller umulige å lukke tett. Vinduene antas i hovedsak å være fra ca. 1983.

Det vil kanskje være hensiktsmessig å gjennomføre en samlet utskiftning eller restaurering, blant annet for å redusere kostnader knyttet til stillas og arbeid.

Forslag til vedtak:
Innhente anbud på restaurering og/eller utskiftning av vinduer, samt igangsette nødvendige prosesser for søknad om tilskudd (f.eks. Kulturminnefondet og Stiftelsen UNI) og dialog med Byantikvaren.

Styrets kommentar: Dette forslaget er allerede ivaretatt igjennom den vedtatte vedlikeholdsplan

Vedtak: Enstemmig vedtatt at styret skal arbeide videre med denne saken

Sak 4: Innkjøp av robotgressklipper

Sameiet har i dag betydelige årlige kostnader knyttet til plenklipping og hagevedlikehold (om lag kr 60.000). Investering i robotgressklipper vil kunne redusere disse kostnadene betydelig, og kan være inntjent allerede første sesong.

Forslag til vedtak:
Innhente tilbud på robotgressklipper og vurdere kost/nytte av et slikt tiltak.

Styrets kommentar: Styret viser til at Sameiet ikke har noen vaktmester. Investeringen i vedlikehold omfatter mange flere vedlikeholds punkter enn gressklipping.

Forslagsstillerne trakk forslaget.

11. Dugnad

Årsmøtet skal bestemme dugnad og klargjøring av eiendommen før 17. mai
Forslag til vedtak: Dugnad 11. mai 2026 kl 17:00 Dugnadsleder: Håkan

Forslag til vedtak: Årsmøte slutter seg til forslaget

Vedtak: Enstemmig vedtatt at dugnad blir 11.mai 2026 som foreslått

12 Valg av Styret for 2026 -28

Det velges nytt styre på fritt grunnlag.

De avgående styremedlemmer er villig til å ta gjenvalg

Det må i tillegg også velges et nytt varamedlem da Kirill Miazine har solgt sin seksjon.

Styret har anmodet Kristine Braathen om å ta verv som varamedlem.

Vedtak: Årsmøtet valgte med overveldende flertall følgende til å utgjøre sameiets styre 2026-2028:

Styrets leder Hans Stub
Styremedlem Stephan Didrich Eid
Styremedlem Håkan Lind
Varamedlem Christine Braathen
Varamedlem Olai G Zakarias

Møtet ble hevet kl.19.30.

Hans Stub, møteleder

Erik. G. Braathen

Olai G Zakarias

Subject: Videresend: Sameie møtet 27. april kl 18:00
From: "hans@parkveien43.no" <hans@parkveien43.no>
Date: 4/20/2026, 2:44 PM
To: "'Stephan Didrich Eid'" <stephan@parkveien43.no>

Forwarder denne fullmakten til protokollfører

Hilsen
Hans

Sendt fra Microsoft Outlook for Mac

Fra: Bjørn Isaksen <bjorn@magnipartners.com>
Dato: mandag, 20. april 2026 kl. 14:11
Til: hans@parkveien43.no <hans@parkveien43.no>
Emne: RE: Sameie møtet 27. april kl 18:00

Hei Hans,

Jeg har ikke anledning til aa bli med paa dette moetet, men gir styreleder proxy paa vaare vegne.

Paa forhaand takk,

Bjorn Isaksen

From: hans@parkveien43.no <hans@parkveien43.no>
Sent: 20 April 2026 13:04
To: eier@parkveien43.no
Subject: Sameie møtet 27. april kl 18:00

Hei
Sender ut herved følgende dokumenter i forbindelse med det forestående sameie møtet
Innkalling og saksliste
Årsrapport 2025
Regnskap 2025
Budsjett 2026 (ettersendes)
Takst rapport IF
Innsynsbegjæreing Oslo Kommune BYA
Trerapport Treglede

Velkommen
Vennlig hilsen
STYRET

stephan@parkveien43.no

Fra:	hans@parkveien43.no
Sendt:	mandag 27. april 2026 09:22
Til:	'Stephan Didrich Eid'
Emne:	Videresend: Sameiermøte 27. april 2026 - Fullmakt og stemmeinstruks Seksjon 12
Vedlegg:	Innkalling og Agenda Sameiemøte 2026.docx

Til protokollen

Sendt fra Microsoft Outlook for Mac

Fra: Turid Thormodsen <tut@equinor.com>
Dato: søndag, 26. april 2026 kl. 18:37
Til: hansstub <hans@parkveien43.no>
Emne: Sameiermøte 27. april 2026 - Fullmakt og stemmeinstruks Seksjon 12

Hei Hans,

Takk for innkalling til Sameiermøte 2026. Jeg blir dessverre forhindret fra å delta.

Fullmakt og stemmeinstruks fra seksjon 12:

Jeg støtter og stemmer **for** innkommet forslag fra seksjon 10 (Hevrøy/Snare) vedrørende oppdatering av Husordensregler.
Det er avgjørende at fellesarealer holdes rent og ryddig uten hensetning av private eiendeler og gjenstander, både for å legge til rette for et mer kostnadseffektivt renhold, og at sameiet etterlever krav fra Oslo Brann- og redningsetat til fremkommelighet og frie rømningsveier fra alle leilighetene.

Seksjon 12 støtter og stemmer **for** styrets innstilling i alle saker beskrevet i innkalling, med unntak av saken som gjelder Husordensregler.

Takk skal du ha.

Med vennlig hilsen
Turid Thormodsen
Seksjon 12

From: hans@parkveien43.no <hans@parkveien43.no>
Sent: Monday, April 20, 2026 08:06
To: eier@parkveien43.no <eier@parkveien43.no>
Subject: Sameie møtet 27. april kl 18:00

Hei

Ordinært Sameiermøte 2024

Sameiet Parkveien 43

Org nr 990080682

Det vises til forhåndsvarsel av 9. mars og det innkalles herved til Sameier møte i sameiet Parkveien 43 for driftsåret 2023

Dato tirsdag 23. April 2024. Kl. 18:00

Sted: Stuen til Stub 2. etg

Varsel om årsmøte inneholdt forslagsfrist 2. april til årsmøte 2024

Det foreligger et innkommende forslag, slik at sakslisten inneholder kun et sameier forslag, resten av sakslisten er Styrets forslag.

Dersom du ikke kan møte, kan fullmakt og stemmeinstruks sendes til styreleder:

Pr 22. april har Styreleder, mottatt fullmakt fra Alexandra Myazina, Hennes bror Kirill Myazine har hennes stemme.

hans@parkveien43.no

Dagsorden

1. Møtet ledes av Styrets leder

2. Konstituering: Opptelling av stemmer møtt / gyldige sameiere

3 Godkjenning av innkalling og agenda

4. Valg av referent og 2 personer til å signere protokollen

   Som referent foreslås: Stephan Diderik Eid

Til å undertegne protokollen foreslås Erik Braathen, Kirill Myazine

5 Styrets årsrapport

   Styrets leder orienterer

Forslag til vedtak: Årsrapport 2023 tas til etterretning

6 Regnskap for 2023

   Styrets leder orienterer

Forslag til vedtak: Det fremlagte regnskap vedtas som Sameiets regnskap for 2022.

7 Budsjett for 2024.

Budsjettet finner man ført opp i Balansen / Resultatregnskapet og må vedtas separat. Husleien ble sist justert i september 2022, i forbindelse med nedbetaling av det tidligere felleslånet. Det er ikke behov for å justere dette nå.

Styrets leder orienterer.

Forslag til vedtak: Det fremlagte budsjett for 2024 vedtas som Sameiets budsjett.

8 Redigering av vedtektene § 1 og 5

Det er behov for oppdatering og tydelig gjøring av vedtektene.

Forslag til vedtak: Med de fremlagte presiseringene korrigeres i vedtektene § 1 og 5 som foreslått.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Etter innspill fra seksjon 12 Thormodsen til styret, til forslaget om endring av vedtektene § 5, trekker Styret sitt forsalg fra dagsorden

Styremedlem Eid orienterer

9 Innkommende forsalg

Forslag Kirill Myazine:

«Seksjon 13 pålegges å avslutte leieforholdet. Det har vært nok bråk og styr og greier fra disse musikerne og deres gjester som tisser på vegger og busker.»

Styret støtter ikke dette forslaget. Vi har behandlet klagen i siste Styremøte og har sendt seksjonseier en skriftlig advarsel med krav om utkastelse hvis ulempen fortsetter.

Sameiet mottok mail fra Kirill 16. april – hvor han ber om at saken trekkes fra møtet.

10 Styrets forslag

10A Tak reparasjonen – vedtaks sak

Styremedlem Håkan Lind orienterer om prosjektet

10B Finansieringsplan – vedtaks sak

Styremedlem Håkan Lind orienterer om prosjektet

10C Tilskuddsordninger - orienterings sak

Søknad om økonomisk tilskudd fra kulturminnefondet, og andre kilder

Styremedlem Håkan Lind orienterer om prosjektet

Forslag til vedtak: Forslaget 10 a + 10 b vedtas, med eventuelle bemerkninger

11 Styrets forvaltnings ansvar.

Under forutsetning at Sakspostene 10a + 10b vedtas, ber Styret om at styre medlemmene sitt lovmessige ansvar vedr takreparasjonen fravikes.

Styreleder orienterer.

12 Valg av Styret for 2024 -26

Valgperioden er 2 år.

Det sittende styret kan ta gjenvalg. Andre forslag ?

Seksjon 10 foreslår: Kirill Myazine har sagt seg villig til å stille som ny vara medlem i Styret

Seksjon 12 foreslår: Turid Thormodsen som nytt Styremedlem

12 Eventuelle Benkeforslag

Eventuelle benkeforslag kan ikke behandles på årsmøte, da alle saker må være kunngjort for sameierne på forhånd. Ref eierseksjonslovens bestemmelser.

Er det noe som må diskuteres, kan det tillyses beboer møte i etterkant av årsmøte, som vil ikke ble bli referatført i protokollen.

Vel møtt.

Oslo 22. April 2024

Styret

Styrets årsrapport 2023

ORG NR.990 080 682

Sameiet Parkveien 43

Styret for driftsåret 2023 - har bestått av Hans Stub (styreleder), Stephan Didrich Eid og Håkan Lind, og i tillegg varamann Martin Hoff Ter Heide. Dette er år nr 2 i valgperioden

Det gjeldende styret er registrert i Foretaksregisteret.

HBRI (OBOS) har vært Sameiets regnskapsfører i perioden.

Det har vært etter behov vært avholdt flere fysiske styremøter som er referatført. Samtlige styremøter er arkivert åpent tilgjengelig på Styresiden i VIBBO. OBOS tilbyr som kjent sine sameiere service dialog sider. Med lagrede dokumenter fra driften.

I tilegg til dette har det vært jevlig intern dialog pr epost om sameiets løpende styresaker

Det har i perioden ikke vært eierskifte i Sameiet. Desverre har Henrik Melder gått bort i februar 2024, og leilihtene eies nå av dødsboet.

Leverandører av tjenester i sameiet har i driftsåret fungert stort sett tilfredsstillende, og det har ikke vært utskifting av leverandører av tjenester i 2023

Etterslepet av utvendig vedlikehold er nå håndterbart, og det nevnes i de følgende aktiviteter som har blitt behandlet og gjennomført av styret.

Aktivitetsliste:

- Året startet med den pålagte oppgradering av avløpsledingen fra huskroppen ut til hovedkloakken midt i Riddervoldsgate. Det ble gjennomført som et ekstraordiært tiltak og finansiert direkte av sameierene etter fordelingsnøkkelen. Tilbudet var på kr 85.000,- men ble fakturert for kr 75.000,- Jobben utført av HTH rørfornying hadde gått mye greiere en planlagt.

- Lekkasjer i 4 etg. Kartleggingsarbeider og diskusjoner med tidligere eier av Seksjon 11 om byggtekniske løsninger i taket til seksjon 11 har avdekket at arbeidet ikke har vært utført forskriftsmessig. Husets bærende konstruksjoner var blitt påvirket og tidligere eier ble igjennom rettslig forfølgelse gjort erstattingspliktig. Styret takker seksjonseier Håkan Lind for å ha gjennomført og stått i denne prosessen, slik at seksjonen nå er i forskiftsmessig god stand. Kostnad på prosjektet kr 400.000,- ble innspart reprasjon av Sameiets konstruksjoner belastet tidligere eier.

- Portlampene mot Riddervoldsgate er defekte, og vil bli utskiftet i harmoni med byggestilen i P 43 -Nygotikk. Dette hadde vi oppe på siste årsmøte, men likividiteten tillot ikke dette tiltaket. Nå er det jordingsfeil på kabel til lampene. Dette vi bli reparert fortløpende. Dette sa vi også på sameiermøtet 2023, men denne våren 2024 skal dette gjennomføres

- Ved evaluering av taket og funksjonalitet, samt en endeløs rekke av skademeldinger til forsikringsselakep konkluderte at tiden var inne til reperasjon. Dette har ført til innhenteing en en teknisk rapport om takets sin levetid som nå har nådd sin levetid på 40 år. Styret opprettet en styringsgruppen: Tak gruppen. Gruppen besto av Hans stub Håkan lind og Henrik Melder. Henrik måtte etterhvert melde avbrudd grunnet sykdom. Gruppen har gjennomført møte med Byantikvaren. Studert og innhentet erfaringer fra mange Sameier i samme situasjon. Spesiellt mottat informasjon fra Riddervoldsgate 3 (marmorgården) og Oscars gate 17. Etter å ha snakket med rundt 10 forskjellige blikkenslagerfirmaer har nå gruppen konkludert. Fremlagt sitt forslag om en totalenteprise, hvor man samtidig også fornyer husets ventilasjonsanlegg til å ligge på toppen av pipeløpene. Styret har sluttet seg til konklusjonen og legger fram på årets sameiermøte et forslag til iverksettelse av reperasjonen.

- Lottogevist. Styret har ilang tid ligget i konflikt med Vann og avløpsetaten. Første henvendelse fra Sameiet var for ca 3 år siden, da vi påsto at avregningen skjedde på feil avlesningsgrunnlag. Dette ble ubesvart og vi purret igjen i år 2, og ingen ting skjedde. Først i fjor høst kom det en inspektør for å ta undersøkelser. Han fastslo at vi for hovedhuset og sidebygningen brukte vann felles over samme måler. Måler nr 2 som vi hadde betalt stipulert vannforbruk eksisterete ikke. I den forbindelse så rekalkulerte VAV sine avregninger med Sameiet heltilbake til 2009, når Sesksjon 13 skillte seg ut. Konklusjonen på dette er at vi i alle år fra 2009 har betalt for mye Vann og avløpsavgift. Totalt ble det en kreditnota pålydene kr 778.000,- i refusjon. Dette er en regnskapsmessig gevist som ikke er bokført i regnskapet, men må ses på som en latent gevinst som kommer senest innen årsoppgjøret for 2024.

- Styret har fornyet avtalen med nå Telia Play. I vinter ble kablerføringer ig nettverket omfattende oppgradert. I tillegg har også det lokale nettverket i bygningen blitt byttet til fiber. Slik at nettverket helt fram til koblingspunketet i hver leilighet har fått en tidsmessig standard.

- Vi hadde en vellykket dugnad i april 2023. Samtidig med dugnaden hadde styret iverksatt reperasjon av forfallet på fasaden utvendig. Alt av metal , lyktestolper smijern ble strippet for rust, grunnet og malt opp igjen. Planter og krukker kjøpt inn og eiendommen fikk seg et løft. Styret bestemte på siste styremøte at årets 2024 dugnad skal gå av stablen tirsdag 7. mai kl 18:00

- Defekt ytter port. Desverre ble vår port i parkveien påkjørt av en inngående lastebil. Dette skjedde i November. Vi har ikke lykkes å finne fram til synderen. Portstolpen er kommet helt ut av stilling, og portfirmaet anbefaler at fundamentet graves opp og Jern konstruksjonene byttes ut. Det antydes at reperasjonen vil koste opp mot kr 300.000,- Saken ble politianmeldt og senere ble saken henlagt hvor man viser til ukjent gjerningsmann. Skaden ble anmeldt til forsikringsselskapet, som sendte sin ska-

deispektør som konkluderte med at porten har hatt en rekke påkjørsler. Det er følgelig vansklig å bevise at den påkjørselen i November er årsak til skaden. Siste ord er ikke sagt i denne saken og saken er fortsatt til behandling på styrenivå.

- Gjentatte klager fra nabo Parkveien 41B. Vi har til løpende behandlig en strøm av henvendelser fra eier av Parkveien 43. Hun klager på hekkende måker på sitt eget tak. Thuja hekken som er blitt for høy og dominerende. Regnvann fra tak på sidebygningen som ødelgger hennes asfalt i innkjørsel. Støttemur ut ifra sidebyggning som heller innover i hennes innkjørsel. Utspengning av kantstein grunnet frost i hennes innkjørsel. Kort sagt mye å bruke tiden sin på. Styret har en vanskelig men løpende dialog.

- Leieforholdet i Seksjon 13. Styret har hatt gjentatte møter med eieren av seksjonen PRK43 as. Pekt på problemer og klager fra sameierene med adferden til leietakerene, samt at det er blitt krevet at Taknedløpet fra Stallen legges om silk at det ikk renner inn på naboeiendommen. Styret har ikke lykkes så langt å få noen respons i positiv retning. Styret planlegger å videreføre dialogen utover våre

- HMS. Det gjenstår evaluering av et aktivt brannvarslings system.

Oslo, 23. April 2024

Styret i Parkveien 43

Hans Stub	Stephan Didrich Eid	Håkan Lind
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET PARKVEIEN 43
ORG.NR. 990 080 682, KUNDENR. 3019

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	599 700	712 587	600 000	600 000
Ladeinntekter EL-bil		8 384	299 300	0	10 000
Andre inntekter	3	144 674	819 411	31 500	700 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**752 758**	**1 831 298**	**631 500**	**1 310 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-30 550	-29 375	-31 000	-33 000
Konsulenthonorar	4	-25 188	-3 125	-22 000	0
Drift og vedlikehold	5	-229 768	-664 805	-141 500	-156 000
Forsikringer		-108 888	-97 070	-103 000	-120 000
Kommunale avgifter	6	-126 844	-105 962	-108 000	-130 000
Ladekostnader EL-bil		-9 487	-2 248	0	-10 000
Energi/fyring		-30 891	-31 396	-45 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-55 772	-51 549	-55 000	-57 000
Andre driftskostnader	7	-84 428	-122 436	-12 000	-144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-701 816**	**-1 107 965**	**-517 500**	**-685 000**
DRIFTSRESULTAT		**50 942**	**723 333**	**114 000**	**625 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	10 674	10 337	0	10 000
Finanskostnader	9	-13 032	-29 110	-4 500	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 358**	**-18 773**	**-4 500**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**48 584**	**704 560**	**109 500**	**630 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		48 584	704 560		

SAMEIET PARKVEIEN 43
ORG.NR. 990 080 682, KUNDENR. 3019

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	10 723	10 723
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 723**	**10 723**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		149	55
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		24 200	72 689
Andre kortsiktige fordringer	11	660	5 431
Driftskonto OBOS-banken		0	64 036
SUM OMLØPSMIDLER		**25 009**	**142 246**
SUM EIENDELER		**35 732**	**152 969**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-86 652	-135 237
SUM EGENKAPITAL		**-86 652**	**-135 237**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 748	279 130
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		96 785	0
Påløpte kostnader		5 373	0
Annen kortsiktig gjeld (dobbelbetalt faktura fra kunde)		7 478	9 076
SUM KORTSIKTIG GJELD		**122 384**	**288 206**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 732**	**152 969**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Parkveien 43

Hans Stub Stephan Didrich Eid Håkan Erik Lind

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.
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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	599 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**599 700**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling rørfornying	74 964
Salg nøkler	350
Refusjon i forbindelse med skadesak	27 645
Salg skilt	223
PRK 43 andel utomhus 2022/2023	41 492
SUM ANDRE INNTEKTER	**144 674**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-375
Takråd A. Kalland Øst AS	-24 813
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 188**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-55 368
Drift/vedlikehold VVS	-75 125
Drift/vedlikehold elektro	-10 440
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 835
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-229 768**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-93 996
Feieavgift	-765
Renovasjonsavgift	-32 083
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-126 844**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-34 247
Snørydding	-44 474
Andre fremmede tjenester	-176
Andre kontorkostnader	-2 871
Bank- og kortgebyr	-2 212
Velferdskostnader	-450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-84 428**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	59
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 613
SUM FINANSINNTEKTER	**10 674**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-74
Renter og provisjon på kassekreditt	-11 958
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 032**

NOTE: 10
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kunst		
Tilgang 2001	10 723	
		10 723
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**10 723**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil-lading desember	660
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**660**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Tak reparasjonen

Ordinært Sameiermøte 2024

Dato tirsdag 23. April 2022. Kl. 18:00

10A Tak reparasjonen

– vedtaks sak

Bakgrunn


TAK

Komplett Tilstandsrapport 2023

Parkveien 43

Dato: 04.05.2023

Problemet

- Taket er av eldre dato og nærmer seg 40år
- Det er rapportert om flere lekkasjer fra tak
- Konstruksjonsfeil – manglende lufting
- Mønelufter er utformet uten insekts nett og snø lomme

Takråd foreslår følgende tiltak

- Komplett om tekking av tak inkl. ny mønelufter + tillaging av luftesjikt.

Hva er gjort siden forrige årsmøte

Informasjonskilder:

- Gjensidige
- Murbyen Oslo
- Byantikvaren
- Marmorhuset - Riddervolds gate 3
- Oscars Gate 17
- Inkognitogata 16

Bedrifter:

ALLIERO

OBOS

STORO
BLIKKENSLAGERVERKSTED AS

TAKRÅD
A. KALLAND ØST AS

PRO GRUPPEN AS

kirkestuen as

Storo Blikkenslagerverksted AS

- Laveste pris
- Mest rimelig omfang
- Solid økonomi
- Talende referanseprosjekt – Slottet

Totalt ink. MVA **NOK 4.134.688**

- Kobber båndtekking
- Inkluderer tak over inngangsparti
- Inkluderer vifter for plassering på topp av piper.
- Alle mengder, m2, antall og lm avregnes og faktureres etter faktisk levert og montert.
- Eventuelle råteskader og oppretting er ikke inkludert og vil bli utført etter medgått.

10B Finansieringsplan

– vedtaks sak

Finansieringsplan

Under forutsetning at tak reparasjonen blir vedtatt under punkt 10A vil det når prosjektet starter oppstå et likviditetsbehov. Dette løses ved at Sameiet tar opp et driftslån i OBOS banken. Dette vil sikre oss til å være i stand til å betale løpende fakturering fra Storo blikkenslager firma.

Lånebeløp kr 4.200.000,-

Her er vilkårene følgende: Annuitetslån 30 år, nominell rente7,35%, etablering kostnad kr 4.200,-

Rente og avdrag pr måned Kr 28.987,-

Finansieringsplanen vil se ut som følger finansiering på kr 4.200.000

Egen midler (VAV pengene)	Kr 778.000,-
Innkalles engangstilskudd	Kr 1.422,000,-
Bank lån	Kr 2.000.000,-

Eventuelle stønadsbeløp vil komme inn, hvis en bevilling blir gjort, det vil gå i sin helhet til å nedbetale restlånet. I følge Byantikvaren må regne med å få et tilskudd fra Kulturminnefondet, med max betaling opp til 30% av totalkostnaden

10C Tilskuddsordninger

– orienterings sak

Mulige støtter

- Kulturminnefondet
- Sparebankstiftelsen DNB
- Stiftelsen UNI

PROTOKOLL ORDINÆRT SAMEIEMØTE 2025

I

SAMEIET PARKVEIEN 43 , ORGNR. 990 080 682

Den 5.mai 2025 kl 18.00 ble etter innkalling, avholdt ordinært sameiermøte for alle seksjonseiere i Sameiet Parkveien 43.

Sted: Hos Grete og Hans Stub i Seksjon 5

Dagsorden: Ifølge innkalling til ordinært sameiermøte 2024:

1. Møtet ledes av Styrets leder
2. Konstituering: Opptelling av stemmer møtt / gyldige sameiere
3 Godkjenning av innkalling og agenda
4. Valg av referent og 2 personer til å signere protokollen
5. Styrets årsrapport
6. Regnskap for 2024
7. Budsjett for 2025
8. Redigering og vedtagelse av sameiets vedtekter
9 Styrets forslag
10. Forsikring
11. Intern sikkerhet
12. Bestemmelse om dugnad
13. Valg av Styret for 2024-26
14. Eventuelle benkeforslag

Sak 1: Møteleder

Møtet åpnes av møteleder som er styrets leder Hans Stub i henhold til eierseksjonsloven med mindre det fremmes andre forslag underveis i møtet.

Sak 2: Registrering av møtende seksjonseiere og fullmakter

Sameiet omfatter 12 seksjoner fordelt slik som var representert slik det er anmerket:
Seksjon 1: Renate og Johan Gjernes.
Seksjon 2: Bjørn A Freng Isaksen, ikke møtt ikke fullmakt.
Seksjon 3: Stephan Didrich Eid, møter personlig
Seksjon 4: Er sammenslått med seksjon nr.5 og bortfalt som egen seksjon
Seksjon 5: Grete og Hans Stub, møter personlig
Seksjon 6: Alexandra Miazina gitt fullmakt til Hans Stub

Seksjon 7: Emil A. Werring Braathen, møter personlig
Seksjon 8: Erik. G. Braathen, møter personlig
Seksjon 9: Erik G. Braathen,
Seksjon 10: Kirill Miazine, møter personlig
Seksjon 11: Håkan Lind, møter personlig
Seksjon 12: Hans Stub med fullmakt fra Turid Thormodsen
Seksjon 13: PRK 43 AS(Årsmøte kun aktuelt for utomhussaker), møter ikke, ingen fullmakt.

9 av 12 seksjoner var således representert på møtet og kan avgi stemme.

Sak 3: Godkjenning av Innkalling og dagsorden -

Forslag til vedtak: Innkallingen og agenda godkjennes
Enstemmig godkjent.

Sak 4: Valg av referent og 2 personer til å signere protokollen

Til å føre protokollen ble valgt Stephan Didrich Eid
Til å signere protokollen sammen med møteleder ble foreslått Erik Braathen og Kirill Miazine. Vedtatt enstemmig.

Sak 5. Årsrapport fra styret

Styrets årsberetning 2024 ble lest opp, gjennomgått og kommentert av møteleder. Det var adgang til merknader.

Forslag til vedtak: Årsrapporten tas til etterretning og gir honnør til styret for vel utført arbeid med fornyelse av taket på eiendommen..
Tv avtalen med Telia har mistet tilgangen til TV 2. Ser ikke ut som TV 2 kommer tilbake med det første, men Telia har søkt å kompensere bortfallet med ekstra poeng til TV evt. oppgradering bredbåndshastighet.Ingen hadde innvendinger til dette.

Porten mot Riddervoldsgate står åpen fordi sensorer er påkjørt, men utbedring er bestilt hvor sensorene monteres på bedre måte slik at fremtidige påkjørsler unngås.

Porten mot Parkveien må utbedres, det er råte i stolpene. Dette vil bli en større jobb.

Styrets årsberetning 2024 ble tatt til etterretning og godkjent ved akklamasjon.

Sak 6. Godkjenning av regnskap 2024

Styrets forslag til årsregnskap 2024 ble gjennomgått og kommentert av møteleder. Det var adgang til merknader.

Forslag til vedtak: Regnskapet 2024 tas til etterretning og godkjennes

Enstemmig vedtatt.

Sak 7. Godkjenning av budsjett 2025

Styrets leder orienterer. Styret vurderer fortløpende behovet for å sette opp felleskostnadene eller innkalle ekstraordinær kapital fra seksjonseierne. Styret har vedtatt at felleskostnadene er vedtatt økt med 10% fra 1.juli 2025.

Forslag til vedtak: Det fremlagte budsjett for 2025 vedtas som sameiets budsjett.
Enstemmig vedtatt.

Sak 8. Redigering av vedtektene § 1 (og §5)

Vedtektene § 1 må oppdateres etter at seksjon 1 og nr.2 har foretatt endring av romfordeling og derav endret tinglyst eierbrøk, det vises til grunnboks utskriften. Derav nytt forslag til vedtekter vedlagt.

Vedtak: Vedtektene med endring av § 1 og § 6 enstemmig vedtatt

Sak 9. Styrets forslag

Det er ikke kommet inn forslag fra seksjonseierne.

Styret har følgende forslag:

Vedlikeholdsplan:

Forslag til en rullerende plan for vedlikehold, med forbehold om løpende likviditet til finansiering av tiltak.

Stikkord: Feiing av internt ventilasjonsanlegg i hele huset.

Restaurering porter – reparasjon og oppgradering av port og gjerde mot Parkveien
Oppgradering portlamper mot Riddervoldsgate.

Løse gjerdeproblem mot Parkveien 41 (Plankegjerde ut ifra sidebygning)
Erstattes med en bedre estetisk løsning.

Reparasjon/ utskifting fliser innvendig inngangsparti.

Utskifting av defekte vinduer- må utredes i samarbeide med Byantikvaren.

Gjenstående Reparasjon av uteterrasse seksjon 2.

Holde haven fortsatt i hevd. Nytt Hagebord

Nytt ringetelefonanlegg. Defigo ??

Rivning av gamle skillevegger i Sykkelkjeller, og maling av vegger - ny belysning.

Omlegging tak nedløp Sidebygning

Legge om fra sink til kobber på balkonger seksjon 1 - 2 – (4) 5 – 9 , samt sandblåse smijern

Forslag til vedtak. Sameiemøtet slutter seg enstemmig til vedlikeholdsplanen
Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Forsikring.

Bruk av fellespolise innenfor seksjonene, til dekning av skader påført fastmonterte installasjoner tilhørende huskroppen i seksjonene.

Fordeling av kostnader og oppgjør.

Sameier som vil belaste Sameiets polise med sin sak/ skade, må selv bære egenandelen, hele erstatningen ellers tilfaller seksjonen

Forslag til vedtak: Sameiemøtet slutter seg til forslaget

Enstemmig vedtatt

****

Intern sikkerhet:

Forslag til sikkerhetsplan som vil virke rullerende.
Brannsikrende tiltak i seksjonene
Sikkerhet mot interne vannskader i seksjonene.
Årlig kontroll av sikringstiltak blir respektert og håndhevet av seksjonseierne. Styret gis mulighet / adgang for kontrolltiltak. Fagfolk etc

Forslag til vedtak: Sameiemøtet slutter seg til forslaget

Enstemmig vedtatt.

Sak 10. Bestemme av dugnad og klargjøring av eiendommen før 17. mai

Forslag til vedtak: Dugnad 12. mai 2025 kl 17:00 Dugnadsleder: Håkan
Vedtak:enstemmig vedtatt

Sak 11. Valg av styret for 2024 -26

Det er ikke valg i år.

Sak 12 Eventuelle benkeforslag

Eventuelle benkeforslag kan ikke behandles på årsmøte, da alle saker må være kunngjort for sameierne på forhånd. Ref eierseksjonslovens bestemmelser.
Er det noe som må diskuteres, kan det tillyses beboermøte i etterkant av årsmøte, som vil ikke ble bli referatført i protokollen.

Møtet hevet 19.29

Oslo 5.mai 2025

Hans Stub

Erik Braathen

Kirill Miazine

FULLMAKT

Jeg gir herved styrets leder Hans Stub til å møte og avgi stemme på mine vegne på sameiermøte i Parkveien 43, den 5. mai, 2025.

2. mai 2025

Turid Thormodsen

Turid Thormodsen

.....

(Sameiers underskrift)

Subject: Fullmakt
From: Stephan Didrich Eid <stephan@parkveien43.no>
Date: 04.05.2025, 15:43
To: Stephan Didrich Eid <stephan@parkveien43.no>

Til protokollen
Imorgen

Hei Hans
Jeg har dessverre ikke mulighet til å delta på årets sameiemøte, og ønsker å gi min fullmakt til deg. Håper det er greit for deg!
Ønsker deg en fin dag,
Hilsen Alexandra

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

SAMEIET PARKVEIEN 43, ORGNR. 990 080 682

(Revidert og vedtatt på ordinært Årsmøte 5.mai 2025)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er «Sameiet Parkveien 43». Sameiet er stiftet 01.08.1984.

Sameiet eier den seksjonerte eiendommen gnr.213, bnr. 340 i Oslo kommune. Seksjoneringen er tinglyst 16.12.1981, og ytterligere reseksjonert 02.02.1984.

Sameiet består av 12 seksjoner, alle tinglyst med formål «Bolig». Det er to bygninger «Hovedhuset» med 11 seksjoner og en bakbygning «Stallbygningen» som utgjør seksjon 13. Tomten er selveiertomt på 2 052,4m2. Bygningsmassen står på «Gul liste» hos Byantikvaren i Oslo kommune, og er ansett verneverdig (ikke fredet).

Sameiet er oppdelt i følgende seksjoner tinglyst i Grunnboken:

Seksjon 1, sameiebrøk 1037/13630

Seksjon 2, sameiebrøk 1503/13630

Seksjon 3, sameiebrøk 805/13630

Seksjon 4 bortfalt, sammenslått med seksjon 5

Seksjon 5, sameiebrøk 2540/13630

Seksjon 6, sameiebrøk 805/13630

Seksjon 7, sameiebrøk 565/13630

Seksjon 8, sameiebrøk 825/13630

Seksjon 9, sameiebrøk 1190/13630

Seksjon 10, sameiebrøk 760/13630

Seksjon 11, sameiebrøk 1380/13630

Seksjon 12, sameiebrøk 875/13630

Seksjon 13, sameiebrøk 1345/13630

KM

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den opprinnelige seksjoneringsbegjæringen tinglyst 16.12.1981 med tinglyst reseksjonering 02.02.1984. Dokumentasjonen kan innhentes fra Kartverket eller fra styret i sameiet.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne og leietakere og andre med tilgang til eiendommen plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og anses innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer og innvendige karmer vinduer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier plikter å påse at elektrisk kabel med frostsikring av sluk er påsatt i vinterhalvåret.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseier kan etter søknad til styret selv bekoste og iverksette utskifting av vinduer i sin seksjon i tråd med eksisterende uttrykk som opprinnelig løsning og etter innhentet samtykke fra Byantikvaren.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Den aktuelle seksjonseier har vedlikeholdsansvar for gulvbelegg på tilliggende terrasser/balkonger, herunder må aktuell seksjonseier ivareta og ta ansvar for tilfredsstillende fungerende og åpent sluk på terrasse der slikt er etablert slik at avrenning til underliggende bygningsmasse ikke oppstår.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjon 13 er et eget bygg(«Stallbygningen») og er ansvarlig for kostnader i sameiet i henhold til inngått rettsforlik tinglyst 17.09.2009, men er ikke ansvarlig for fellesutgifter som er direkte henførbare til vedlikehold og drift av «Hovedhuset» og kun gjelder dette, men har for øvrig de samme rettigheter og plikter som de øvrige sameierne. Reparasjon og oppgradering av felles tilførselsledninger vann, avløp og strøm til sameiet må seksjon 13 dekke med 10% av totalkostnaden i.h.t rettsforlik.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Hver seksjon i sameiet er tildelt en utvendig parkeringsplass etter parkeringsplan fastsatt av Årsmøtet. Seksjon 5 har ytterligere en parkeringsplass overtatt etter sammenføyning med tidligere seksjon 4. Hver seksjonseier plikter å påse at det ikke foretas uvedkommende parkering på annen plass enn den man selv er tildelt. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for

KM

elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Ved utleie av parkeringsplass har sameiet, til markedspris, førsteprioritet til å leie plassen. Dette gjelder dog ikke dersom seksjonen leies ut med parkeringsplassen. Sameiet skal ved fremleie av parkeringsplass prioritere:

1. Leiebehov for sameiets medlemmer, deres ektefeller/samboere
2. Behov for gjesteparkeringsplass som ikke finnes ordinært i sameiet
3. Ekstern utleie til inntekt for sameiet

Styret skal godkjenne fremleietakere skriftlig før avtale kan iverksettes.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige, og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over sin seksjon, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Kortsiktig utleie av seksjonen (f.eks gjennom appen Airbnb) ut over maksimalt 60 døgn pr. år er ikke tillatt.

Det står seksjonseier fritt til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser, men melding om salg av seksjon skal sendes styret for registrering og godkjenning.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Sameiets utgifter fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp med forfall den 1. i hver måned fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til

KM

fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Styret avgjør løpende i budsjettperioden behov for justeringer av à kontobeløpet for å sikre forsvarlig drift av eiendommen.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av sameiets utgifter. Vedkommende hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold av forpliktelsene som seksjonseier i sameiet.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, inngår til driften av sameiet.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet(sameiermøtet).

Årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til Årsmøtet med minst 8- åtte- og høyst 20-tyve-dagers varsel. Elektronisk kommunikasjon er likestilt med skriftlig kommunikasjon.

Ekstraordinært Årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært Årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Saksunderlag bør følge med innkallingen. Styrets innstilling til fremsatte forslag bør fremkomme der dette er hensiktsmessig. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskap som skal være revidert dersom det er valgt revisor for aktuelt regnskapsår.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på Årsmøtet, må sendes skriftlig og være mottatt av styret senest 21 – tjueen-dager før møtet. For saker som krever mer enn alminnelig flertall for vedtagelse skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være utførlig beskrevet i møteinnkallingen.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i Årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

KM

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet for å ta beslutning om:

a) Endringer av sameiet vedtekter

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på Årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i Årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører, men ikke leier av boligseksjon. Styreleder og eventuell forretningsfører/regnskapsfører har plikt til å være til stede hvis styret eller Årsmøtet med alminnelig flertall krever dette.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til Årsmøtet dersom Årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

KM

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

10.4 Hvilke saker Årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære Årsmøtet,

a) behandle styrets årsrapport,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse pr. e-post, og eventuelt i ordinær brevpost på papir til de seksjonseiere som eventuelt fremsetter krav om dette. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan Årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt Årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.5 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av Årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av Årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3-tre-medlemmer. Sameiet skal ha en komplett styreansvarsforsikring som dekker det ansvar et styret kan pådras som følge av styrets arbeid.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Gjenvalg er tillatt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

KM

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og sørger for sammen med denne en forsvarlig regnskapsførsel, samt at «Hovedbygningen» er fullverdiforsikret og for øvrig drifte denne forsvarlig i daglig drift.

Eieren av seksjon 13 « Stallbygningen» besørger selv forsikring av denne og daglig drift av denne som egen enhet uten at styret i sameiet har ansvar for driften av seksjon 13.

Styret kan knytte til seg faglige rådgivere etter behov i viktige saker som krever særlig fagkunnskap etter styrets skjønn. Styret kan ikke foreta ansettelser og slik pådra sameiet arbeidsgiveransvar.

Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

KM

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av Årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameiet skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor . Eventuell revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning.

KM

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av farger som berører sameiet etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal skal godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

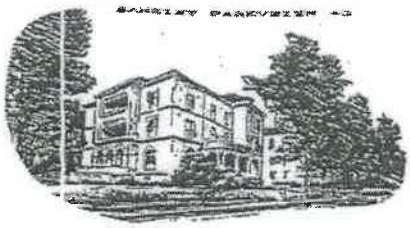
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.juni 2017, i kraft 1.januar 2018 og 1.juli 2018, går vedtektsbestemmelsene foran.

KM



HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET PARKVEIEN 43 OSLO

Vedtatt på ordinært Årsmøte 29.04.2019

KM M.S

INNLEDNING

Formålet med og virkningen av husordensreglene

Selv om husordensreglene er viktige nok, kan de aldri erstatte den fornuften og omtanken som skal til for at et eierseksjonssameie blir et bra sted å bo. Du synes kanskje at mange av reglene er selvsagte? Det kan vi være enige i. Den dagen alle er det, og viser det i praksis, har vi gjort dem overflødige. Alle ønsker vi å skape et best mulig bomiljø her i Parkveien 43. Siden vi bor såpass tett innpå hverandre, er det viktig at vi tar hensyn til hverandre. Dette betyr at vi både må legge noe mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i enebolig, men det betyr også at vi må tåle å høre mer av uteaktivitet i hagen og fra naboer. Hvis du har noe å utsette på en nabo, kan det skape minst ubehageligheter dersom du tar opp dette direkte på en skvær og real måte, fremfor å trekke inn styret før dette er nødvendig. Å "forhåndsvarsle" naboer når du skal ha "selskap" bør være godt naboskap.

Grøntanlegg med plener og planter, hagemøbler og alt som hører til, er en viktig del av bomiljøet og betyr mye for trivselen. La oss behandle det deretter. I tillegg kommer at vi har selv betalt det, og betaler selv vedlikeholdet.

Når du leier ut din seksjon er leieren pliktig til å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også sammen med seksjonseier ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Når du leier ut ber vi om at du utleverer leietaker et eksemplar av disse husordensregler slik at det ikke er tvil om hva som gjelder for bruk av eiendommen Parkveien 43. Særlig ber vi om at du instruerer leietaker om bruk av portene på eiendommen slik at ikke de røde nødstoppknappene trykkes inn unødig, og slik skaper problemer for inn og utkjøring.

INNHOLDSFORTEGNELSE

Innledning
1. Tekniske instrukser
2. Ro i leiligheten
3. Trapperom - renhold/orden ute inne
4. Tørking og lufting av tøy
5. Bruk av fellesområdene
6. Kjeller og fellesrom
7. Motorkjøretøy
8. Grilling i friluft
9. Røyking i fellesarealer
10. Fasadeendringer
11. Parabolantenner, antenner, skilting
12. Dyrehold
13. Utleie av seksjon
14. Henvendelser til styret
15. Endring av husordensreglene
16. Pålegg/rundskriv fra styret

KM MS

1. Tekniske instrukser

A) Søppel

Våre avfallsbeholdere er plassert innenfor gjerdet ut mot Riddervoldsgaten, og disse tømmes flere ganger ukentlig.

Brukerne skal sortere avfallet i henhold til Oslo kommunes krav og retningslinjer slik at sameiet ikke pålegges straffegebyr for feilsortering. Matavfall i grønne poser, plastavfall i blå poser og restavfall i ordinær pose. Grønne og blå poser kan hentes gratis f.eks hos Rema 1000 i Hegdehaugsveien eller hos Kiwi Solli plass.

Glass og metall skal ikke kastes i avfallsbeholderne på eiendommen, men skal bringes av bruker til sorteringspunkt. Nærmeste sorteringspunkt er antatt å være på Riddervolds plass.

Beholderne er beregnet på alminnelig husholdningsavfall. Fuktig avfall skal pakkes inn. Pappesker o.l. må rives opp. Det er forbudt å kaste plantevernmiddel, kvikksølv-termometer, flytende, etsende, brannfarlige eller eksplosjonsfarlig avfall i beholderne. Søppelposer, innbo og løsøre i form av f.eks møbelrester osv, skal ikke etterlates i trapperom, kjeller eller i annet fellesareal.

Dersom avfallsbeholderne er fulle skal bruker ikke klage til styret i sameiet, men det skal klages til Oslo kommune Renholdsetaten telefon: 23 48 36 50 (08:00-15:35),
e-post: postmottak@ren.oslo.kommune.no
SMS: Send «REN adresse avfallstype» til 2401

Ikke under noen omstendighet er det tillatt å hensette avfall utenfor/ved siden av avfallsbeholderne. Er det fullt skal avfallet lagres i brukers egen seksjon eller bringes vekk fra eiendommen av seksjonseier for egen regning. Dokumenterte utgifter ved dette kan evt. fremmes som etterfølgende erstatningskrav mot Oslo kommune renholdsetaten på mailadressen oppgitt ovenfor.

B) Bruk av sanitæranleggene

Bleier, q-tips, sneiper o.l. skal ikke kastes i toalettet. Sameiet er tilknyttet tildels gamle røropplegg, og stopp i slike rør kan koste sameiet dyrt. Det må ikke tømmes ildsfarlige kjemikalier i toalettet. Alle må vite hvor vannstoppekranen for leiligheten befinner seg samt sameiets hoved-stoppekran i kjeller på vegg mot Riddervoldsgate.

C) Ventilasjon

Det er ikke noe generelt felles mekanisk ventilasjonsanlegg for alle leilighetene i eiendommen, og det er opp til den enkelte å besørge hensiktsmessig ventilasjon av sin seksjon hvis leiligheten ikke omfattes av mekanisk avtrekk.

Styret har plassert en avfukter i kjelleren. I tillegg bør besørges utlufting fra fellesarealer om sommeren ved behov. Om vinteren skal alle vinduer i fellesarealet holdes stengt til enhver tid.

KM MS

D) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner
Det er ikke noe fellesvaskeri i eiendommen. Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoplet kaldtvann.

E) TV, radio og bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med GET som gir seksjonene tilgang til grunnpakke TV og radio samt bredbånd med utstyr levert av GET etter løpende avtale. Eventuelle oppgraderinger og tilleggstjenester må bestilles og betales av den enkelte. For å unngå mottakerforstyrrelser i fellesantenneanlegget for bredbånd, radio og fjernsyn må det bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare brukes tilkoplingsutstyr som er spesielt beregnet på dette anlegget. Er det tvil ta kontakt med GET kundeservice.

F) Utgangsdøren og kjellerdøren

Utgangsdøren i hovedinngangen og den utvendige kjellerdøren skal alltid være låst.

G) Postkasser og callingsystem

Alle beboere må snarest etter innflytting merke sin postkasse med profesjonell skilting, bestilt fortrinnsvis fra «Posten» slik at postboksanlegget fremstår ensartet. Navnemerking må tilsvarende gjøres på utvendig callingsystem, slik at ikke naboer må besvare henvendelser, og slik blir bedt om å slippe inn personer som skal til andres seksjoner.

2. Ro i leiligheten

Spesielt gjelder følgende:
Det skal være ro fra kl. 23.00 til 07.00 hverdager og til kl. 08.00 lørdager og til kl. 09.00 søn- og helligdager. Spesielt støyende virksomhet (f.eks. drilling, snekring) skal ikke forekomme før kl. 08.00 på hverdager og kl. 09.00 på lørdager, og ikke etter kl. 19.00 på hverdager og ikke etter kl. 17.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager.

Ved sang- og musikkøving skal det vises rimelig hensyn til naboene. Dersom man planlegger virksomhet (f.eks. snekring/drilling/fest) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, skal naboene varsles om dette på forhånd.

3. Trapprom – fellesareal - renhold/orden

Trapperommet skal holdes rent og ryddig uten hensetting av gjenstander som blokkerer utganger, og slik kommer i strid med krav til sikre rømningsveier fra Oslo Brann og redningsetat. Pulverslokkere for bruk ved evt. brann er utplassert i trapperommet.

Trappevask i hovedtrapp gjøres av innleid renholdsfirma etter avtale slik at seksjonseier ikke har ordinær renholdsplikt.

KM MS

Men dersom beboer med sin aktivitet f.eks etter selskapeligheter, oppussingsarbeider, transport av gjenstander i trapperommet, eller på annen måte utløser tilgrising av fellesarealer med trapp/trapperom, pliktes dette straks rengjort av aktuell seksjonseier uten kostnader for sameiet.

Barnevogner og akebrett o.l skal plasseres i seksjonseiers egen bod og ikke trapperommet. Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring av avfall som for eksempel tomflasker og papir eller gjenstander som hører hjemme i kjellerbod. Bruk av fellesarealer må skje under hensyn til de andre beboere.

Det er ingen vaktmester i sameiet, og lyspærer i fellesareal skiftes ved behov av den som ser behovet.

4. Tørking/lufting av tøy

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper e.l. fra balkong eller vindu.

5. Bruk av felles uteområder

Sameiets uteanlegg er felles eiendom og bruksområde for alle.
Det må tas tilbørlig hensyn til naboer og medbeboere.

Grøntanlegget med beplantning må vernes spesielt. Alle beboere må bidra til å holde dette i stand, og påse at det brukes på en slik måte at det ikke skades. Vegetasjon skal ikke fjernes uten etter tillatelse fra styret.

Selskapelighet, ballspill og annen støyende aktivitet skal ikke foregå på gressplenen etter kl. 23.00.

6. Kjeller og fellesrom

Fellesrom i kjelleren skal ikke brukes som unødvendig lagerplass, men fortrinnsvis være oppbevaringsplass for sesongvarer som hagemøbler, sykler, leker, kjelker o.l. Gjenstandene merkes med navn, seksjons-nummer og dato for plassering.

Ikke merkede gjenstander kan kastes av styret ved varslet kjellerrydding. Dersom styret pålegger seksjonseier eller leietaker å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan Styret fjerne dette for seksjonseiers regning dersom seksjonseier/leietaker selv ikke har fjernet dette innen 14 dager etter skriftlig varsel.

7. Motorkjøretøy

Motorkjøretøyer kan bare parkeres på anvist plass tilhørende aktuell seksjon. Det er ingen gjesteparkering på eiendommen, og ingen gjester til en seksjon kan benytte andre seksjonseieres parkeringsplass uten etter avtale med aktuell seksjonseier.
Hensetting av uregistrerte kjøretøyer på eiendommen er ikke tillatt.

KM MS

Langtidsparkering av gjestemotorvogn/MC skal opplyses til styret. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart. Motorsykler/mopeder skal trilles. Portene lukkes etter inn- og utkjøring.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre borttauing som evt. iverksettes av styret for eiers regning. Der er forbudt å lagre bildekk, skibokser, takgrinder osv og øvrig utstyr til bil/MC i fellesarealene. Det kan ikke brukes og/eller oppbevares brannfarlige og/eller etsende væsker på egen parkeringsplass. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass.

Ved inn/utkjøring fra eiendommen plikter den enkelte å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn på eiendommen i den tiden portene står åpne.

8. Grilling i friluft

Grilling med kullgrill på terrasse/balkong er forbudt. Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene. Det må tas hensyn til brannfaren. Bruk av engangsgrill i hagen er ikke tillatt.

9. Røyking i fellesarealer

Parkveien 43 skal være røykfri i fellesarealene. Det er derfor ikke anledning til å røyke i trapperom og ved inngangspartiet.

10. Fasadeendring

Fasadeendring er ikke tillatt uten styrets samtykke. Oppsetting av nye- og erstatning av eksisterende markiser o.l, regnes som fasadeendring som krever samtykke fra styret.

11. Parabolantenner, antenner, skilting

Parabolantenner skal ikke være synlige på eiendommens fasade. For leiligheter med terrasse/balkong skal derfor parabolantenne plasseres slik at den ikke synes utenfra. For leiligheter på bakkeplan må parabolantennen plasseres slik at den er skjult for omgivelsene av utvendig skillevegg eller vegetasjon. Leiligheter over bakkeplan uten balkong kan ikke montere parabolantenne.
Oppsetting av antenner skilting o.l kan ikke settes opp uten forhåndssamtykke fra styret.

12. Dyrehold

Det er tillatt for husstandene i Sameiet Parkveien 43 å eie hund/katt etter på forhånd å ha innhentet tillatelse fra styret. Man forplikter seg til å følge de regler sameiet vedtar for husdyrhold.

KM M.S

13. Utleie av seksjon

Utleie av seksjonene må meldes til sameiets styre eller den det bemyndiger, og ingen leietaker får anledning til å flytte inn før slik melding er gitt.

Seksjonseier er til enhver tid ansvarlig for leiligheten også ved utleie.

14. Henvendelser til styret i sameiet

Alle henvendelser som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig.
Styret kan kontaktes pr. e-post: styret@parkveien 43.no
Styret har taushetsplikt i alle saker som vedrører personlige forhold.

15. Endring av husordensreglene

Forslag om endring av, eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til sameiets styre innen fristene for innmelding av saker til aktuelt årsmøte. Sameiets årsmøte vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

16. Pålegg/rundskriv fra styret

Rundskriv/oppslag/pålegg fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som husordensreglene eller andre vedtak fattet på sameiermøtet i eierseksjonssameiet. Sameiet har ingen ordinær vaktmester slik at den enkelte bruker oppfordres til å medvirke til at husordensreglene blir fulgt.

KM MS

Parkveien 43 – et hus med liv, historie og kontinuitet



Foto Utsikt fra Slottet over Parkveien, ca 1880, Ukjent fotograf, Oslo Museum (OB.F01566), CC 3.0.

Rett bak Slottet, i det som en gang ble planlagt som en verdig ramme rundt nasjonens viktigste bygg, ligger Parkveien 43. Et hus som ikke bare er oppført i en bestemt tid – men som fortsatt bærer den med seg.

Bygningen ble reist i 1872 av arkitektduoen Due & Steckmest, i en periode hvor området «Bag Slottet» vokste frem som Skandinavias første regulerte villastrøk. Her skulle byen gi plass til noe annet enn tett kvartalsbebyggelse – luft, hager og representasjon. Et sted for de som ikke bare bodde i byen, men som var med på å forme den.

Parkveien 43 ble fra starten av bygget som noe mer enn et vanlig hjem. Tre store leiligheter – én per etasje – med rom, takhøyde og detaljer som speiler en annen tid. En tid hvor man ikke bare bodde, men levde med en viss tyngde. Det fortelles at huset i sine tidlige år også hadde tilknytning til det kongelige hoff.

Et hus fullt av mennesker

Går man tilbake til de første registrene fra 1870- og 1880-årene, trer et levende bilde frem. Ikke bare av bygningen, men av menneskene som fylte den.

I 1875 var eiendommen bebodd av hele **32 personer** – et lite samfunn i seg selv.

I andre etasje bodde gårdeieren selv, Gerhard von der Lippe Mowinckel – kjøpmann og konsul i Bilbao. Han levde her med sin kone og barn, omgitt av tjenere, barnepiker og husholdning. I kjelleren bodde kusken med sin familie. På gårdsplassen sto hestene klare. Dette var ikke bare et hjem – det var en liten verden, organisert rundt én familie.

I første etasje bodde en infanterikaptein, Johan Werner Krohn Dunkerckertsen, med familie og tjenestefolk. Kanskje med tilknytning til Slottet rett over gaten.

Og i tredje etasje – en generalkonsul for Irland, Henry M. Jones, med sitt hushold.

Tre etasjer. Tre familier. Men også et helt apparat av mennesker rundt dem – tjenere, kusker, barn og ansatte. Et liv som sier noe om både tiden og statusen til huset.

Ti år senere, i 1885, er bildet det samme – men samtidig i endring. Nye familier flytter inn, andre blir værende. Antallet beboere er fortsatt høyt, rundt 28 personer, og livet i huset er fortsatt rikt og mangfoldig.

En del av byens fineste område

Gjennom hele sin historie har Parkveien 43 vært en del av et område som aldri helt har vært vanlig.

Rundt huset finner man i dag ambassader, statlige bygg og representasjonsboliger. Rett over gaten ligger Regjeringens representasjonsanlegg. Noen få skritt unna – statsministerboligen. Og bak trærne – Slottet.

Dette er ikke tilfeldig. Området ble bevisst utviklet som en «bakside» til Slottet – men en bakside med kvalitet, verdighet og arkitektonisk ambisjon.

Det er også grunnen til at så mye er bevart. I en by som ellers har endret seg raskt, har Parkveien fått beholde sitt preg. Ikke fordi den har stått stille – men fordi den har blitt tatt vare på.

Arkitektur som fortsatt står

Selve bygningen bærer fortsatt tydelig preg av sin opprinnelse. Nygotiske detaljer, buer, smijern og symmetri brytes mot asymmetri på en måte som gir huset karakter.

Dette var arkitektur som skulle synes – men ikke skrike. Som skulle representere, men også fungere.

Og nettopp derfor oppleves huset i dag som noe annet enn nybygg. Det har dybde. Lag. En følelse av at det har stått der lenge – og vet det.

Fra storbolig til moderne hjem

Gjennom 1900-tallet har huset, som mange andre i området, gjennomgått endringer. Leiligheter er tilpasset nye behov, tekniske løsninger er oppgradert, og livet i huset har endret karakter.

Men kjernen er den samme.

I dag består sameiet av 13 voksne og 5 barn – en moderne videreføring av det som alltid har vært et levende hus.

Ikke et museum. Ikke et monument.

Men et sted hvor mennesker fortsatt bor, lever, kommer hjem og går ut i byen igjen.

Et hus som varer

Det er lett å beskrive Parkveien 43 gjennom fakta: årstall, arkitekter, vernestatus.

Men det som virkelig sitter igjen, er noe annet.

Følelsen av kontinuitet.

Av at generasjoner har levd her før. Av at huset har vært vitne til både små og store liv. Og av at det – med riktig omsorg – vil fortsette å være det.

Oslo

S-2997

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommer langs Parkveien m.fl.,området bak Slottet, som omreguleres til spesialområde/bevaring.

Vedtaksdato: 07.09.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197550002

Lovverk: PBL 1985 eller før

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:

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE LANGS PARKVEIEN M. FL., OMRÅDET BAK SLOTTET.

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

§ 2. Området reguleres til:
- Spesialområde - bevaring (boliger)
- Spesialområde - bevaring (offentlig bygning)
- Spesialområde - bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger)
- Spesialområde - bevaring (felles avkjørsel)

§ 3.
a) Innenfor spesialområde / bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger), skal når ambassadebruken opphører, eiendommen gå over til boligformål med reguleringsbestemmelser tilsvarende det felt disse eiendommer ligger innenfor.
b) Innenfor felt A kan tillates kontorer i 1. etasje ut mot Uranienborgveien, Riddervolds gate og Colbjørnsens gate. Innenfor felt B kan tillates kontorer i 1. etasje. Innenfor felt C kan tillates maks. 50% kontorer for hver eiendom.

§ 4.
a) Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utformning tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

§ 5. De ubebygde delene av tomtene mellom de bevaringsverdige bygningene og gaten skal nyttes til hager, og eksisterende trær skal søkes bevart. Forhagene tillates ikke asfaltert, og parkering på arealene tillates kun i en rekke langs byggets halve fasade og forutsetter bruk av egnet dekke.

§ 6. Nybygging tillates kun på den ubebygde eiendommen Parkveien 47 og på Parkveien 51C. Byggene må da være tilfredsstillende i henhold paragraf 3 i disse bestemmelser.

§ 7. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Meltzers gate til Colbjørnsens gate skal være felles for Meltzers gate 4 og Oscars gate 76. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Riddervolds gate til Inkognitogata skal være felles for Oscars gate 60, 70, Inkognitogata 15, 15B, 15C, 17, Riddervolds gate 6 og 8.

§ 8. Ved restaurering som har omfang av hovedombygging eller nybygg må Miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marius Jøtun Bråthen
PARKVEIEN 43

Dato: 27.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529493
9089145

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 340

Vi viser til bestilling av 20260326 for PARKVEIEN 43.

GNR. 213 BNR. 340

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.10.1869.

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

2055 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

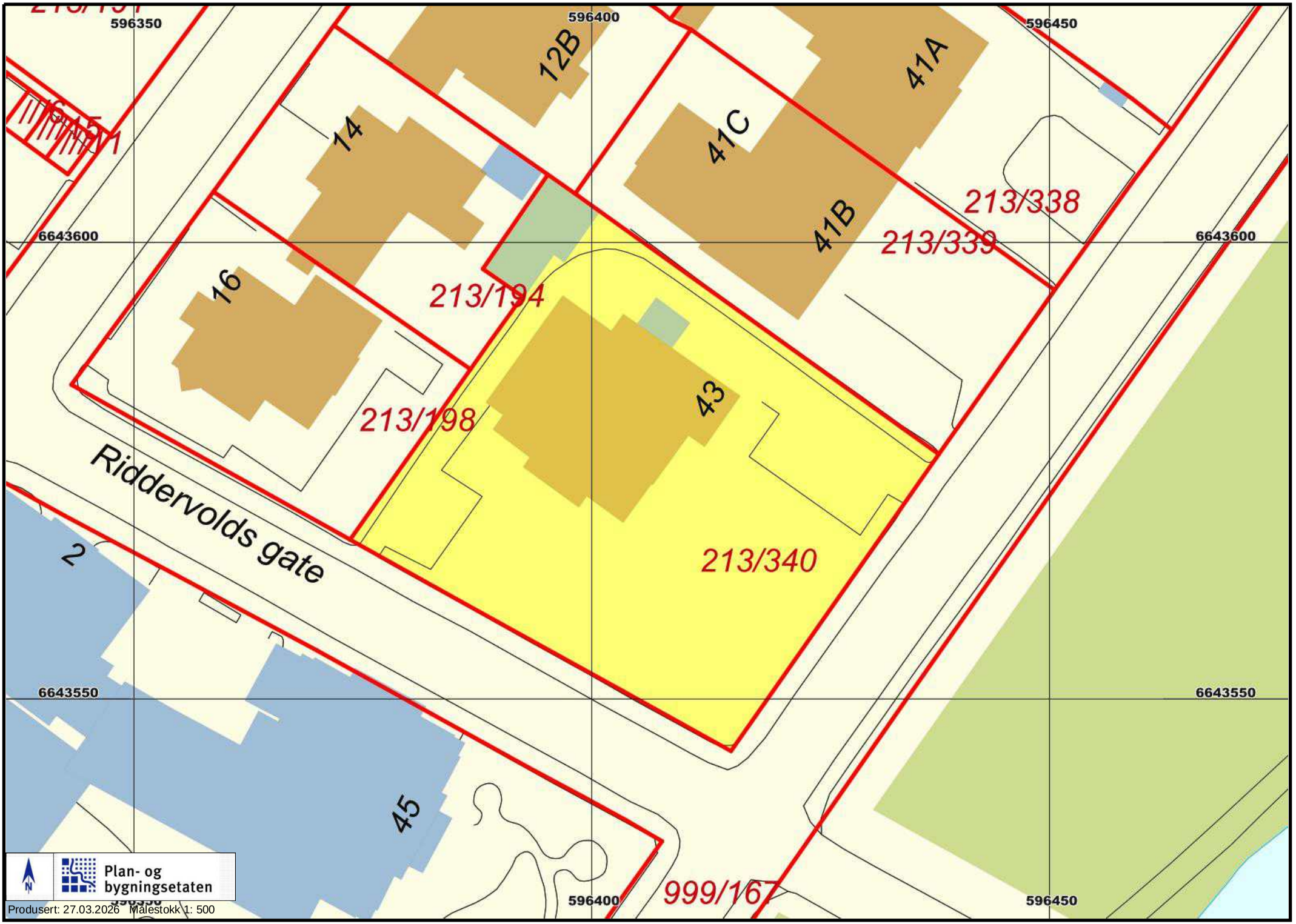
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

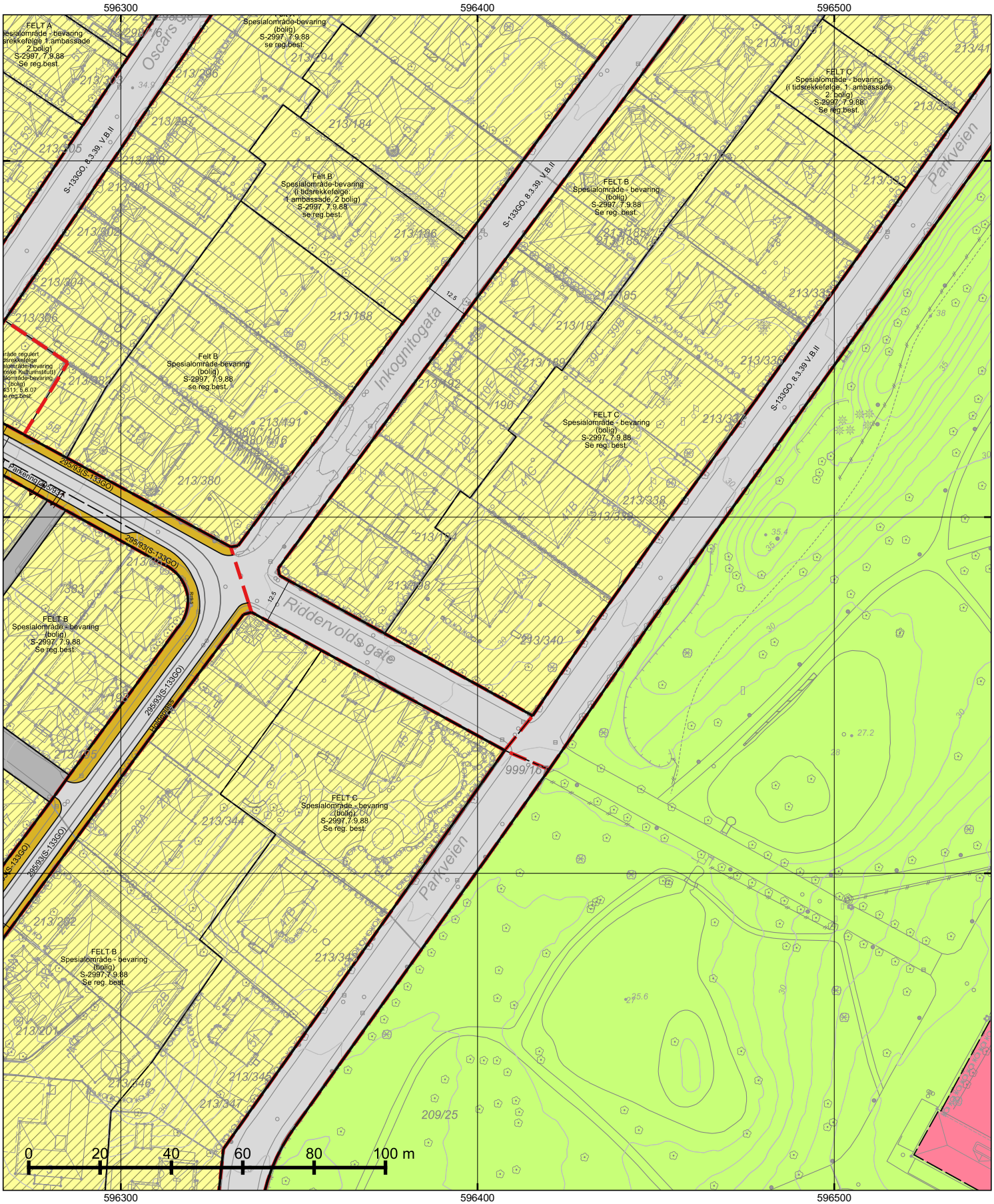
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


596350
596400
596450
6643600
6643550
12B
41A
41C
41B
14
16
43
2
45
213/194
213/198
213/338
213/339
213/340
999/167
Riddervolds gate
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.03.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2026

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 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155236/ 86529493

Adresse: Parkveien 43

Gnr/Bnr: 213/340

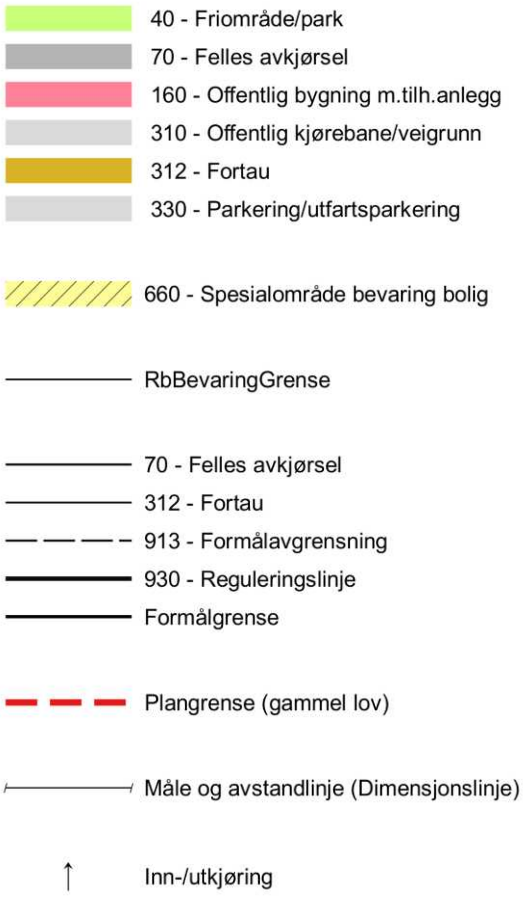
Deres ref.:

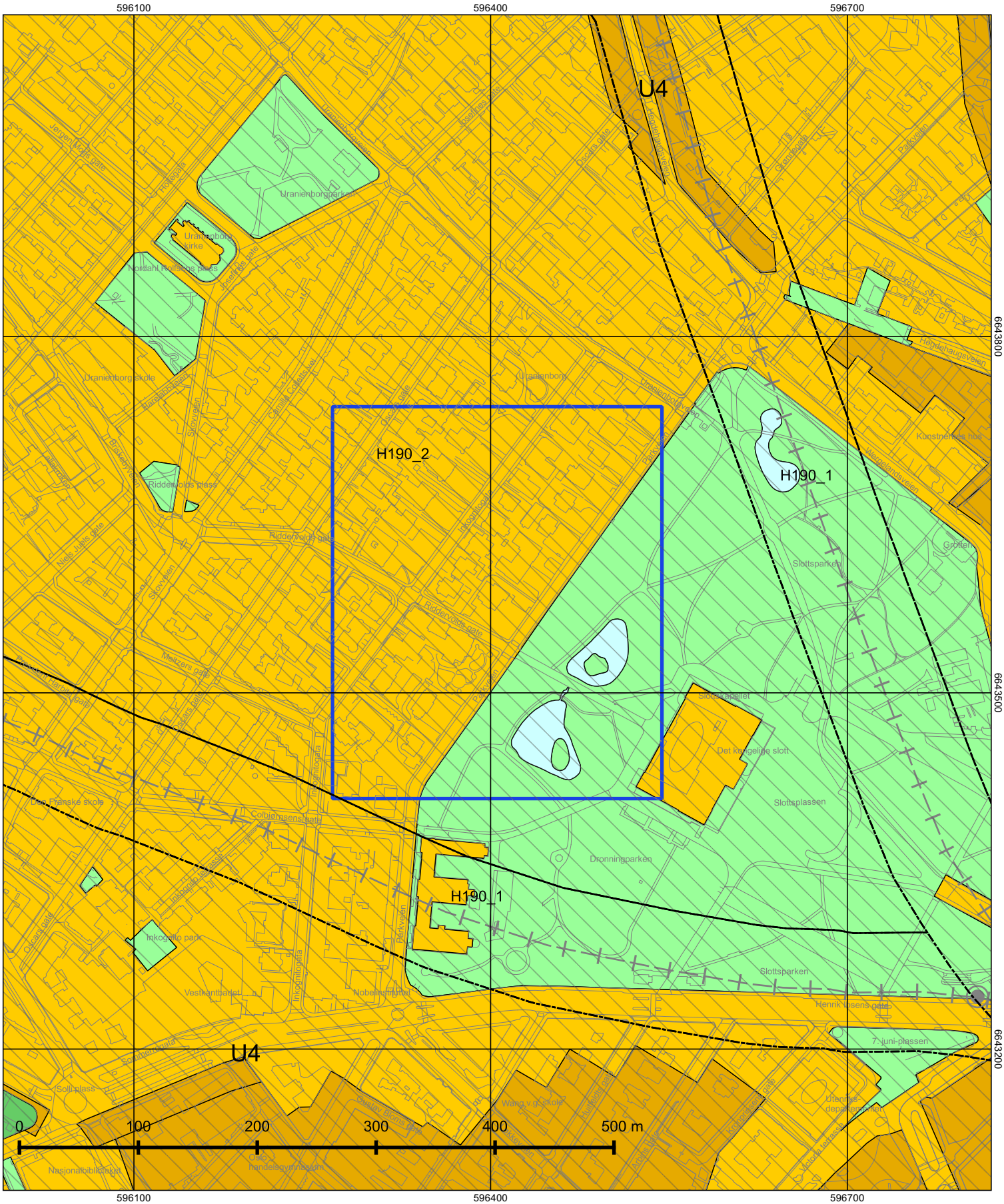
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155236/86529493
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

12.FEB.84 005255

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Re-seksjonering - hele eiendommen
Oppdeling tingl. 16.12.81 dbnr 012950.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	213	340	snr 1 - 9	Oslo

2. Eier

Navn: A/S Høyer Ellefsen (eier samtlige seksjoner/hele eiendommen)
Bygdøy Allé 1
Oslo 2.
Nåværende sameiebrøk: 1170/1170.

Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 13630	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1350	21		
2	B	1190	22		
3	B	805	23		
4	B	1350	24		
5	B	1190	24		
6	B	805	26		
7	B	565	27		
8	B	825	28		
9	B	1190	29		
10	B	760	30		
11	B	1380	31		
12	B	875	32		
13	B	1345	33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		13630	Sum teller skal stemme med nevner		

Rett kopi bekreftes
Odd H. Arntzen
ODD HENNING ARNTZEN
ADVOKAT

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

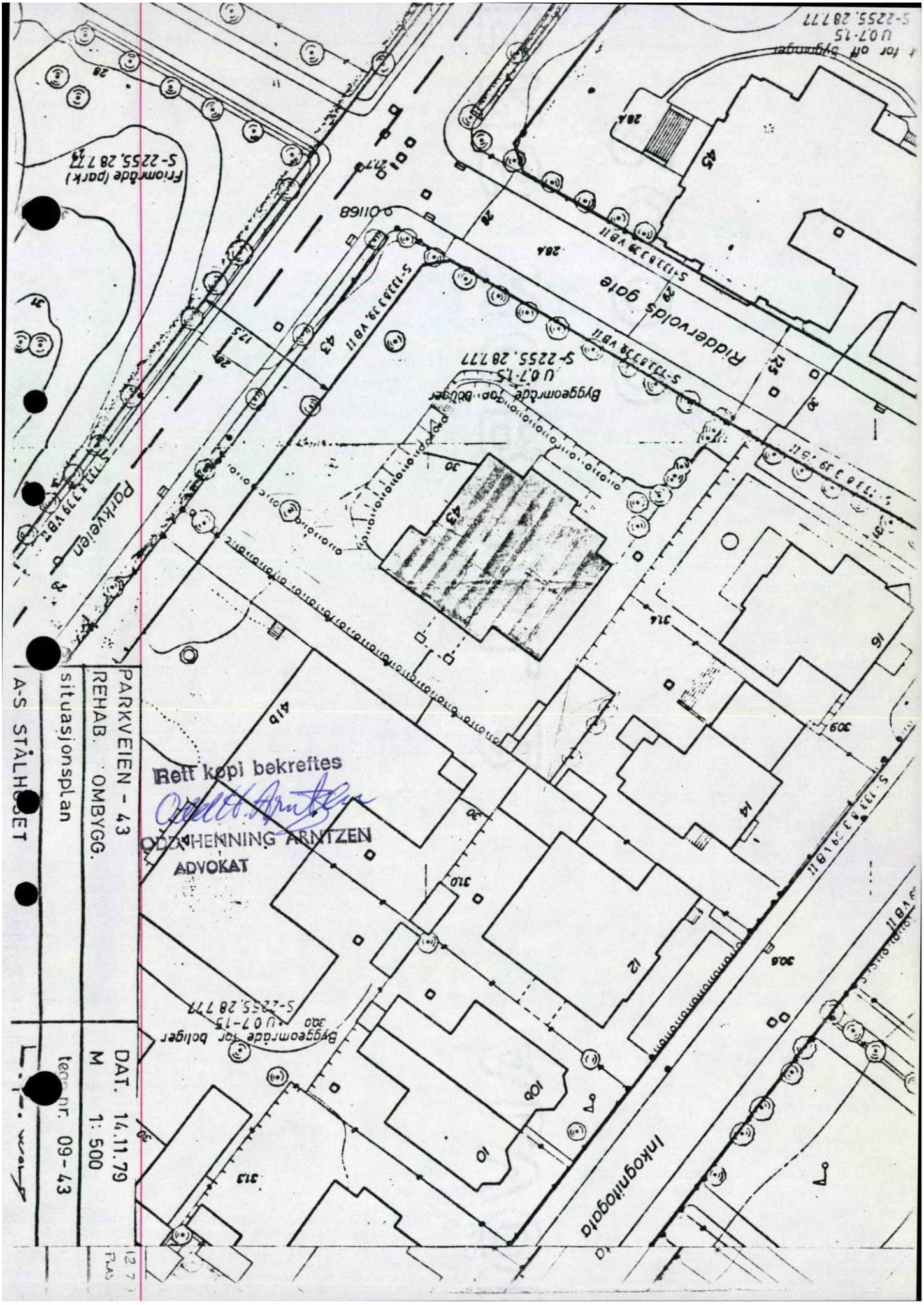
7. Supplerende tekst

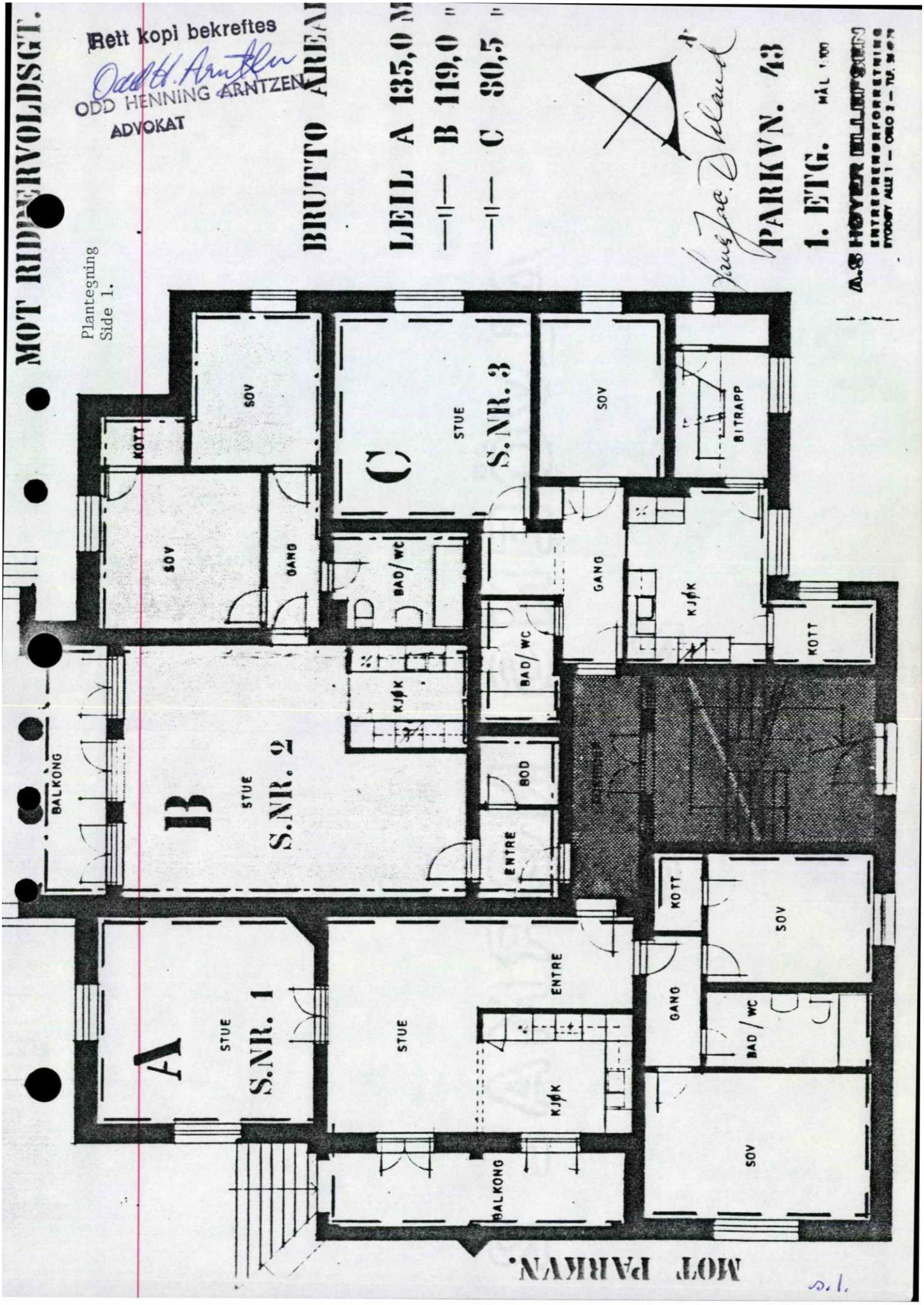
Eiendommen er tidligere seksjonert i 9 seksjoner i henhold til Begjæring om seksjonering datert 9. september 1980, dagbokført 16. desember 1981. Eiendommen er under total rehabilitering og endring av boenhetenes størrelse og antall. Tidligere fordelingsliste bes derfor slettet.

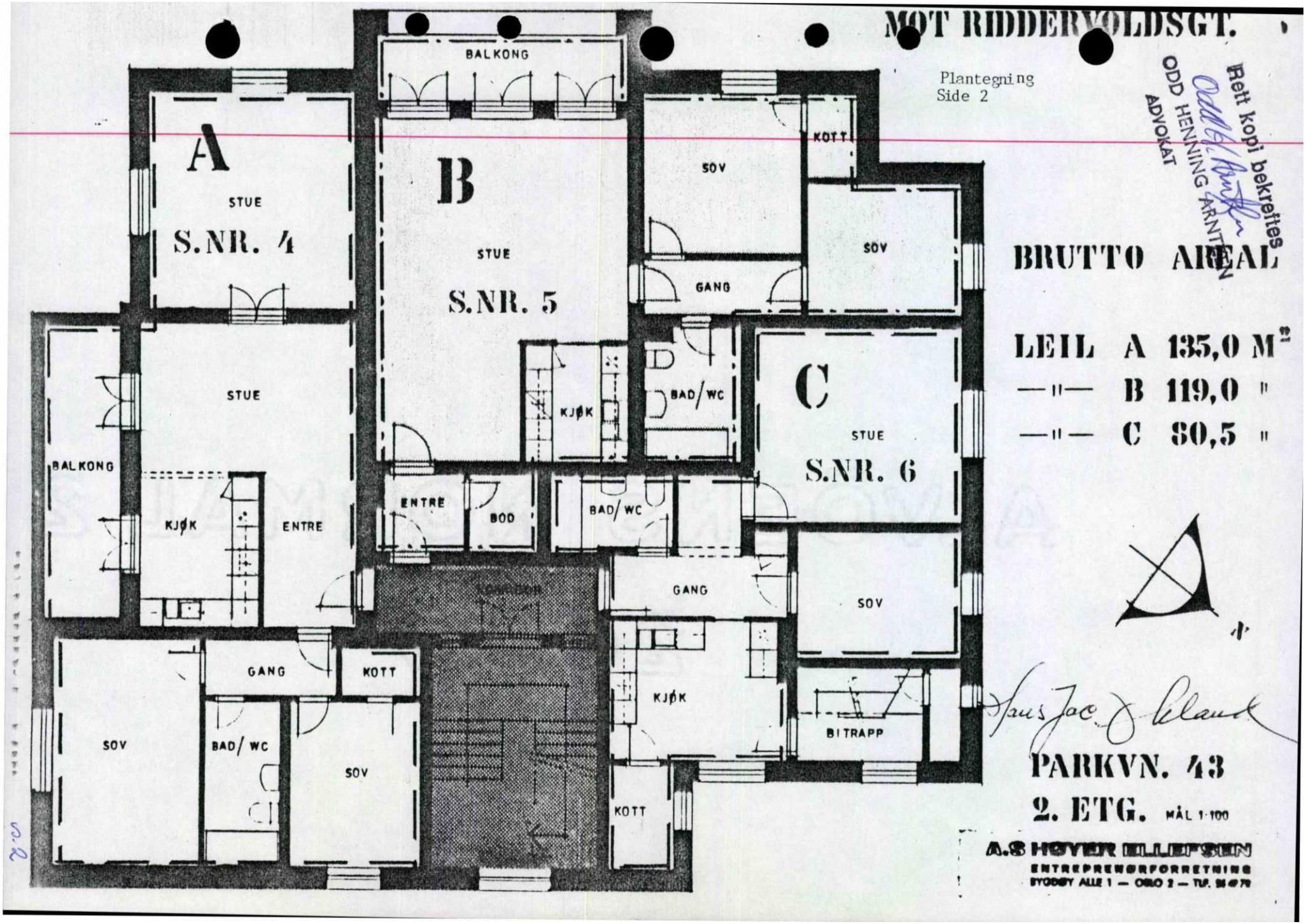
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
23. januar 1983.	A.S Høyer Ellefsen Odd H. Arntzen ODD HENNING ARNTZEN ADVOKAT I.h.t. fullmakt datert 16.01.84
Sted Oslo.	

Dokumentet returneres til:

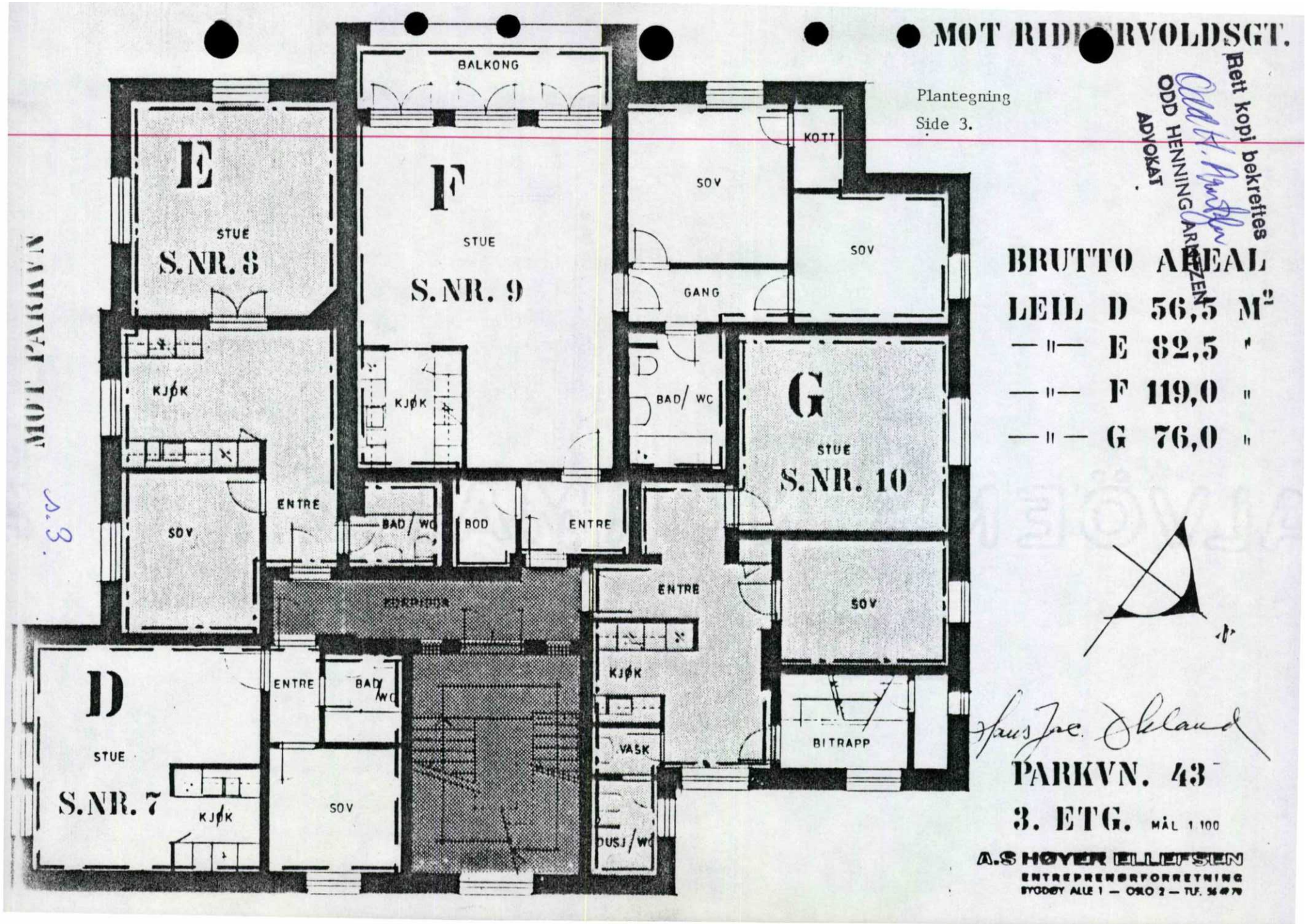
Navn	Adresse	Telefon
Adv. Stein Rukin	Boks 6538 R, Oslo 5.	376800


Riddervolds gate
Parkveien
Inkognitogata
PARKVEIEN - 43
REHAB. OMBYGG.
situasjonsplan
A-S STÅLHUSET
DAT. 14.11.79
M 1: 500
tegn. nr. 09-43
Rett kopi bekreftes
ODD HENNING ARNTZEN
ADVOKAT

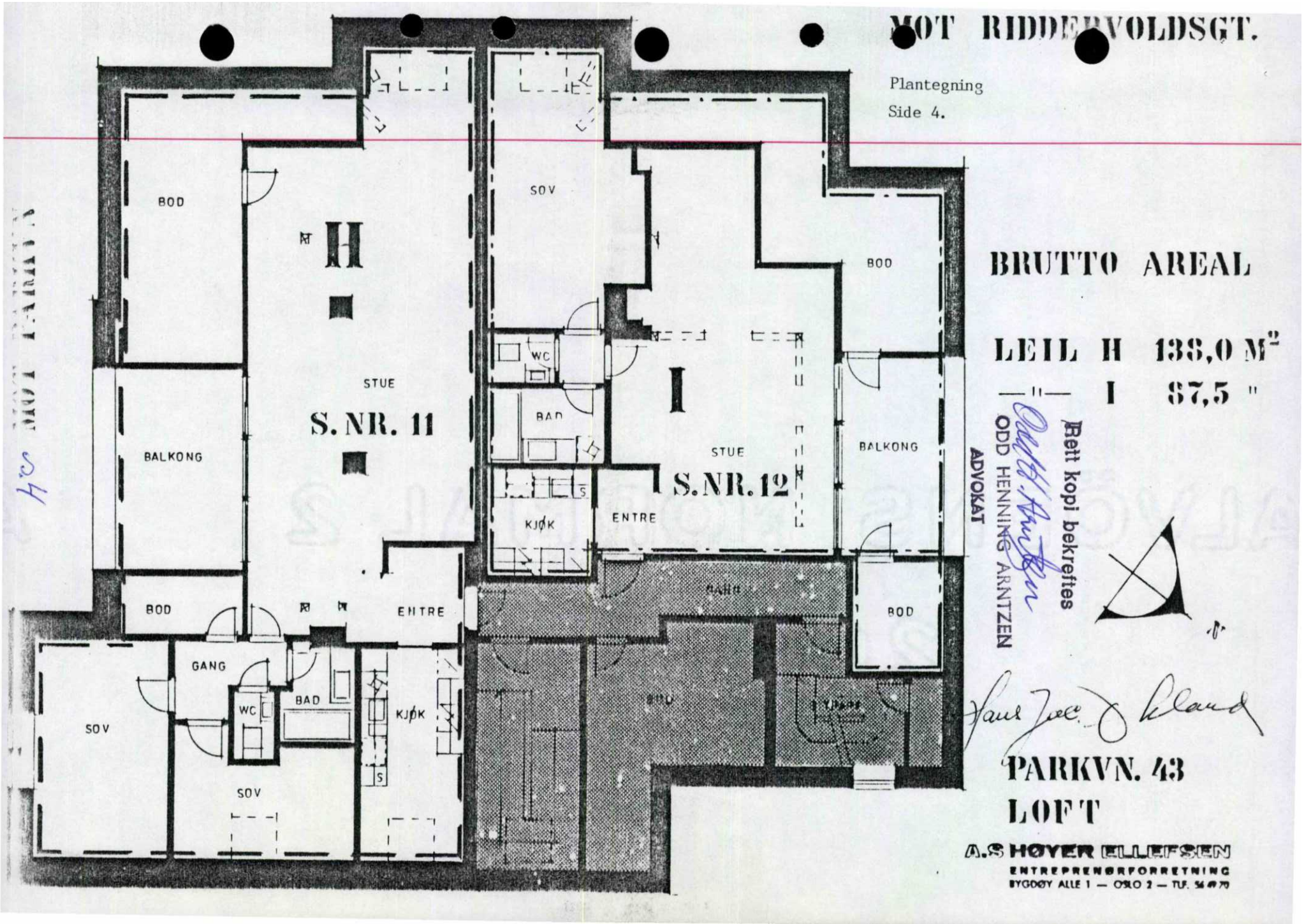

Rett kopi bekreftes
ODD HENNING ARNTZEN
ADVOKAT
MOT RIDDERVOLDSGT.
Plantegning
Side 1.
BRUTTO AREAL
LEIL A 135,0 M
— " — B 119,0 "
— " — C 80,5 "
PARKVN. 43
1. ETG.
A.S HOVER
A
B
C
S.NR. 1
S.NR. 2
S.NR. 3
STUE
SOV
KJØK
BAD/WC
BAD / WC
GANG
ENTRE
BOD
KOTT
BALKONG
BITRAPP
MOT PARKVN.



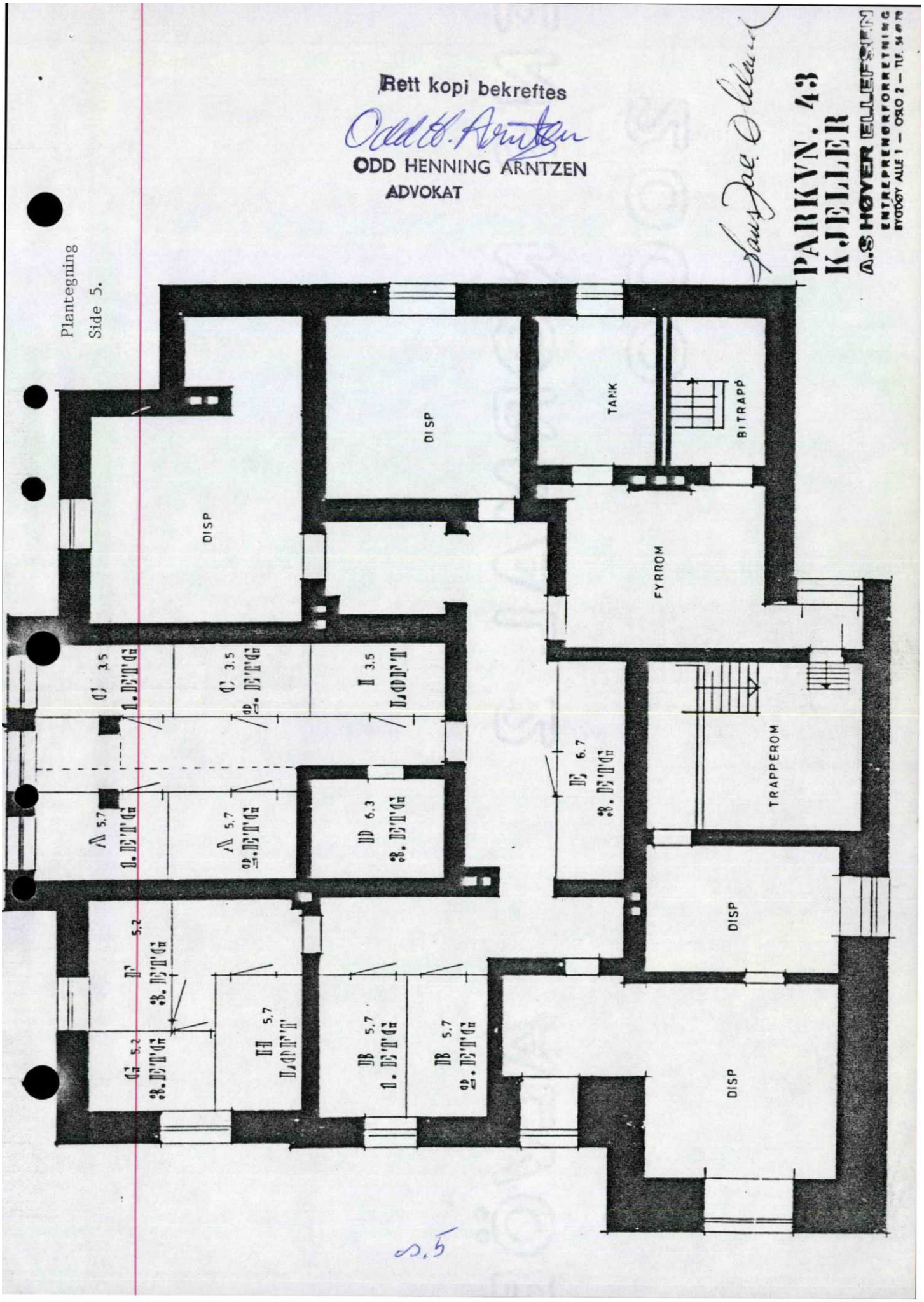
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/505255/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 10:45



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/505255/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 10:45

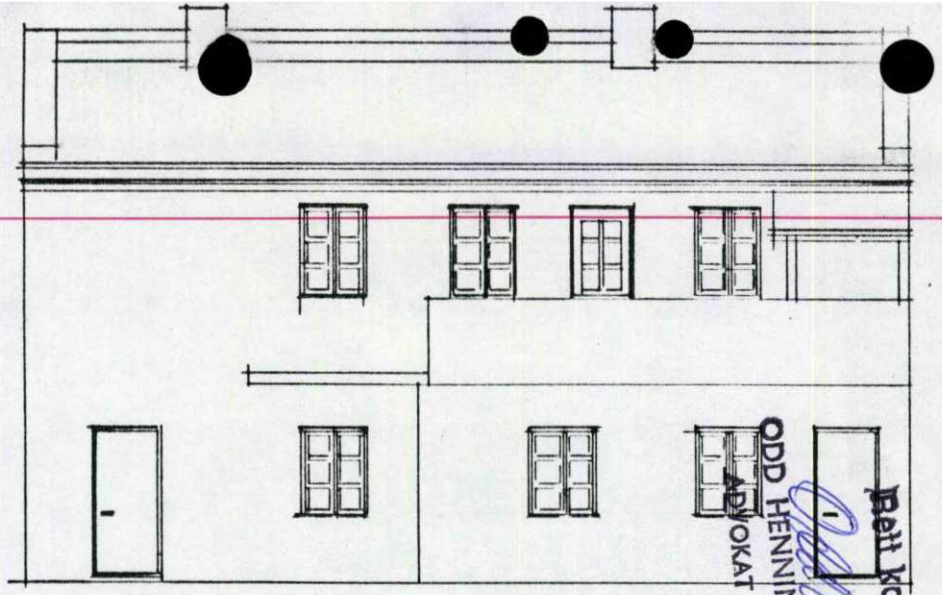


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/505255/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 10:45


Rett kopi bekreftes
Odd H. Arntzen
ODD HENNING ARNTZEN
ADVOKAT
PARKVN. 43
KJELLER
A.S HØYER ELLEFSEN
ENTREPRENØRFORRETNING
Plantegning
Side 5.
DISP
DISP
TANK
BITRAPP
FYRROM
TRAPPEROM
DISP
DISP
C 3.5 1. ETG
C 3.5 2. ETG
II 3.5 LAGT
A 5.7 1. ETG
A 5.7 2. ETG
DD 6.3 2. ETG
E 6.7 2. ETG
D 5.2 2. ETG
G 5.2 2. ETG
H 5.7 LAGT
DB 5.7 1. ETG
DB 5.7 2. ETG
s.5

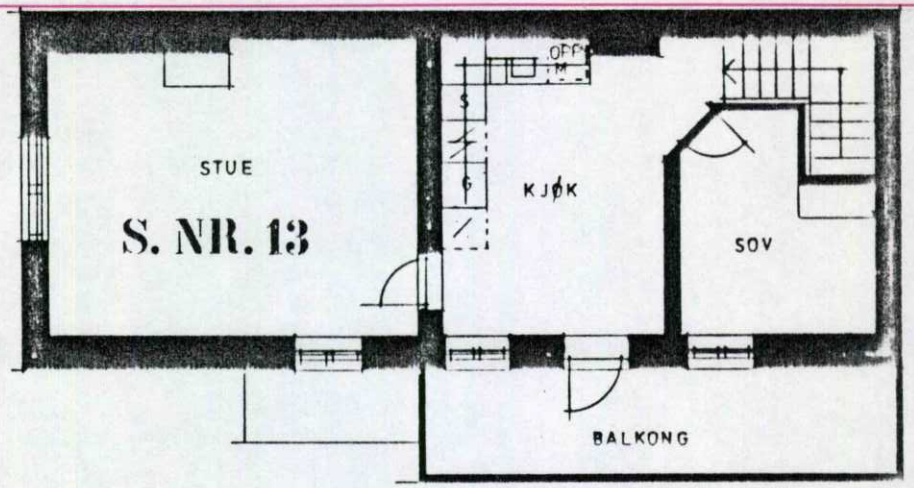
Plantegning

Side 6. Anneks.

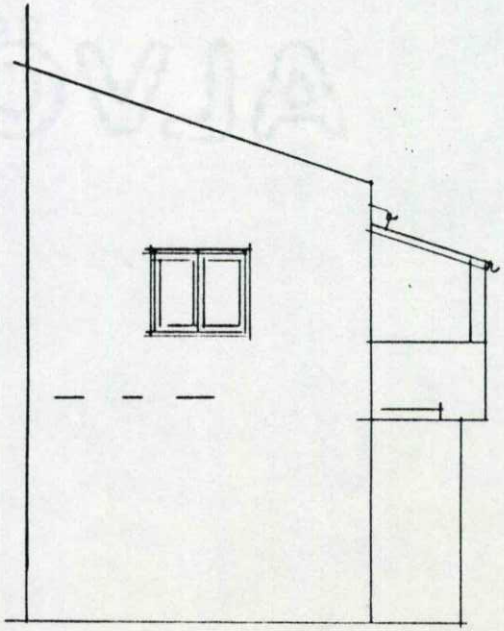


FASADE PARKVEIEN

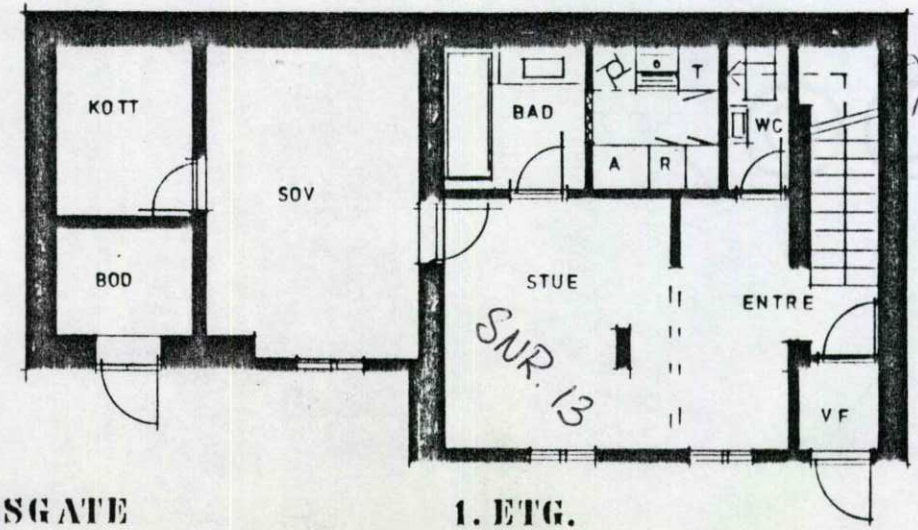
Bekreftet kopi bekreftes
ODD HENNING ARNTZEN
ADVOKAT



2. ETG.



FASADE RIDDERVOLDSGATE



1. ETG.

LEIL. BR.134,5

PARKVN. 43
PORTNERBOLI

A.S HØYER ELUT
ENTREPRENØRFORRETNI
BYGDØY ALLE 1 — OSLO 2 —

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/505255/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 10:45

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.04.2024
	202313014 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	PARKVEIEN 43	Eiendom:	213/340/0/0
Tiltakshaver:	CPC EIENDOMSUTVIKLING AS	Søker:	Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Parkveien 43

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i bærende konstruksjon i loftsleilighet H0401, mottatt 16.04.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202313014			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	23031-01	25.08.2023	1/7
Snitt A-A	23031-02	25.08.2023	1/8

Klagefristen er tre uker

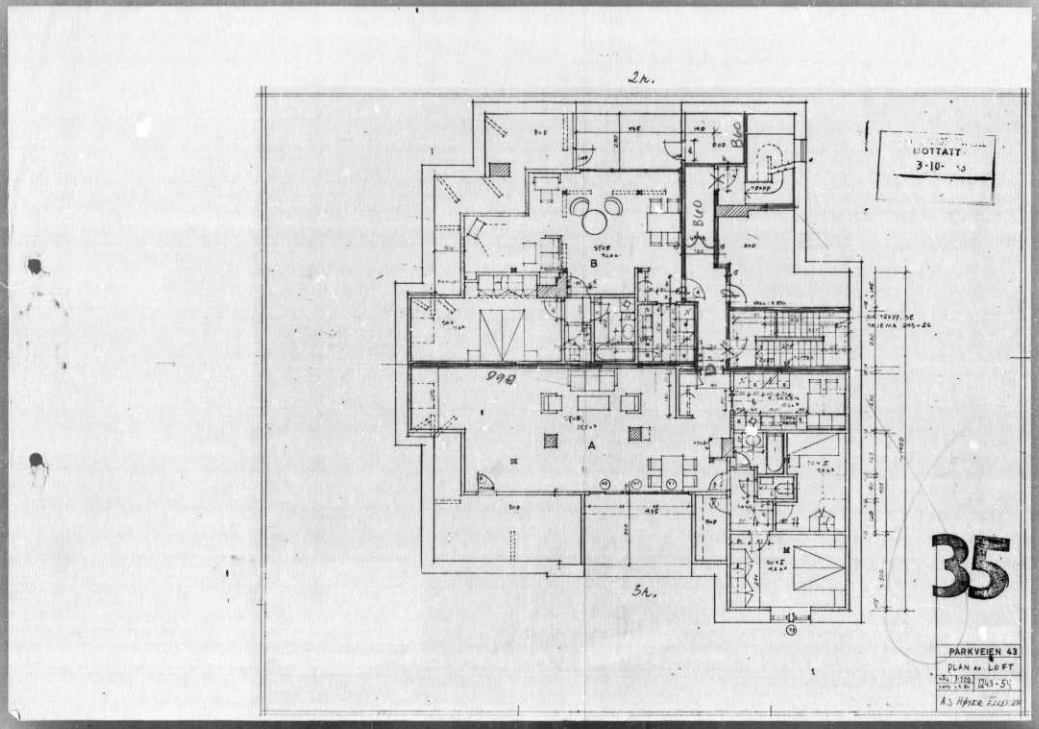
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
CPC EIENDOMSUTVIKLING AS, Bogstadveien 27B, 0355 OSLO



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Forandringsarbeider og innredning av leilighet på loft**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Parkveien 43		79/4263

Byggherre

Høyer Ellefsen A/S
Bygdøy Allé 1

0257 OSLO 2

Ansvarshavende

Ing. Hans Petter Ruud
Dronningensgt. 23

0154 OSLO 1

PMB/LO

Dato: 4. januar 1985

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SK. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	Parkveien 43 (Hovedbygn.)	Journalnr.	
Arbeidets og bygningens art	Ombyggingsarbeider i kjeller, 1.,2. og 3.etg.	Innlevert	83/3999 21.10.83
Byggherre	A/S Høyer Ellefsen, Bygdøy allé 1, Oslo 2		
Anmelder	" " " "		

SVB/RJ

Oslo, den 7. november 1983

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Dør r merket rødt X utføres brannherdig minst B 30.
Trapperomsvegger, skillevegger mellom leilighetene og alle andre vegger som er merket rødt skal utføres i konstruksjon minst B 60.
Underside av trappeløp av tre og annet brennbart materiale i trapperom skal kles med tennvernende kledning A 20.
Ny kledning på vegger og himlinger skal utføres tennvernende.
Eventuelle peiser og ildsteder må anmeldes særskilt.
Forøvrig vises det til brannvesenets brev datert 20.10.83 til Dem.
De stilte betingelser må følges.
Mekanisk ventilasjon må anmeldes som egen sak.
Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet. Kjellerplan, hvor bodene er inntegnet må innsendes. (2 ekspl.). Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. **Kjellerplan være innsendt og godkjent.**
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sv. B 17

Sven Sandberg
fung. overarkitekt. S.V. Bekker.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

A/S Høyer Ellefsen
Bygdøy allé 1

OSLO 2

11. november 1983

Ingeniør Bekker

SVL/HK 83/3999

Parkveien 43 (Hovedbygn.)
Ombyggingsarbeider i kjeller, 1.,2. og 3.etg.
Byggherre: A/S Høyer Ellefsen.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr.6 samt brev mottatt 4.11.83 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr.1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg
Fung. overark.

Synnøve V.Bekker

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ombyggingsarbeide i kjeller, 1., 2. og 3.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Parkveien 43		83/3999

Byggherre

Aker Entreprenør Oslo A/S
P.b. 6056 - Etterstad

0601 OSLO 6

Ansvarshavende

Meldt GAB F 19/10-89

THE/tfn
Dato 11.oktober 1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skj. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^III • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Bruksendring bolig til kontorer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Parkveien 43		83/2229

Byggherre

Adv.ene Thorvald Prebensen &
Jon Rike,
Parkveien 43

0258 OSLO 2

THE/bs

Ansvarshavende

Dato 9.3.90.

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

For bygningssjefen

Byggesaksbehandler
Tor H. Eikeland

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

SKI. C-16 ANDVORD

BYGNINGS-KOMMISSIONEN
B. J.-No. 468/1907
KRISTIANIA

186-1907

Anmeldelse
Tegning

BYGNINGS-KOMMISSIONEN
159/07
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Sup. af Kjælderliksn. m. mur og fremmed af murværg

paa Matr.-No. 43 Sørkum

Indleveret 31te mai 1907 Attesteret 31te August 1907

KRISTIANIA
97/1907.
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Kria. Vand og Kloakvæsen i Anledning det i Anmeldelsen angivne Kloakafløb fra Arnen.

Kristiania 31te Mai 1907
A. Bjelke Holtermann

97. Tilbagesendes med Bilags Kr. Bygningsinspektøren i nedre Distrikt. Arrangementet for Afløb fra den anmeldte Arne paa N.r 43 Parkveien godkjendes paa Betingelse af, at Stigen forsynes med Rist og Sandfang samt at der paa Afløbet anbringes Vandlaas ved Forgreningen paa Udtrækskloaken. - Arbeidet maa anmeldes for Kloakvæsenet og udføres af autoriseret Rørlegger.
Kristiania Vand- og Kloakvæsen, 3 Juni 1907.

Oscar Glæsner

Oversendes Kria. Sundhedskommissionen.
Kristiania 4de Juni 1907
A. Bjelke Holtermann

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Parkveien 43, 0258 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 340, Snr. 11, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260201

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 980 45 319

E-post: carl.sveistrup@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.
