PRIVATMEGLEREN
PARK

PARKVEIEN 79

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

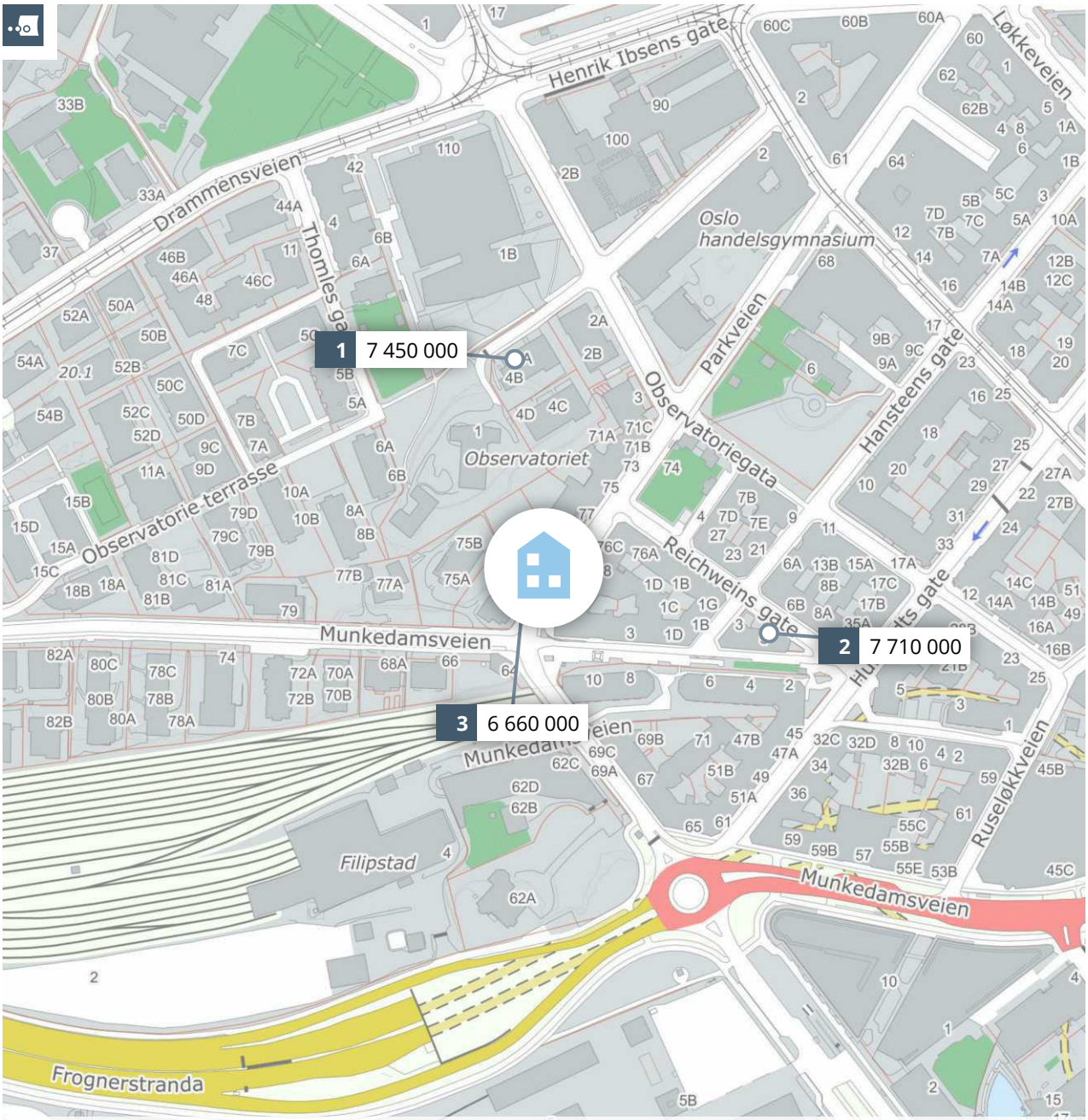
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PARKVEIEN 79

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 09.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Parkveien 79, 0254 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1941

GNR 211 BNR 218 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 4

Verdivurdert til

5 390 000

0	5 390 000	94 561
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	3 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1941

Fellesutgifter	3 504
Formue	31 810
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Observatorie terrasse 4 A 65 m² 1936 2. etg 2 sov				02.08.2026	6 950 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**114 615**
2	Reichweins gate 5 76 m² 1894 4. etg 2 sov				09.09.2026	6 800 000	**7 710 000**	0	7 710 000	**101 447**
3	Parkveien 81 61 m² 1938 4. etg 2 sov				24.10.2025	6 450 000	**6 660 000**	0	6 660 000	**109 180**

Lys og romslig 2-roms selveier på 57 kvm med attraktiv beliggenhet i Vika, mellom Solli plass og Tjuvholmen. Leiligheten ligger i 2. etg m/heis og har en fleksibel planløsning med stue, separat kjøkken, soverom, bad og sydøstvendt balkong.

Boligen har behov for oppussing og modernisering, og gir gode muligheter for å skape drømmehjemmet. Ved å flytte kjøkken til stue er det antatt mulig å etablere et ekstra soverom.

Her bor du med kort vei til fjorden, restauranter, kollektivtransport og alt hovedstaden har å by på!

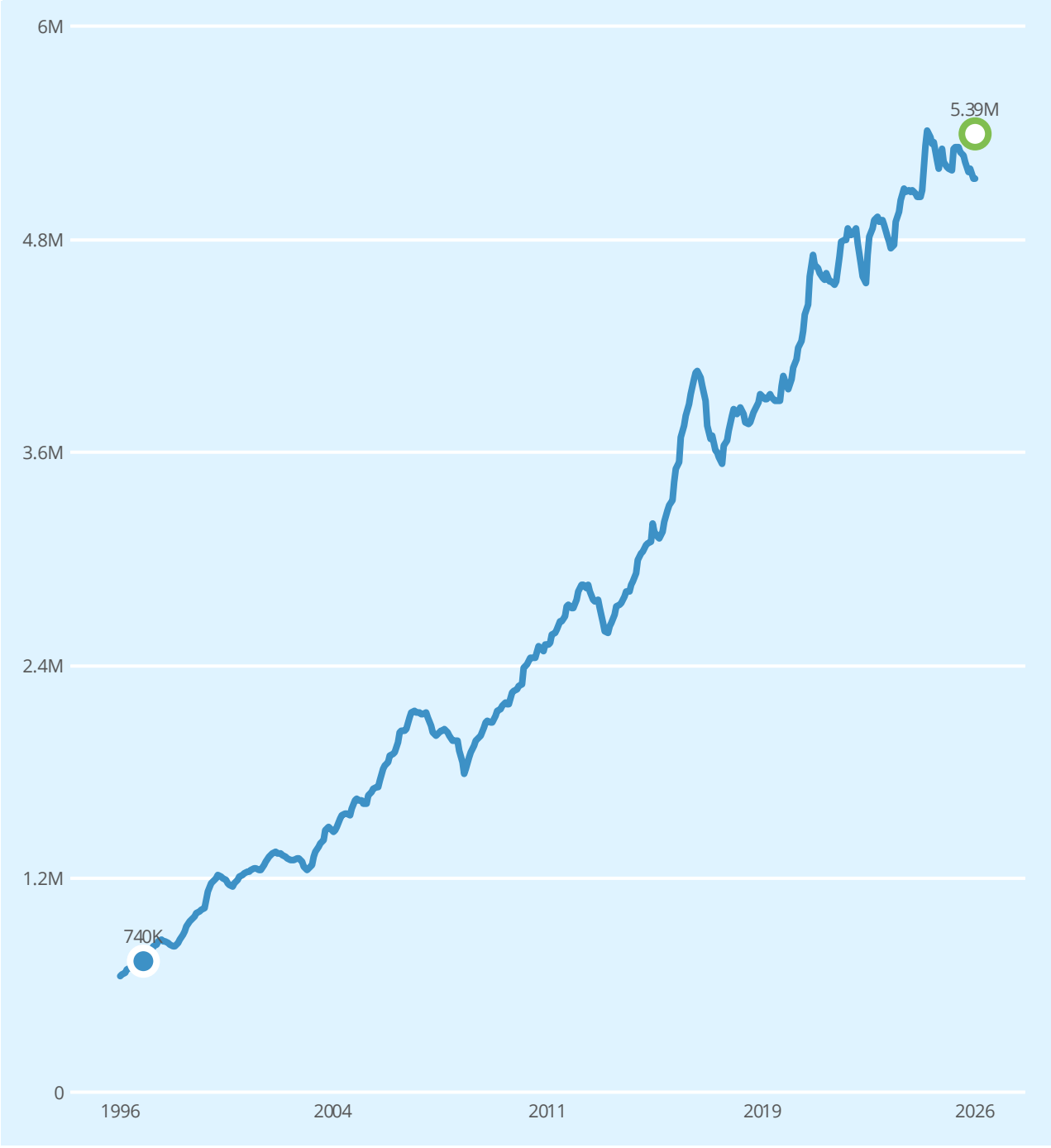
Høydepunkter:
- 2. etasje med heis
- Sydøstvendt balkong
- Veldrevet sameie med hyggelig bakgård
- Fyring, varmtvann og fibernett inkludert i felleskost.
- Mulighet for parkeringsleie
- Kjellerbod på 3 kvm

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.10.1997		15.10.1997	-	740 000	-	740 000

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets nå

20
leiligheter til salgs

10.6M
10.3M
10.0M
9 818 000 Prisantydning i snitt
9.4M
9.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

8.3M
8.2M
8 118 000 Prisantydning i snitt
8 065 000 Salgspris i snitt
8.0M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager
for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

122 250 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
116 465 SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
94 561 Parkveien 79 Totalpris 5 390 000

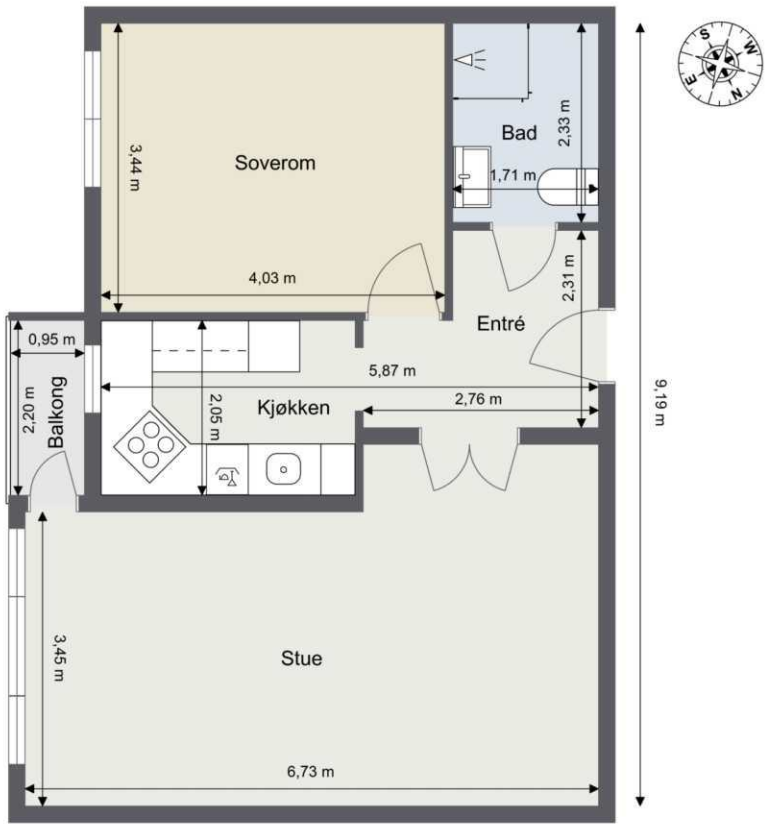
Tilstandsrapport

Parkveien 79, 0254 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 218, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3107 **Eiendomsverdi ref nr:** NZ8015

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

NITO

ENOVA

Energirådgiver

MESTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Skillebekk i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1941.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Leilighet beliggende i 2. etasje med bruksareal internt på 57 m2.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av sentralfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD;
Entré/gang, bad, stue, kjøkken, soverom og balkong.
Bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1941

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm av ulik dato.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Sydøstvendt balkong på 2 m2.
Rekkverk i stål med høyde på 118 cm.

INNVENDIG Gå til side

GULV -Parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater, tapet og fliser.
HIMLING - Malte flater og panel.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Overskap med speilfronter.
- Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn og kjøl-/fryseskap.
- Nisje for oppvaskmaskin.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og metall.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.
Elanlegg med automatsikringer.
Defekte varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

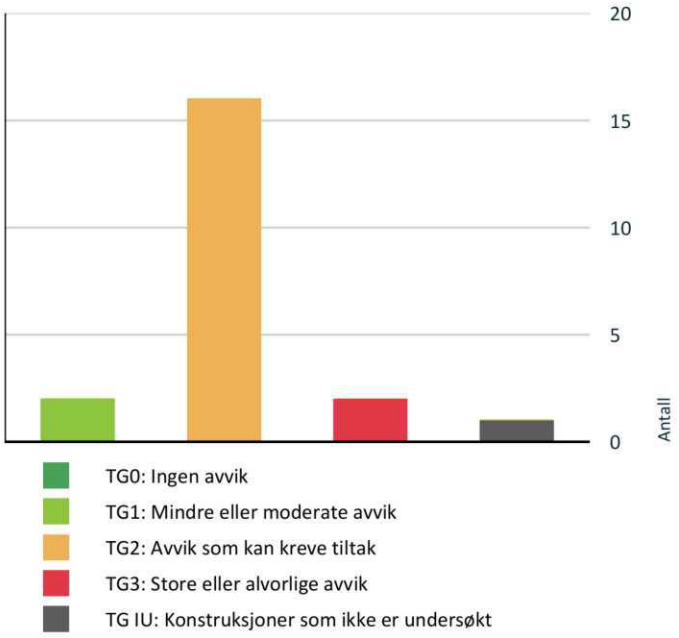
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1941

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm av ulik dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Værslitte karmer utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes at enkelte vinduer må justeres.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydøstvendt balkong på 2 m2.
Rekkverk i stål med høyde på 118 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV -Parkett og fliser.

Vurdering av avvik:
• Bruksmerker og riper er påvist på alle gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

VEGGER - Malte flater, tapet og fliser.
HIMLING - Malte flater og panel.

Vurdering av avvik:
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påvist på alle overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte tredører med profilert overflate.

Vurdering av avvik:
• Noe sår på karmer og dørblader er observert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Gulvmontert toalett.
- Overskap med speilfronter.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte himlingsplater med innfelte downlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Konsekvens/tiltak
• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og ukjent membran.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig ventilasjon på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Naturlig ventilasjon kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonen grenser til konstruksjoner oppført i betong. - Hulltaking er ikke foretatt.
Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn og kjøl-/fryseskap.
- Nisje for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Innredningen er av eldre dato og har noe slitasjemerker.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over kokesone.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og metall.

Vurdering av avvik:
• Seksjonens innvendig vannrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer idag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Seksjonens innvendig avløpsrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer idag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Defekte varmekabler i gulv på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

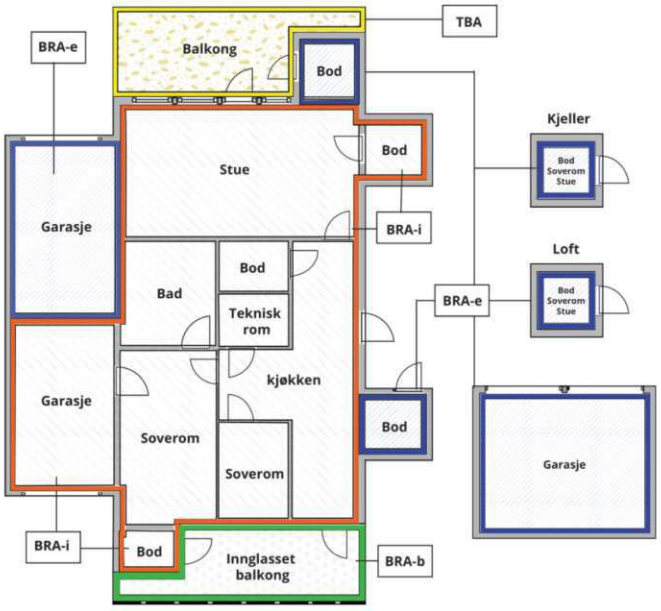
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	57			57	2
Kjeller		3		3	
SUM	**57**	**3**			**2**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, entré, kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 244 cm.
Bad, 215 cm.
Bod i kjeller, 226 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

HT KRAFT AS
Heggelibakken 2
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	218		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 79

Hjemmelshaver
Otterbech Carl Christian, Otterbech Hilde Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Skillebekk i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1.511 m2.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:
Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	05.08.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

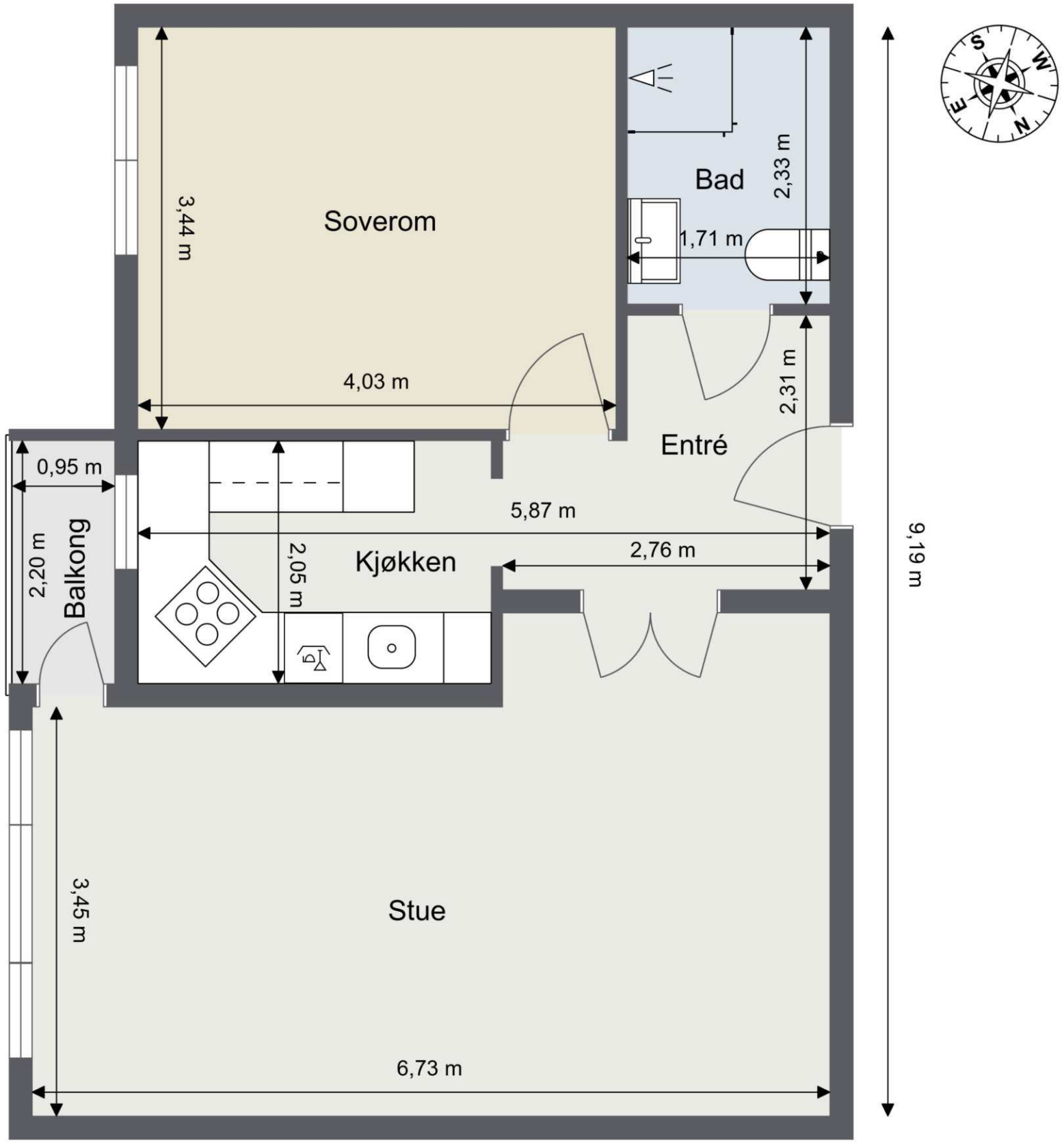
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.


Soverom
3,44 m
4,03 m
Bad
2,33 m
1,71 m
Entré
2,31 m
Kjøkken
2,05 m
5,87 m
2,76 m
Balkong
0,95 m
2,20 m
Stue
3,45 m
6,73 m
9,19 m
S
W
E
N

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260412
Addresse	Parkveien 79		
Postnr.	0254	Sted	OSLO
Selgers navn	Carl Christian Otterbech		
Selgers navn	Hilde Marie Otterbech		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i noen fliser og defekt varmekabel

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert/nytt i 1998

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Røreleggerfirma på Majorstua

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet er bygd nytt i 1998, da det ikke var leilighet der tidligere

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Røropplegg og støp, membran, flis og innredning

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reparasjon av varmekabler og montert veggovn

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker igjennom utleiemegleren

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer, dører og terrasser er byttet/utbedret av sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet har det.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.08.2026

Signert av *Carl Christian Otterbech*

Signert av *Hilde Marie Otterbech*

Initialer selger:
C C
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Parkveien 79, 0254 OSLO**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327134**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80494734**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **218**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



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 **1941**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent 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 **133,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **133,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 819 kWh**



Parkveien 79, 0254 OSLO

Detaljering

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

Parkveien 79, 0254 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

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

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Therese Kobbeltvedt
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: therese.kobbeltvedt@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260412 . Vår ref.: 7434-1-7910 Dato: 03.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Parkveien 79/81
Organisasjonsnr:	976794311
Seksjonseier:	Otterbech, Carl Christian
Medeier:	Otterbech, Hilde Marie
Leilighetsnummer:	7910
Adresse:	Parkveien 79, 0254 OSLO
Seksjonsnummer:	7910
Gnr.	211
Bnr.	218

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1455794.
- 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.

Parkveien 79 har gnr. 211, bnr. 218, i Oslo kommune. Parkveien 81 har gnr. 211, bnr. 219 i Oslo kommune. I hht Husordensreglene punkt 3 skal alle seksjonseiere oppgi mobilnummer/e-post. Vi ber om at dette blir oppgitt i eierskiftemeldingen fra megler. Gateparkering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 504,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 305,00	
Internett	199,00	

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:	762,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	31 810,-

Gjeld: 0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Siri Anne Marthasdatter Martinsen, e-post: parkveien79og81@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Organisasjonsnummer: 976794311
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 12:00 til 13. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Siri Anne Marthasdatter Martinsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret har forespurt Hilde Bakke i nr 79 om å være protokollvitne. Hun har sagt seg villig.

> **Forslag til vedtak:**
> Hilde Synøve Waleur Bakke er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Dannelse av gruppe: Seksjonseier og fast beboer

Fremmet av: Øystein Vogt

Vi som er seksjonseiere og som faktisk bor fast i Parkveien trenger å kunne snakke sammen fortrolig om hvordan det er å leve, bo og ha hjemmet sitt her.

Jeg ønsker å opprette en gruppe: "Seksjonseier og fast beboer" på Vibbo.

Styrets innstilling
Det fremgår av alle årsrapporter at styret ønsker dialog, spørsmål og innspill fra seksjonseierne gjennom hele året. Styret mottar mange henvendelser fra seksjonseiere gjennom Vibbo. For å komme i dialog med alle seksjonseiere, har styret flere ganger avholdt fysisk årsmøte, selv om det ikke er større saker til avstemming.

Et organ bestående kun av seksjonseiere som er faste beboere, følger ikke av eierseksjonslovens ordning. At det skal være et lukket organ i et sameie, som ikke er valgt og som ikke er regulert i eierseksjonsloven, fremstår verken hensiktsmessig eller løsningsorientert. Styrets innstilling er at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak:
Jeg oppretter Vibbo-gruppen "Seksjonseier og fast beboer". Denne gruppen blir strengt forbeholdt seksjonseiere som bor fast i sameiet. Både i forhold til deltakelse og innsyn. Det vedtas at alle seksjonseiere, og da spesielt ikke-beboere, må respektere denne ordningen.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**

Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Rimelige frister og forvarsler fra styret overfor generalforsamling

Fremmet av: Øystein Vogt

Styret i sameiet har en tendens til å sette unødvendig korte frister for å melde saker til årsmøtet.

For eksempel i år hvor styret annonserte årsmøtet 13. mai, med påfølgende Kristi himmelfartsdag 14. mai og nasjonaldag 17. mai, deretter frist for å melde saker 19. mai.

Dette er ikke demokratisk hensiktsmessig i den grad det leder til at færre rekker eller orker å melde saker til årsmøtet.

Styrets innstilling
Årsmøtet og frist for å fremsette saker, er hensiktsmessig fastsatt i eierseksjonsloven. Fristene er overholdt.

Det er verken vanlig eller behov for å supplere eierseksjonslovens frister. Det er allment kjent at årsmøte avholdes hvert år på våren. Uavhengig av årsmøtet, tar styret fortløpende imot henvendelser fra seksjonseiere i Vibbo. Styret jobber med saker på eget initiativ og etter initiativ fra sameierne hele året, uavhengig av årsmøtet.

Vi i styret tar med oss ønsket om lengre frist for å fremsette saker, til planleggingen av neste årsmøte, uansett resultatet av stemmegivningen.

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal sette romsligere og rimeligere frister for å melde saker til årsmøtet, og liknende anliggende med frister, forvarsel, forberedelser, etc.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Videre oppfølging overfor sameiet Munkedamsveien

Fremmet av: Øystein Vogt

Sameiet Munkedamsveien bør og må kunne fremvise dokumentasjon på at dagens asfaltering til parkeringsplass går helt tilbake til 30-tallet da avtalen om felles bruk av grøntareal mellom sameiene ble skrevet (forutsatt at jeg har forstått noenlunde grøntareal-avtalen riktig, og når den ble tegnet).

Styret skal gi en skriftlig rapport til seksjonseierne om utfallet.

Uten å bli veldig retorisk kan man anta at store parkeringsplasser med plass til seks-syv personbiler var svært uvanlig for et lite sameie på 30-tallet. De fleste privatpersoner og familier hadde ikke bil.

Hvis motstridende eller manglende dokumentasjon foreligger, aktualiseres spørsmålet om hvorfor sameiet Munkedamsveien fant det rimelig å omgjøre grøntareal med kontraktsmessig felles bruk mellom sameiene, til privat parkeringsplass ekslusivt for deres eget bruk.

Hvorfor skal vi dele vårt grøntareal med Munkedamsveien, hvis de har asfaltert sitt grøntareal og ikke lenger deler det med oss? Hvorfor har ikke vi tilgang til deres parkeringsplasser? Hvor er grøntarealet Munkedamsveien deler med oss?

Styrets innstilling
Styret ønsker å ivareta gode naboforhold. Vi vil ikke fremme krav mot naboer uten å ha gjort en grundig helhetsvurdering av bla. behovet for å fremsette krav, kostnader som vil kunne påløpe til advokat, om vi har et rettslig grunnlag og bevis for de faktiske forholdene som vi påberoper oss.

Det følger av tinglyste dokumenter at Munkedamsveien 75 har rett til å benytte vår del av hagen, og at sameiet vårt har rett til å benytte Munkedamsveien 75 sin del av hagen. Munkedamsveien 75 eier kun en marginal del av hagen, slik det fremgår av eiendomsgrensene på kart og i eiendomsregisteret. Det er også et tinglyst forbud mot å sette opp gjerde mellom eiendommene.

Styret har ikke funnet dokumenter hos plan og bygg eller andre steder, som tilsier at gårdsplassen tidligere var hage, og ble opprettet i etterkant og i strid med vårt sameies tinglyste rett. Den som fremsetter et krav, har bevisbyrden for at det er rettmessig. P.t. er det ikke bevis for det faktum som forslagsstiller legger til grunn.

Ønsker noen å gjøre grundigere og fullstendig søk hos Kartverket, Plan- og bygg og Arkivverket, og kan fremskaffe dokumenter som stiller saken i et vesentlig annet lys, ser styret gjerne på saken igjen.

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet Munkedamsveien bør og må kunne fremvise dokumentasjon på at dagens asfaltering til parkeringsplass går helt tilbake til 30-tallet da avtalen om felles bruk av grøntareal mellom sameiene ble skrevet (forutsatt at jeg har forstått noenlunde grøntareal-avtalen riktig, og når den ble tegnet).
> Styret skal gi en skriftlig rapport til seksjonseierne om utfallet.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Siri Anne Martinsen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Anne Martinsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Føllesdal (16 stemmer)
Hans-Ottar Riiser (16 stemmer)
Dag Toven (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andreas Føllesdal
Hans-Ottar Riiser
Dag Toven

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7434

SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 12:00 og lukker 13. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7434

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Eventuelle analoge stemmer skal leveres til styreleder innen stemme fristen 13.06. kl 12:00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Dannelse av gruppe: Seksjonseier og fast beboer
7. Rimelige frister og forvarsler fra styret overfor generalforsamling
8. Videre oppfølging overfor sameiet Munkedamsveien
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siri Anne Marthasdatter Martinsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret har forespurt Hilde Bakke i nr 79 om å være protokollvitne. Hun har sagt seg villig.

Forslag til vedtak

Hilde Synøve Waleur Bakke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7434 Parkveien 79-81 Sameiet.pdf
2. Årsregnskap 2025 usignert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

Sak 6

Dannelse av gruppe: Seksjonseier og fast beboer

Forslag fremmet av:
Øystein Vogt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi som er seksjonseiere og som faktisk bor fast i Parkveien trenger å kunne snakke sammen fortrolig om hvordan det er å leve, bo og ha hjemmet sitt her.

Jeg ønsker å opprette en gruppe: "Seksjonseier og fast beboer" på Vibbo.

Styrets innstilling

Det fremgår av alle årsrapporter at styret ønsker dialog, spørsmål og innspill fra seksjonseierne gjennom hele året. Styret mottar mange henvendelser fra seksjonseiere gjennom Vibbo. For å komme i dialog med alle seksjonseiere, har styret flere ganger avholdt fysisk årsmøte, selv om det ikke er større saker til avstemming.

Et organ bestående kun av seksjonseiere som er faste beboere, følger ikke av eierseksjonslovens ordning. At det skal være et lukket organ i et sameie, som ikke er valgt og som ikke er regulert i eierseksjonsloven, fremstår verken hensiktsmessig eller løsningsorientert. Styrets innstilling er at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg oppretter Vibbo-gruppen "Seksjonseier og fast beboer". Denne gruppen blir strengt forbeholdt seksjonseiere som bor fast i sameiet. Både i forhold til deltakelse og innsyn. Det vedtas at alle seksjonseiere, og da spesielt ikke-beboere, må respektere denne ordningen.

Sak 7

Rimelige frister og forvarsler fra styret overfor generalforsamling

Forslag fremmet av:
Øystein Vogt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i sameiet har en tendens til å sette unødvendig korte frister for å melde saker til årsmøtet.

For eksempel i år hvor styret annonserte årsmøtet 13. mai, med påfølgende Kristi himmelfartsdag 14. mai og nasjonaldag 17. mai, deretter frist for å melde saker 19. mai.

Dette er ikke demokratisk hensiktsmessig i den grad det leder til at færre rekker eller orker å melde saker til årsmøtet.

Styrets innstilling

Årsmøtet og frist for å fremsette saker, er hensiktsmessig fastsatt i eierseksjonsloven. Fristene er overholdt.

Det er verken vanlig eller behov for å supplere eierseksjonslovens frister. Det er allment kjent at årsmøte avholdes hvert år på våren. Uavhengig av årsmøtet, tar styret fortløpende imot henvendelser fra seksjonseiere i Vibbo. Styret jobber med saker på eget initiativ og etter initiativ fra sameierne hele året, uavhengig av årsmøtet.

Vi i styret tar med oss ønsket om lengre frist for å fremsette saker, til planleggingen av neste årsmøte, uansett resultatet av stemmegivningen.

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal sette romsligere og rimeligere frister for å melde saker til årsmøtet, og liknende anliggende med frister, forvarsel, forberedelser, etc.

Sak 8

Videre oppfølging overfor sameiet Munkedamsveien

Forslag fremmet av:
Øystein Vogt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Munkedamsveien bør og må kunne fremvise dokumentasjon på at dagens asfaltering til parkeringsplass går helt tilbake til 30-tallet da avtalen om felles bruk av grøntareal mellom sameiene ble skrevet (forutsatt at jeg har forstått noenlunde grøntareal-avtalen riktig, og når den ble tegnet).

Styret skal gi en skriftlig rapport til seksjonseierne om utfallet.

Uten å bli veldig retorisk kan man anta at store parkeringsplasser med plass til seks-syv personbiler var svært uvanlig for et lite sameie på 30-tallet. De fleste privatpersoner og familier hadde ikke bil.

Hvis motstridende eller manglende dokumentasjon foreligger, aktualiseres spørsmålet om hvorfor sameiet Munkedamsveien fant det rimelig å omgjøre grøntareal med kontraktsmessig felles bruk mellom sameiene, til privat parkeringsplass ekslusivt for deres eget bruk.

Hvorfor skal vi dele vårt grøntareal med Munkedamsveien, hvis de har asfaltert sitt grøntareal og ikke lenger deler det med oss? Hvorfor har ikke vi tilgang til deres parkeringsplasser? Hvor er grøntarealet Munkedamsveien deler med oss?

Styrets innstilling
Styret ønsker å ivareta gode naboforhold. Vi vil ikke fremme krav mot naboer uten å ha gjort en grundig helhetsvurdering av bla. behovet for å fremsette krav, kostnader som vil kunne påløpe til advokat, om vi har et rettslig grunnlag og bevis for de faktiske forholdene som vi påberoper oss.

Det følger av tinglyste dokumenter at Munkedamsveien 75 har rett til å benytte vår del av hagen, og at sameiet vårt har rett til å benytte Munkedamsveien 75 sin del av hagen. Munkedamsveien 75 eier kun en marginal del av hagen, slik det fremgår av eiendomsgrensene på kart og i eiendomsregisteret. Det er også et tinglyst forbud mot å sette opp gjerde mellom eiendommene.

Styret har ikke funnet dokumenter hos plan og bygg eller andre steder, som tilsier at gårdsplassen tidligere var hage, og ble opprettet i etterkant og i strid med vårt sameies tinglyste rett. Den som fremsetter et krav, har bevisbyrden for at det er rettmessig. P.t. er det ikke bevis for det faktum som forslagsstiller legger til grunn.

Ønsker noen å gjøre grundigere og fullstendig søk hos Kartverket, Plan- og bygg og Arkivverket, og kan fremskaffe dokumenter som stiller saken i et vesentlig annet lys, ser styret gjerne på saken igjen.

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak
Sameiet Munkedamsveien bør og må kunne fremvise dokumentasjon på at dagens asfaltering til parkeringsplass går helt tilbake til 30-tallet da avtalen om felles bruk av grøntareal mellom sameiene ble skrevet (forutsatt at jeg har forstått noenlunde grøntareal-avtalen riktig, og når den ble tegnet).

Styret skal gi en skriftlig rapport til seksjonseierne om utfallet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Siri Anne Martinsen

  Har vært medlem av styret siden 2004 og deretter styreleder i sameiet i mange år.

  Jeg ønsker å finne gode og rimelige vedlikeholdsløsninger for sameiet. Har hatt ansvar for de store rehabiliteringsprosjektene som f.eks. takutskiftning, rehabilitering av takterrasser, etablering av fjernvarme og utskiftning av horisontale vannrør, samt fasaderehabiliteringen.

  Jeg er opptatt av god dialog med forretningsfører, styremedlemmene, seksjonseierne og leverandører mv.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Føllesdal

  Jeg tar sikte på å bo lenge i Parkveien 81 så jeg vil være opptatt av langsiktig vedlikehold -heller litt rimeligere i forkant enn dyrere når skader til slutt har inntruffet. Jeg er også opptatt av å se på om det går an å gjøre noe med den dårlige lydisolasjonen i gården. En enklere utfordring er kanskje å gjøre det lettere å få plass til flere sykler i sykkelboden!
- Dag Toven

  Dag har vært styremedlem i flere år og er HMS-ansvarlig. I tillegg til HMS-runder et par ganger per år, har han også påtatt seg oppgaver knyttet til belysning, ventilasjon og rør.
- Hans-Ottar Riiser

  Hans-Ottar har vært med i styret i mange år, og har hatt ansvar for bla. søppelbrønnene og fremforhandling av avtalen med nabosameiet, etablering av parkeringsplasser som gir inntekt til sameiet og oppfølging/etterisolering av rør med rørlegger og fjernvarmeleverandør.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret gjennomførte et fysisk oppstartsmøte etter forrige årsmøte. Deretter har alt styrearbeid blitt gjennomført digitalt med utstrakt bruk av e-post, telefon samt styreportalen.

Siden vi hadde fysisk årsmøte i fjor og styret ikke har fremmet noen større saker til årsmøtet i år, har vi besluttet å gjennomføre digitalt årsmøte.

Styret ønsker dialog med seksjonseierne. Har du innspill eller spørsmål så send oss gjerne en melding i Vibbo.

Vibbo

Vibbo er styrets digitale kommunikasjonsplattform.

Styret ber alle registrere seg for å motta varsler per sms og e-post. Særlig i forbindelse med brann og lekkasjer, er det nyttig å kunne oppnå rask kontakt.

Vibbo har mulighet for å invitere leietakere, slik at du slipper å videreformidle beskjeder.

På Vibbo, Temaer, finnes nyttig informasjon om stoppekraner, bestilling av nøkler, mv. Jo flere spørsmål styret får, dess bedre kan styret utvikle informasjonen.

Vibbo gir styret god oversikt og vi kan svare raskere enn på e-post (hvor vi dessverre får mye søppel e-post, som gjør det uoversiktlig) Anslagsvis kommer det årlig ca 100 henvendelser til styret.

HMS

Styret har brukt OBOS sin digitale HMS-funksjon for kontinuerlig forbedring av helse, miljø og sikkerhet i sameiet. Det ble ikke avdekket noen alvorlige avvik på de to årlige HMS-rundene.

Styret minner om at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for det elektriske, rørene og brannsikringen i egen leilighet. I tillegg er det viktig med rengjøring og rensing av sluk på balkonger og takterrasser.

Brannvarslere

Brannvarslere i korridorene og brannslukningsapparatene i vaskeriene var nye i 2022. Styret har en avtale om årlig kontroll av disse. Vi minner om at eierne er ansvarlige for å ha fungerende brannvarsling og brannslukningsapparater i egen leilighet.

Dugnad

Styret minner om at det ikke er tillatt å oppbevare ting i fellesarealer. Ting som befinner seg på fellesarealene, vil kunne bli kastet f.eks. ifb med dugnad.

Parkeringsplasser

Sameiet har 6 parkeringsplasser til utleie. Styret sender ut melding på Vibbo hver gang det blir ledige plasser. Det er for tiden ingen ledige parkeringsplasser.

Søppelbrønner

Styret inngikk i sin tid avtale med sameiet tvers over veien om bidrag til deler av etableringskostnadene av søppelsjaktene. De betaler en årlig leie til oss i Parkveien 79/81.

Kapasiteten er beregnet etter antall boenheter i vårt og nabosameiet. Styret ber om beskjed hvis utenforstående bruker anlegget. Styret har hatt dialog både med låsfirma og søppelbrønnfirmaet, men det har ikke latt seg gjøre å finne en god låsemekanisme.

Global Connect

Global Connect forsøkte i fjor å øke prisen utover konsumprisindeks, på den enkeltes sameiers avtale om på økt internetthastighet og tv. Styret har påpekt dette og fått Global Connect til å snu. Styret har imidlertid ikke tilgang til den enkeltes faktura, slik at dette må hver enkelt seksjonseier eller leietaker og evt. be om korrigering. Se mer informasjon på Vibbo, Nyheter.

Heis

Rett før jul i 2024 fikk vi heisstans i nr 79. KONE oppgav at heisgrinda ikke lot seg reparere og at vi ble nød til å skifte ut hele heisen.

Etter en ringerunde kom styret i kontakt med et mindre heisfirma, Lian heis. De rykket ut på ettermiddagen lille julaften, justerte heisgrinda og fikk heisen i gang igjen. De forklarte at når grinda ikke lar seg justere lengre, så kan de også omrokkere på hjulene inne på verksted.

Denne planen gjør at vi antagelig kan beholde heisen i noen ytterligere år, før vi må ta den betydelige kostnaden og ulempene med utskiftning.

I etterkant av dette inngikk styret avtale om heiskontroll/vedlikehold med Lian heis. De kunne ikke bare levere atskillig bedre service og kunnskap, men også til en betydelig lavere kostnad enn KONE. Styret ser frem til samarbeidet med Lian heis!

Lekkasjer fra takterrasser

I løpet av styreperioden har styret fått kontrollert og utbedret ytterligere 2 av 6 takterrasser. 3 ble utbedret i 2024.

For å unngå fremtidige lekkasjer fra takterrassene, er eierne med takterrasser pålagt å:

- Ikke oppbevarer planter, jord og andre ting på terrassene som kan tette nedløpene.

- rense foran de to nedløpene jevnlig ved behov og iallfall månedlig

- løfte de store tretremmene som terrassegulvene består av, og rengjør under årlig.

Dette skal påses av eier av leiligheten, uavhengig av om leiligheten er utleid eller ikke.

Ytterligere vedlikehold

Lampene i oppgangene og kjeller har ikke pærer som kan skiftes. Ta kontakt med styret hvis lamper slutter å fungere, så samler vi opp før vi kontakter elektriker for utskiftning.

De fleksible rørene i kjellerne

Styret har ønsket å avklare om de fleksible rørene for varmtvann i kjellerne er tilstrekkelig robuste til å tåle belastningen som oppstår med konstant høy temperatur og høyt vanntrykk. Dette grunnet et par lekkasjer de siste 10 - 15 årene. Rørleggerfirmaet som la rørene i sin tid, er avviklet.

For å få hjelp til å vurdere dette har styret hatt tre forskjellige rørleggerfirmaer på befaring og bedt hver av dem om å komme med sine anbefalinger.

Vår faste rørlegger anbefalte å senke trykket noe og se om det hjelper, grunnet betydelig kostnad med utskiftning. Styret har besluttet å følge dette rådet.

Oppvarming

Sameiet har vannbåren varme fra fjernvarmenettet, levert av Hafslund Oslo Celsio, og har inngått avtale om Norgespris.

Fra det ombygde fyrrommet går det rør t/r alle radiatorer i bygget. Vi har i denne styreperioden kontrollert og utbedret isolasjonen for å redusere varmetap.

En gammel stoppekran nederst på et rørløp i nr. 79 ble skiftet i år. Det vil bli vurdert å skifte ytterligere kraner.

Ventilasjonsanlegg

Ventilasjonssjaktene ble renset i regi av sameiet i 2022. Anlegget er basert på naturlig oppdrift med vifter i 6. etg.

Styret minner om at det skal være kjøkkenvifter med kullfilter og at det ikke må monteres baderomsvifter. Sistnevnte har ingen funksjon (utover lyden de lager). Kjøkken og baderomsvifter som er koblet til ventilasjonsanlegget eller utvendig ventil, skaper overtrykk og risiko for å dra uønsket luft fra andre leiligheter som matos og røyk, inn i egen leilighet.

Bruksenhetsnummere hos Folkeregisteret (Hnummere)

Det har krevd mye detektivarbeid å finne frem til riktige leilighetsnummere knyttet opp mot eiere, men vi er ikke helt i havn.

I nr 81 har vi full oversikt. Her skal alle bruksenhetsnummere (H-nummere) i Vibbo stemme.

I nr 79 anbefaler alle å sjekke i Vibbo at de er registrert med riktig bruksenhetsnummer (H-nummer). Lurer du på hvilket Hnummer du har? På Vibbo – Temaer - leilighetsnummere finnes plantegning hvor Plan og bygningsetaten har påført riktig H-nummer i rødt.

Hvis H-nummeret ikke stemmer med disse tegningene, ber vi deg sende en melding i Vibbo slik at styret kan få OBOS til å korrigere.

Styret

Elizabeth Hartmann, Hans Ottar Riiser, Dag Toven og Siri Anne Martinsen har meldt fra om at de ønsker å fortsette i styret og stiller til valg. Henrik Greve har ikke meldt fornyet interesse. Styret har kontaktet Anders Føllesdal i nr 81, som ønsker å bidra i styret og også stiller til valg.

Ønsker du å bidra i styret, ta gjerne kontakt! Vi i styret har et godt samarbeid, drar nytte av hverandres ulike erfaringer og forsøker å få til en årlig styremiddag sammen.

Fremtidig vedlikehold

Det er ikke noen umiddelbare planer, men på sikt ser styret ser at særlig heiser, glasstak i trappeoppganger, rørfornying av bunnledning og elektriske stigeledninger, kan bli fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Den nærmere prioriteringen vil bero på når driftskostnadene blir uforholdsmessig høye, sameiets økonomi, arbeidsbelastningen i styret og andre vedlikeholdsbehov som kan dukke opp i et så vidt gammelt bygg som fra 1939.

Oversikt over vedlikeholdstiltak som er utført:

2026 Isolering av radiatorrør i kjeller/1. etg.

2025 Utbedring av terskel og avrenning på fem takterrasser

2023 Rensing av ventilasjonsanlegg

2022 Etablering av fiber

2022 Avtale om leie med jevnlig utskiftning av matte i hver av inngangspartiene.

2022 Sliping om impregnering av gulv i hovedinngang og trapper.

2021 Underjordisk søppelanlegg

2019 Fasade - og balkongrehabilitering, maling og noe utskiftning av vinduer og balkongdører.

2019 Etablering av p-plasser for utleie

2017 Montering av selvlysende nødutgangsskilt og etasjenummer

2016 Nye hovedinngangsdører, postkasse, porttelefoner og callingtablå

2015 Fjerning av brannfarlige tørkeskap og oppussing av tørkerommene i fellesvaskeriene 2015 Utskiftning av alle lamper til lamper med bevegelsessensorer i fellesarealer

2012 Rehabilitering av takterrasser

2010 Utskiftning av tak

2010 Utskiftning av kaldt og varmtvannsrør i kjellerne inkl. hovedstoppekran

2009 Etablering av fjernvarme

2007 Maling av trappeoppganger

2004 Utskiftning av soilrør og kaldt og varmtvannsrør til bad og kjøkken

2003 Utskiftning av gulvbelegg i korridorene

1986 Utskiftning av vinduer og fasaderehabilitering

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKVEIEN 79/81.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S3BGP-OA4G8-47A7W-LM6AE-XDI77-XGNIB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-14 13:43:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: S3BGP-OA4G8-47A7W-LM6AE-XDI77-XGNIB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET PARKVEIEN 79/81
ORG.NR. 976 794 311, KUNDENR. 7434

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 863 810	2 778 432	2 729 000	2 729 000
Andre inntekter		0	184 883	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 863 810**	**2 963 315**	**2 879 000**	**2 879 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-28 200	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-200 000	-100 000	0
Revisjonshonorar	5	-14 028	-10 958	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-139 038	-132 685	-131 000	-136 895
Konsulenthonorar		-12 455	-6 693	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-263 957	-230 436	-295 000	-298 120
Forsikringer		-180 525	-151 396	-174 000	-194 880
Kommunale avgifter	7	-614 284	-562 637	-675 000	-708 120
Energi/fyring	8	-680 297	-739 113	-660 000	-660 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 548	-169 548	-177 000	-182 310
Andre driftskostnader	9	-408 319	-350 800	-367 000	-376 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 596 551**	**-2 582 467**	**-2 630 000**	**-2 608 045**
DRIFTSRESULTAT		**267 259**	**380 849**	**249 000**	**270 955**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 186	39 576	0	0
Finanskostnader	11	-200	-661	-1 572	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 986**	**38 915**	**-1 572**	**0**
ÅRSRESULTAT		**316 245**	**419 764**	**247 428**	**270 955**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		316 245	419 764		

SAMEIET PARKVEIEN 79/81
ORG.NR. 976 794 311, KUNDENR. 7434

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 731	55 308
Forskuddsbetalte kostnader		13 724	11 990
Driftskonto OBOS-banken		688 609	836 468
Sparekonto OBOS-banken		1 572 274	1 026 363
SUM OMLØPSMIDLER		**2 299 338**	**1 930 129**
SUM EIENDELER		**2 299 338**	**1 930 129**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 058 499	1 742 253
SUM EGENKAPITAL		**2 058 499**	**1 742 253**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 035	19 558
Leverandørgjeld		79 704	168 318
Skyldige offentlige avgifter	12	14 100	0
Annen kortsiktig gjeld	13	100 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**240 839**	**187 876**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 299 338**	**1 930 129**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2026
Styret i Sameiet Parkveien 79/81

Elizabeth Ann Hartmann /S/
Siri Anne Marthasdatter Martinsen/S/
Henrik Andreas Greve/S/
Hans-Ottar Riiser/S/
Dag Ingolv Toven/S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 559 384
Internett	169 548
Parkering	100 548
Leie	34 330
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 863 810**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 028
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 028**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-154 054
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 960
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 526
Kostnader dugnader	-9 418
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-263 957**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-430 022
Feie- og tilsynsgebyr	-1 458
Renovasjonsgebyr	-182 803
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-614 284**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-76 316
Fjernvarme	-603 982
SUM ENERGI / FYRING	**-680 297**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 930
Vaktmestertjenester	-348 621
Renhold ved firmaer	-9 409
Andre driftskostnader	-1 925
Andre kontorkostnader	-700
Kontingenter	-3 125
Bank- og kortgebyr	-3 450
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 160
Tap på fordringer	-27 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-408 319**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 170
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 911
Andre renteinntekter	1 105
SUM FINANSINNTEKTER	**49 186**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-200
SUM FINANSKOSTNADER	**-200**

NOTE 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-14 100**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Vedtatt ikke utbetalt styrehonorar	-100 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-100 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 10.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.26
Selskapsnummer: 7434 **Selskapsnavn:** SAMEIET PARKVEIEN 79/81

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Siri Anne Marthasdatter Martinsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hilde Synøve Waleur Bakke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Dannelse av gruppe: Seksjonseier og fast beboer

Jeg oppretter Vibbo-gruppen "Seksjonseier og fast beboer". Denne gruppen blir strengt forbeholdt seksjonseiere som bor fast i sameiet. Både i forhold til deltakelse og innsyn. Det vedtas at alle seksjonseiere, og da spesielt ikke-beboere, må respektere denne ordningen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Rimelige frister og forvarsler fra styret overfor generalforsamling

Styret skal sette romsligere og rimeligere frister for å melde saker til årsmøtet, og liknende anliggende med frister, forvarsel, forberedelser, etc.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Videre oppfølging overfor sameiet Munkedamsveien

Sameiet Munkedamsveien bør og må kunne fremvise dokumentasjon på at dagens asfaltering til parkeringsplass går helt tilbake til 30-tallet da avtalen om felles bruk av grøntareal mellom sameiene ble skrevet (forutsatt at jeg har forstått noenlunde grøntareal-avtalen riktig, og når den ble tegnet).

Styret skal gi en skriftlig rapport til seksjonseierne om utfallet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Siri Anne Martinsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andreas Føllesdal

☐ Dag Toven

☐ Hans-Ottar Riiser

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKVEIEN 79 og 81
Sist endret 27.04.2016

1. **Plikt til å følge husordensreglene:** Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle som gis adgang til leilighetene eller eiendommen for øvrig. Ved utleie er seksjonseier pålagt å informere leietager om Sameiets husordensreglement.

2. **Innboforsikring med ansvarsdekning**: Den enkelte sameier plikter å være ansvarsforsikret for skader han/hun uaktsomt kan pådra andre sameiere. Ved utleie plikter eier å sørge for at vedkommende leietaker har tegnet slik forsikring.

3. **Kontaktopplysninger:** Seksjonseier skal holde forretningsfører oppdatert på eget telefonnummer og e-postadresse. Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for å holde forretningsfører oppdatert på leietakers kontaktopplysninger.

4. **Henvendelse til styret:** Henvendelse til Styret skjer skriftlig, per e-post fra seksjonseier til styrets e-post adresse parkveien79og81@styrerommet.net. Telefon og sms benyttes kun ved akutte saker. Eventuelle uoverensstemmelser skal først søkes ordnet internt.

5. **Dyrehold:** Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje under kontroll. Hundeekskrementer og hundehår må fjernes fra fellesarealer.

6. **Støy:** Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Ved fester og arrangementer som medfører et høyere støynivå enn hva som antas for normalt, skal nabovarsel meldes alle beboere.

   Radio, TV og musikkanlegg må ikke benyttes på en måte som forstyrrer naboene.

   Fra kl 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal ikke benyttes vaskemaskin/tørketrommel inne i leilighetene fra kl. 23.00 til 06.00.

   Teppebanking og lufting av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må ikke grilles med annet enn elektrisk grill på balkongene.

   Ved oppussing og lignende av leiligheten skal det ikke bankes og bores mellom kl 16.00 og kl 18.00, søn- og helligdager heller ikke før kl 13.00. Boring/banking skal ikke forekomme etter kl 20.00, eller før kl 08.00 på hverdager. Ellers skal det henges opp nabovarsel om når arbeidene forventes å pågå og hvem som er kontaktperson og mobilnummer vedkommende kan nås på. Oppgangene skal holdes rene og ryddige for bygningsmaterialer og støv, av seksjonseier.

7. **Fellesareal:** Det er ikke adgang til å ha gjenstander stående på fellesarealene. Dette av hensyn til vask av gangene samt brannvesenets bestemmelser. Styret kan ved overtredelse, uten varsel, beordre bortkjøring for eiers regning. Sameiet er ikke erstatningsansvarlig.

   Annet enn toalettpapir må ikke kastet i toalettet.

   Sykler skal plasseres i sykkelbodene.

Enhver må regelmessig vaske under sin dørmatte på gangen. Dersom dette ikke blir gjort, kan Styret kreve at matten legges innenfor vedkommendes dør.

Endringer som skal gjøres på displayet på callinganlegget ved hovedinngangsdørene bestilles hos vaktmester.

Bestilling av nøkkelbrikker til hovedinngangsdør sendes forretningsfører. Ved tap av brikke oppgis det hvilken brikke som ikke lengre er i bruk og kan slettes.

Fugler må ikke mates fra vinduer, takterrasser eller balkongene, da smuler og rester av fuglemat tiltrekker skadedyr.

Beboerne plikter å holde inngangs-, kjeller- og takdører lukket og låst til enhver tid.

Anonyme oppslag i fellesarealer aksepteres ikke og vil bli fjernet av styret.

8. **Balkonger og takterrasser**: Balkonggulv skal vedlikeholdes/rengjøres slik at det ikke oppstår lekkasjer/sprekker i taket til balkongen under, og vil bli holdt ansvarlig dersom slike skader oppstår. Det skal ikke legges tepper og andre gjenstander som samler fukt på balkonger/takterrasser. Den enkelte sameier har, for egen regning plikt til å forsikre seg om at rørledning/sluk knyttet til seksjonens balkong/terrasse Ikke blokkeres eller tettes. Dette ansvaret gjelder uavhengig av skyld og omfatter følgeskader. Ved utleie, plikter seksjonseieren å sikre at denne plikten overholdes.

   Balkonger og takterrasser skal rengjøres slik at det ikke begynner å vokse gress, mose etc på bygningen.

9. **Radiatorer:** Seksjonseier skal forsikre seg om at alle radiatorer i hver seksjon luftes, etter oppstart av radiatorene, første uken i oktober hvert år. Dette gjøres ved å åpne ventilen i radiatoren forsiktig med egnet nøkkel (kan kjøpes på Jernia) (NB! Ikke skru helt ut) og la det renne ut ca 0,5 dl vann før ventilen skrus inn igjen. Gjøres ikke dette på samtlige radiatorer i den enkelte seksjon, vil det dannes luft i radiatorene som på sikt medfører at radiatorene ruster. Seksjonseier må i så fall påta seg kostnadene med utskiftning. Vedlikehold av radiatorene i egen leilighet er seksjonseiers ansvar.

10. **Dugnad:** Enhver sameier har plikt til å være representert på den årlige dugnaden, i motsatt fall vil et gebyr på kr 500 bli avkrevet. Alle må også ta sin del av utvendig vedlikehold, vanning av blomster etc.

11. **Avfall:** Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer som lukkes godt før de kastes i søppelhuset som ligger rundt hjørnet av Parkvn 81, i Munkedamsveien. Søppel og annet skal ikke, selv for kortere tid, plasseres på fellesarealene eller gjensettes utenfor søppelhuset. Større gjenstander eller større mengder gjenstander som skal kastes, må enten oppbevares i egen bod/leilighet til container leies hver vår, eller besørges bortkjørt for eget tiltak og regning.

12. **Vaskeriene**: Vaskeriet og tørkerommet benyttes av beboerne i henhold til utlagte lister. Som det fremgår av listene deles dagene i flere økter. Tøy som henges i tørkeskap om kvelden kan henge til neste morgen kl 08.00. Søn- og helligdager kan vaskeriet kun benyttes i tiden mellom kl 13.00 og kl 17.00.

    Hver leilighet får kun vaske to ettermiddager pr uke, da det er størst pågang etter kl 16.00. Det er ikke tillatt å reservere vaskeriet for mer enn tre ganger fremover. (1 gang = 1 rute på reservasjonsskjema somligger i vaskeriet). Vaskepulversøl og lo

skal fjernes fra maskinene. Tomme vaskepulverpakker og lignende skal ikke etterlates i vaskeriet. Styret har anledning til, uten varsel, å kaste klær som blir liggende i vaske-/ tørkerommene mer enn 2 dager.

13. **Kjellerboder:** Bodene skal merkes med seksjonseiers navn og holdes rene og ryddige. Det må ikke oppbevares tekstiler, dyrefór etc som kan tiltrekke skadedyr.

    Dersom ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas. Vedstablene må isoleres fra gulv med stein eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men må ha klaring på minst 10 cm til gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren.

14. **Seksjonseiers vedlikeholdsplikt:** Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og nødvendig oppgradering av egen seksjon, herunder alle elektriske ledninger og sikringsskap, sluk på bad samt vann og avløpsrør samt tilknytning til felles røropplegg. Seksjonseier er ansvarlig for skade på andres leilighet eller bygget for øvrig som skyldes manglende vedlikehold og ettersyn av egen leilighet eller annen uaktsomhet.

    Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige fasadeinnretninger.

    Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold og evt utskifting av inngangsdør til egen leilighet. Alle slike inngangsdører skal være helt slette, uten profiler/vinduer og ha fargen mørke brun. Styret i sameiet kan pålegge den enkelte seksjonseier å endre utseende på sin dør i henhold til dette.

    Seksjonseier skal vedlikeholde/oppgradere badet i sin seksjon slik at det er tett og ikke forårsaker fuktskader på fellesarealer eller andre seksjoner. Følgeskader av slik manglende vedlikehold skal erstattes av seksjonseier.

    Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller fellesinnretninger må ikke foretas. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige. Seksjonseier er objektivt ansvarlig for evt skader slike endringer måtte påføre andre seksjonseiere eller sameiet.

    Det gjøres spesielt oppmerksom på at fagfolk må benyttes ved rørlegger- og elektrikerarbeider. Sameiet kan kreve godkjennelse av utført arbeid fra autoriserte fagfolk. Seksjonseier vil bli holdt objektivt ansvarlig for skader som på grunn av feil utførelse i egen leilighet, medfører skader på andres leilighet eller fellesarealene og må i så fall kreve regress hos egne håndverkere.

    Nedløpsrør fra taket går innvendig, gjennom bygget. Disse rørene må ikke bygges inn på grunn av fare for kondens og svertesopp. Styret fraråder å bygge inn rør fordi det gjør det vanskeligere å oppdage lekkasjer som kan føre til større skader når lekkasjer først oppstår. Dette gjelder også vann- og radiatorrør.

    Det er forbudt å koble kjøkkenhetter til ventilasjonskanalene pga oppsamling av fett i ventilasjonssjaktene og spredning av lukt til andre leiligheter. Kjøkkenviftene skal ha kullfilter.

Det er ikke tillatt å montere ekstra vifte knyttet til felles ventilasjonsanlegg på badene fordi det vil ødelegge felles ventilasjonsanlegg.

Lufteluker og luftespalter over vinduer bør holdes åpne for å hindre kondens i leilighetene.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Styret i sameiet har tilgang til seksjonene for å kontrollere at seksjonen er tilstrekkelig vedlikeholdt og at husordensreglene følges med hensyn til hva som er tillatt og ikke med hensyn til endringer og vedlikehold. Styret i sameiet skal i så fall, på forhånd, gi seksjonseier rimelig varsel.

15. **Sameiets forsikringsselskap:** Styret skal godkjenne bruk av sameiets forsikring. Mindre skader og skader som skyldes manglende vedlikehold eller grov uaktsomhet fra beboer/seksjonseier, kan ikke påregnes dekket av sameiet av hensyn til skadestatistikken/forsikringspremien.

16. **Vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter,** i alminnelighet eller etter disse husordensreglene, kan medføre varsel etter eierseksjonsloven. Ved ytterligere overtredelser kan sameiet begjære seksjonen tvangssolgt.

    Disse bestemmelsene redegjør for et utvalg av alminnelig gjeldende regler samt det som gjelder spesielt for sameiet. Sistnevnte er ikke ment å være mindre strenge overfor seksjonseier enn det som følger av alminnelige regler.

HUSK AT DET ER OPP TIL HVER ENKELT OM GÅRDEN VÅR SKAL VÆRE ET TRIVELIG STED Å BO. RESPEKTER HUSORDENSREGLENE OG VIS HENSYN!

Vedtekter for Sameiet Parkveien 79 og 81
Siste endring 19.02.2015

Mellom eierne av ideelle andeler i gnr. 211 bnr. 218 og 219, Parkveien 79 og 81 i Oslo er følgende vedtekter vedtatt som bindende for samtlige sameiere. Sameiet består av 71 seksjoner.

1. NAVN

Sameiets navn skal være Boligsameiet Parkveien 79 og 81.
Sameiets medlemmer består av eiere av ideelle andeler i gnr. 211 bnr. 218 og 219 i Oslo.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor myndigheter og andre, samt å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører inn under sameiet.

3. STYRET

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret skal bestå av 3 – 5 styremedlemmer og 1 – 2 varamedlemmer.
Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

Som styremedlemmer og vararepresentanter kan bare velges sameiere og deres husstands-medlemmer eller fullmektiger for sameierne. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner, trer samtidig ut av styret. Formann og nestformann velges direkte på sameiermøtet.

4. SAMEIERMØTET

Ordinært sameiermøte holdes en gang i året innen utgangen av april måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig enten pr post eller e-post med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel, oversendes til medlemmene med revidert regnskap for det forløpne kalenderår og saksliste for øvrig.

Medlemsmøtet behandler:

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Regnskap
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Valg av forretningsfører
6. Valg av revisor
7. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen

Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må sendes styret skriftlig innen 21 dager før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte enten pr post eller e-post med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Likeledes skal ekstraordinært sameiermøte avholdes når minst 7 medlemmer skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som avgir stemme hvis annet ikke er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
En seksjon representerer kun én stemme. I sameiermøtet har hver sameier like mange stemmer som det er antall seksjoner vedkommende eier. Foruten eieren eller hans fullmektig har et husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

5. BUDSJETT

Innen utgangen av november måned skal sameierstyret sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. På grunn av driftsbudsjettet fastsetter sameierstyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsfører. De stipulerte beløp kan av sameierstyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som svarer til hans ideelle andel av eiendommen.

6. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet vedtar husordensregler for sameiet.

7. RÅDERETT

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til annet enn bolig. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om overdragelsen og om utleie.

Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal leietakeren skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler samt vedtak som blir fattet av sameiermøtet eller styret.

8. SAMEIERNES PLIKTER

Beboerne plikter å følge de husordensregler og vedtak som til enhver tid er vedtatt, og er inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

9. FELLESUTGIFTER

Sameiets utgifter skal fordeles forholdsmessig på sameierne. Styret fastsettes a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav ansees som vesentlig mislighold.

10. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommen å selge seksjonen, jfr Eierseksjonsloven §26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr Eierseksjonsloven §27.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor den enkelte sameier har sameiet en tinglyst pantobligasjon på kr 2.000 på hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter første tinglyste kjøpesum.

11. EGENANDEL FORSIKRING

Egenandel av forsikring og/eller forskjellen mellom full og redusert, eventuelt bortfalt, erstatning fra forsikringsselskap kan kreves tilbake av eieren når skader er forårsaket med vilje eller som følge av grov uaktsomhet av eieren eller noen eieren svarer for (herunder leietakere).

12. STYRETS KOMPETANSE UTAD

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett styremedlem i fellesskap.

13. VEDTEKTSENDRING

Sameiermøtet kan vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendring kreves ¾ flertall av de avgitte stemmer.

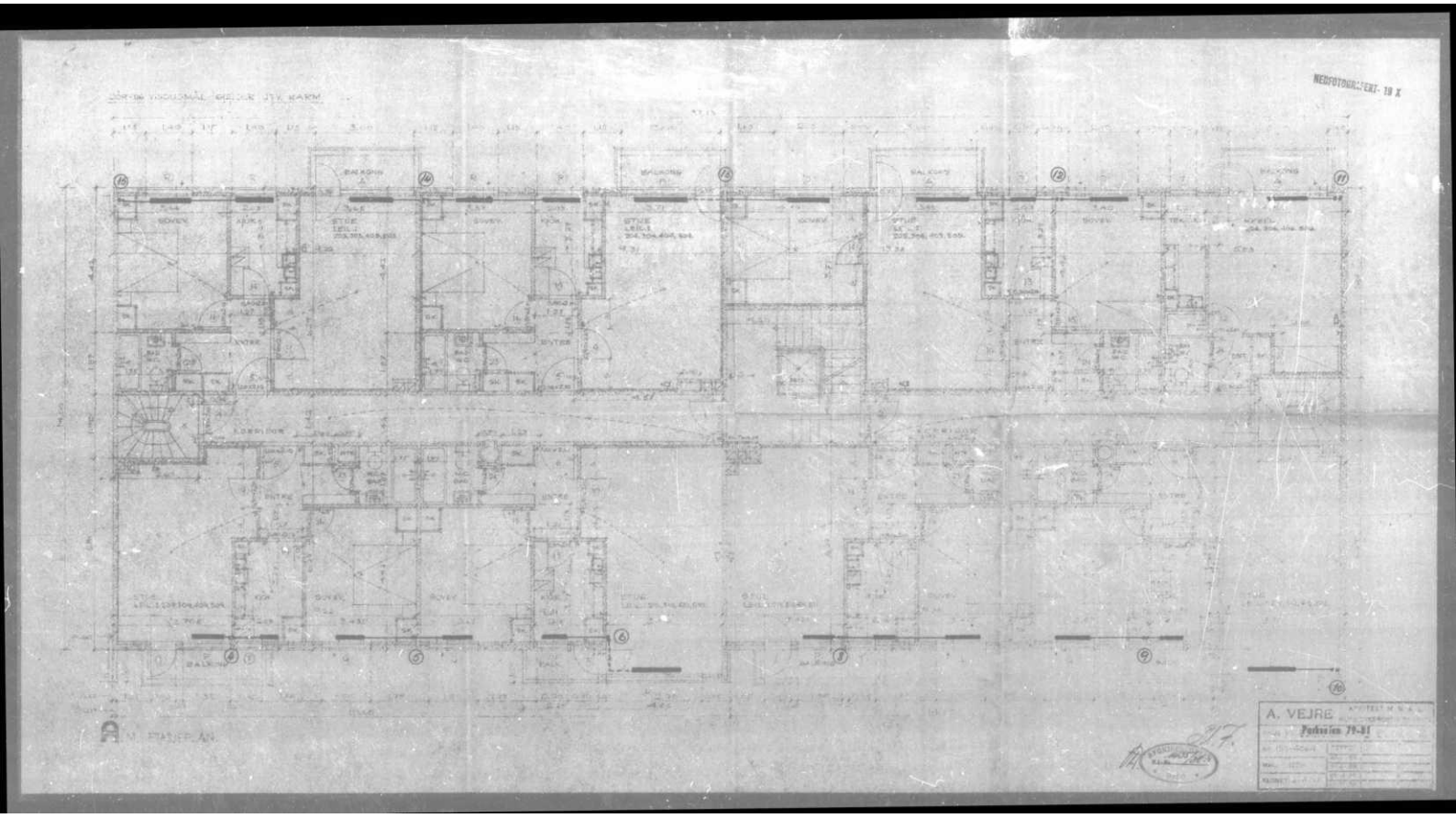
14. LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig skal lov om eierseksjoner gjelde.

15.OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses.

Endret i sameiermøte 19.02.2015.


A. VEJRE
Parkvej 79-81

A N M E L D E L S E .

9 bl. tegninger

1.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
BJ.-No. 373/38
Oslo

Duplikat I sendt Brannchefen
" II " Helserådet

Opmålingschefen
Mott: 10. MRS 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 83 Parkveien

Innlevert 8. mars 1938 Attestert 5/3-45

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 9. mars 1938

E. Pettersen

Sendes hr. reguleringsschefen.
Grunnens grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1

Oslo 10/3-1938

Reg. chefen jr. nr. _____
mott. 11. MRS. 1938

Meijaasen

B. Lund

Avgl 9/2-38.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.08.2026
Kunde: Therese Kobbeltvedt
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537115
Deres ref: 9374437

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 218.

Vi viser til bestilling av 03.08.2026 for eiendom gnr. 211, bnr. 218.

GNR. 211 BNR. 218

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1938.

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

1512 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

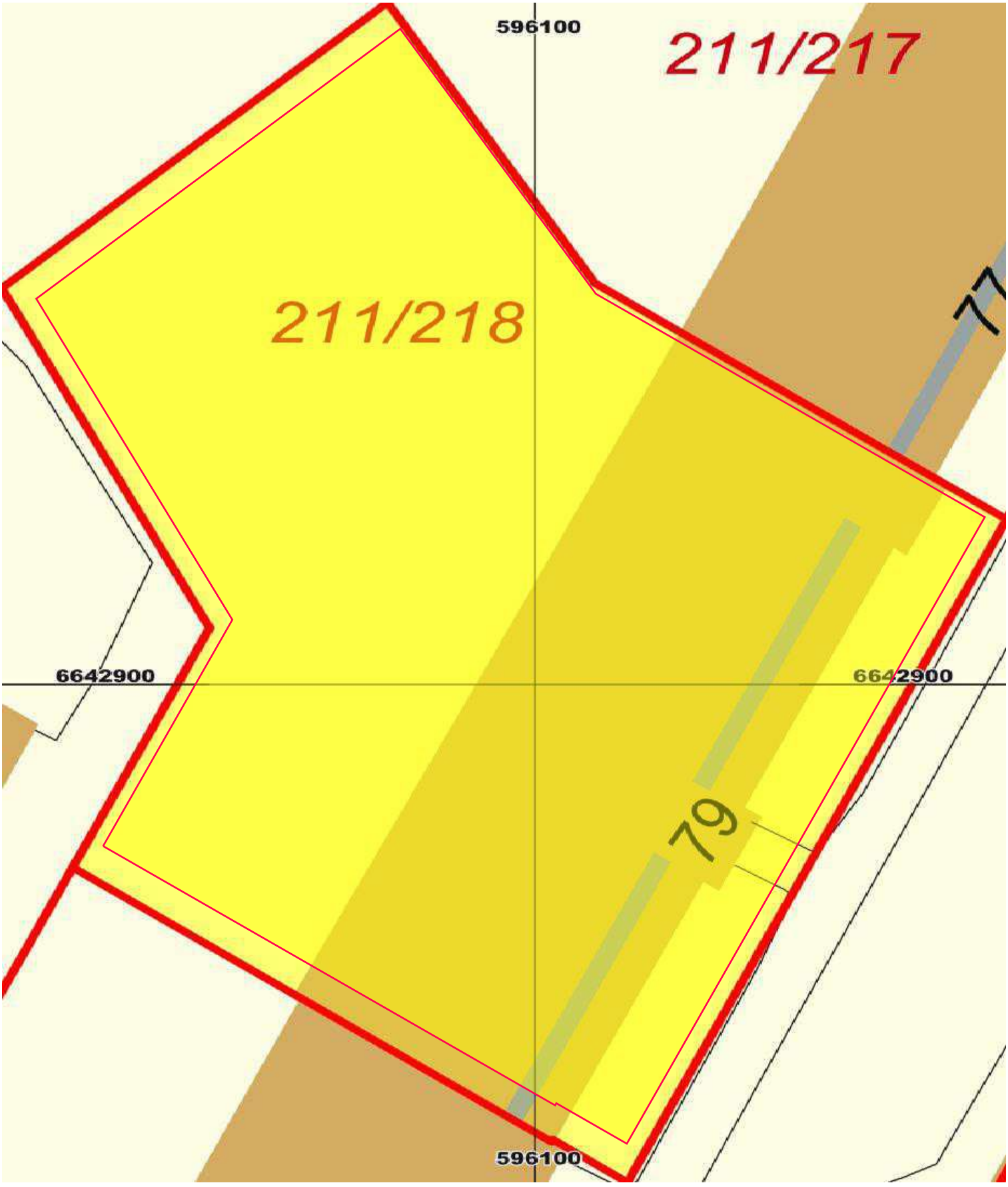
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten


596200
596400
6643400
6642600
6642400
596000
Den Franske skole
Colbjørnsens gate
Dronning
Nobelinstituttet
Vestkantbadet
Henrik Ib
Sommerrogata
Bygdøy allé
Solli plass
Nasjonal-biblioteket
Oslo handelsgym
Wang v.g.skole
Vika v.g.skole
Observatoriet
Observatorie-terr.
Observatoriegata
Finn Alexanders plass
Observatorie-terrasse
Lassens gate
Wergelandsveien
Hallagerbakken
Ruseløkkveien
Oslo private gymnasium
Ring 1
Filipstad
Filipstadveien
Filipstadkaia
Operatunnelen
Bryggegangen
Tjuvholmen alle
Landgangen
Brygge-torget
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-1949

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

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

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

§ 6 skal lyde:

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

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

Deres brev av 20.mars 1979.

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

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

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026

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

PlottID/Best.nr: 160944/ 86537115

Deres ref.:

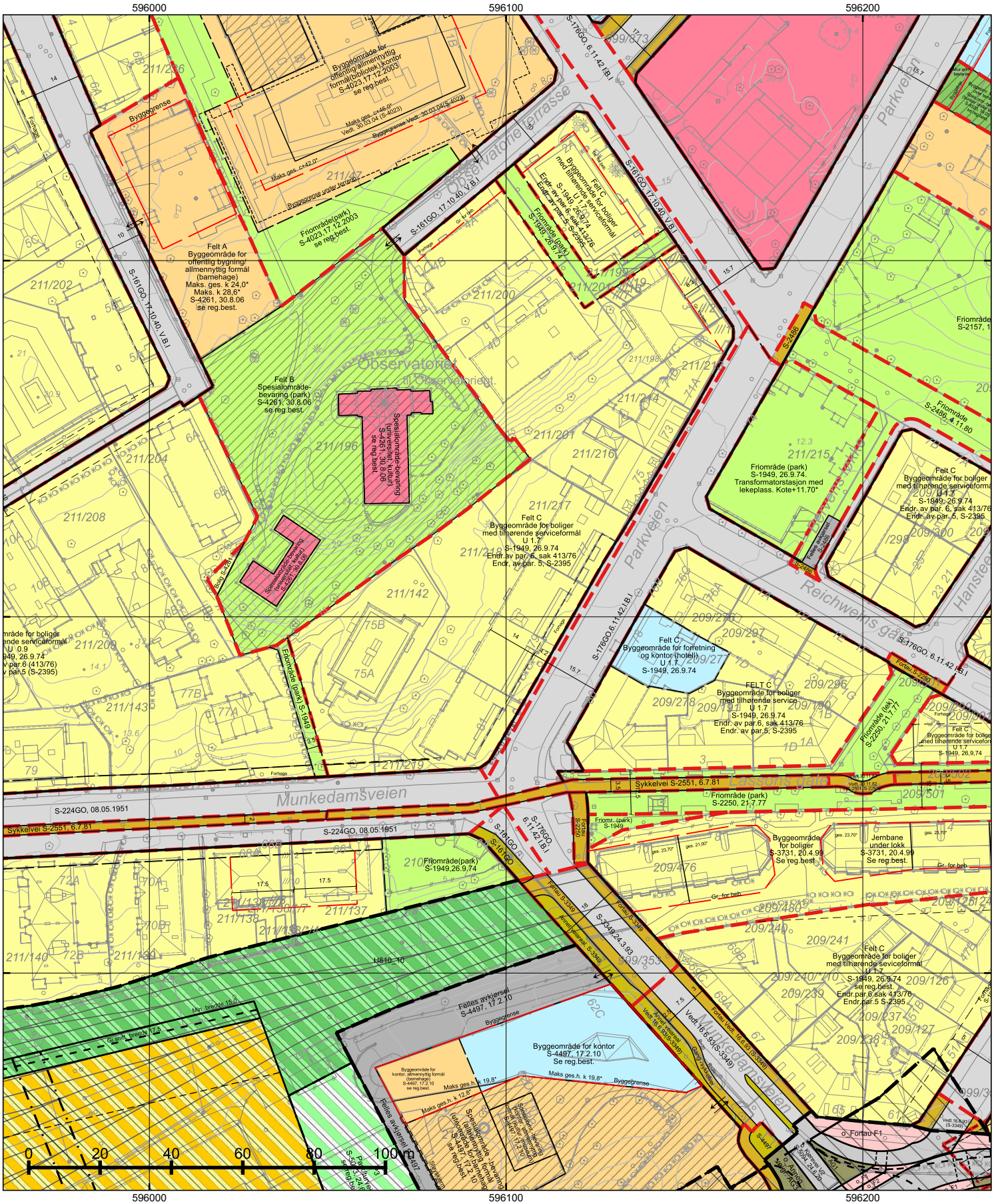
Adresse: Parkveien 79

Kommentar:

Gnr/Bnr: 211/218

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026

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

PlottID/Best.nr: 160944/ 86537115

Deres ref.:

Adresse: Parkveien 79

Kommentar:

Gnr/Bnr: 211/218

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

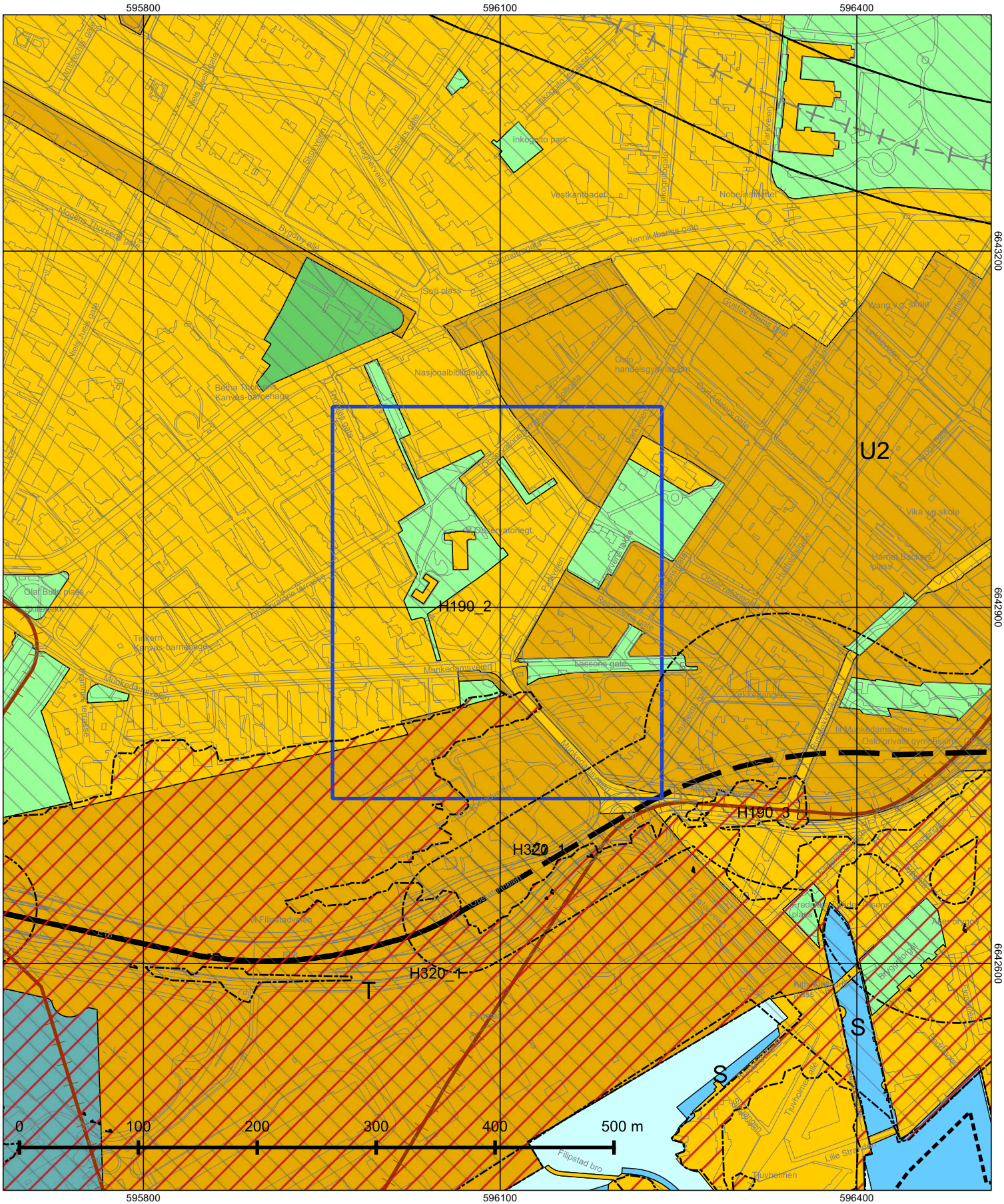
- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160944/86537115
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



Parkveien 79

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	24 min 1.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 2.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min 0.2 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Observatoriegata Linje 21	1 min 0.1 km
Solli Linje 12, 13	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

BARNEHAGER

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 112 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Ruseløkka	2 min
Rema 1000 Vika	4 min

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

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	6 min
Boots apotek Solli	4 min
Aker Brygge Vinmonopol	7 min

SPORT

Reichweins plass balløkke	1 min
Trafotaket streetbasketanlegg	2 min
SATS Solli plass	4 min
Studio Jobbsprek	7 min

«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

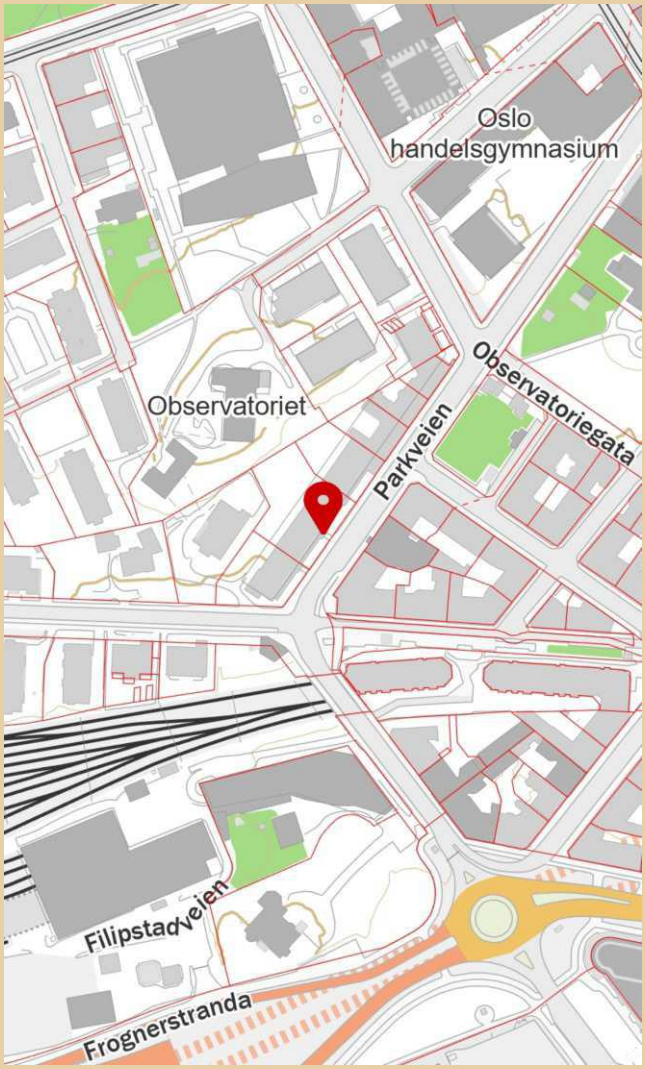
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



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

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 79, 0254 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 218, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260412

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 901 09 389

E-post: trond.nordahl.amundsen@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.
