PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

PARKVEIEN 64

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

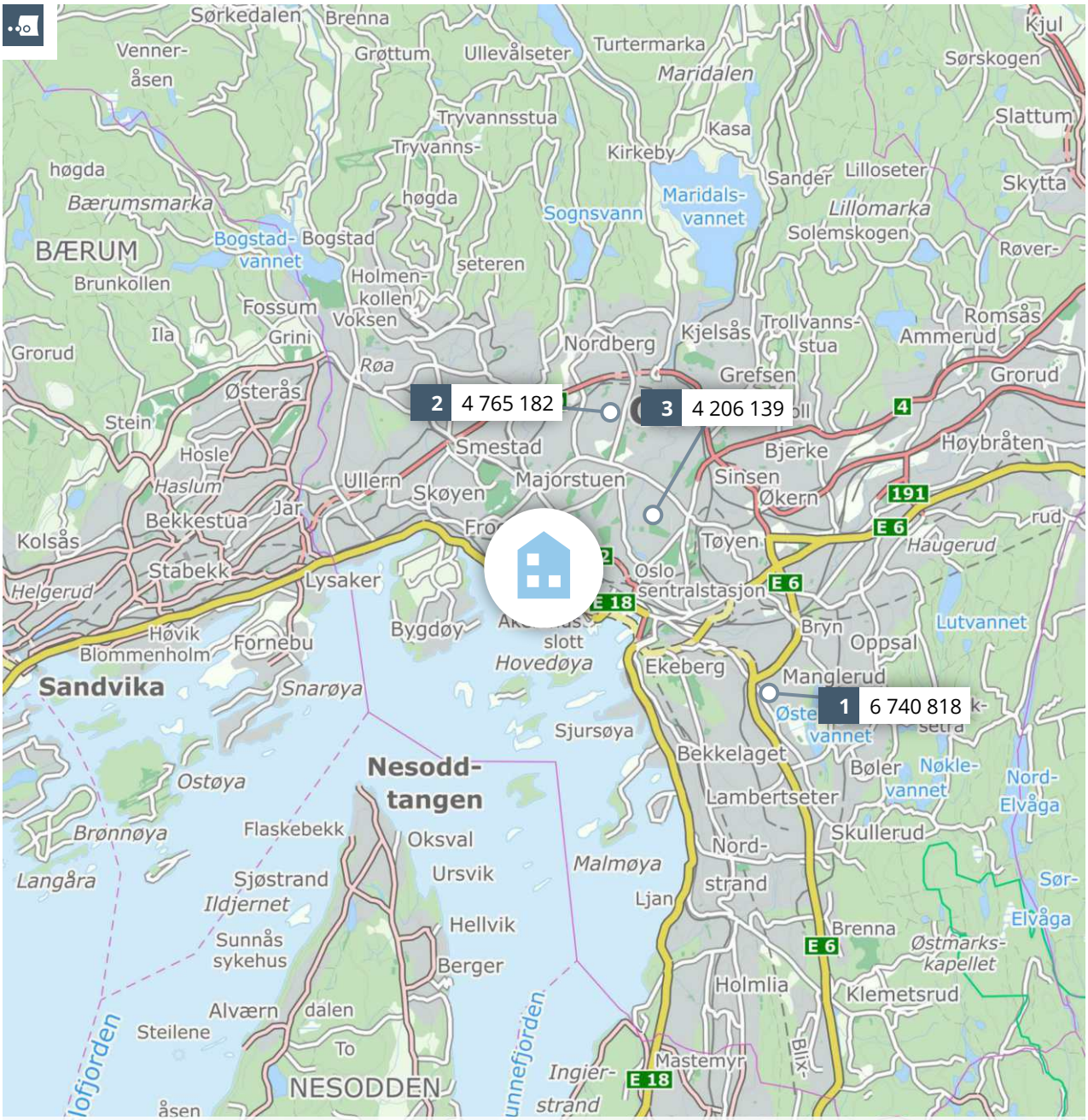
Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PARKVEIEN 64

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 16.01.2026

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: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Parkveien 64, 0254 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 209 BNR 11 FNR 0 SNR 41 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 2

Verdivurdert til

4 990 000

49 231	5 039 231	114 528
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	4 050
Formue	6 831
Soverom	2
Etasje	2
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Havreveien 40 88 m² 1960 1. etg 3 sov	15.10.2025	6 100 000	**6 660 000**	80 818	6 740 818	**76 600**
2 Pastor Fangens vei 20 A 44 m² 1966 3. etg 1 sov	17.02.2025	4 490 000	**4 760 000**	5 182	4 765 182	**108 300**
3 Falsens gate 16 A 26 m² 1898 2. etg - sov	08.05.2025	4 200 000	**4 200 000**	6 139	4 206 139	**161 775**

Velkommen til Parkveien 64 - presentert av Jørgen Ek v/ PrivatMegleren Dyve & Partnere.

Her har vi gleden av å presentere en lys og innbydende 3-roms leilighet med svært sentral beliggenhet på Vika. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og bad. Boligen er utstyrt med SG-smartlys som kan styres via app. Hovedsoverommet har en praktisk walk-in-garderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Leiligheten er beliggende i byggets 2. etasje og har heisadkomst opp til etasjeplan. Leiligheten er vendt inn mot en rolig bakgård. Sameiet tilbyr flotte fellesarealer med blant annet lounge, felles takterrasse, gamingrom og felles vaskeri.

Høydepunkter:
- Walk-in closet på hovedsoverom
- Smartlys i hele leiligheten som styres med app
- Romslig bod i kjeller
- Fjernvarme inkludert i fk.
- Sentral beliggenhet på VikaVelkommen til Parkveien 64 - presentert av Jørgen Ek v/ PrivatMegleren Dyve & Partnere.

Her har vi gleden av å presentere en lys og innbydende 3-roms leilighet med svært sentral beliggenhet på Vika. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og bad. Boligen er utstyrt med SG-smartlys som kan styres via app. Hovedsoverommet har en praktisk walk-in-garderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Leiligheten er beliggende i byggets 2. etasje og har heisadkomst opp til etasjeplan. Leiligheten er vendt inn mot en rolig bakgård. Sameiet tilbyr flotte fellesarealer med blant annet lounge, felles takterrasse, gamingrom og felles vaskeri.

Høydepunkter:
- Walk-in closet på hovedsoverom
- Smartlys i hele leiligheten som styres med app
- Romslig bod i kjeller
- Fjernvarme inkludert i fk.
- Sentral beliggenhet på Vika

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

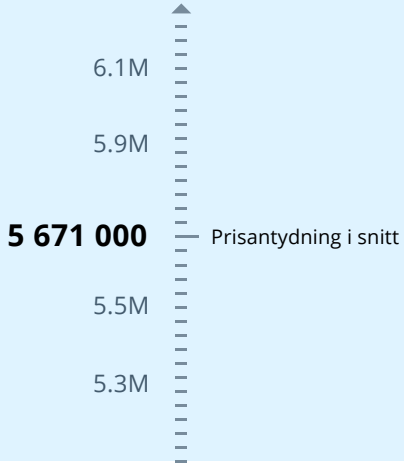
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.10.2021	03.11.2021	22.12.2021	4 490 000	4 530 000	0	4 530 000	
01.09.2020		01.09.2020	-	2 000 000	-	2 000 000	2
04.05.2018	15.05.2018	09.07.2018	3 850 000	4 300 000	0	4 300 000	
22.03.2013		22.03.2013	-	2 750 000	-	2 750 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 2 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

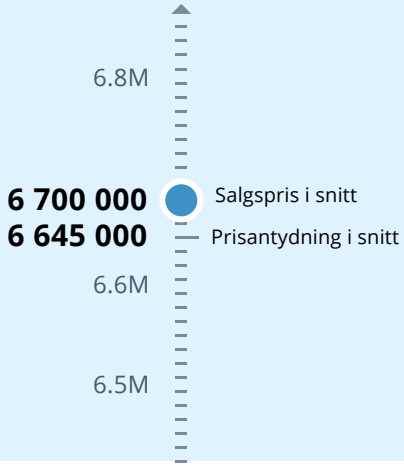


Annonsene har i snitt ligget ute i

77
dager

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

11
leiligheter solgt

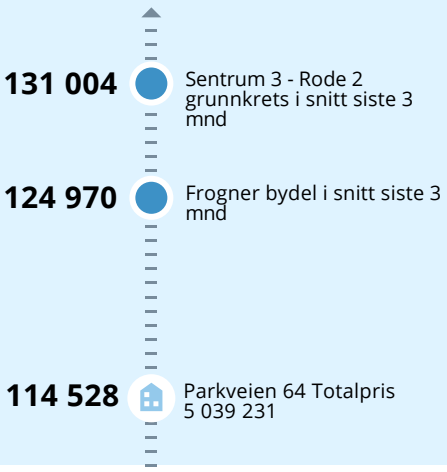


Solgt i snitt i løpet av

44
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Parkveien 64
0254 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1935
BRA:	46 m^2
BRA-i:	44 m^2
Rapportdato:	14.1.2026 (Gyldig til 14.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	12	0	2

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560
Parkveien 64
0254 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38940

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Løst hengsel og alder på vinduer
Etasjeskille og gulv på grunn	Retningsavvik og slitasje på gulvoverflater
Kjøkken - Overflater og innredning	Elde og slitasje på innredning og benkeplate
Kjøkken - Avtrekk	Eldre ventilator
Vannledninger	Settes på grunn av alder
Vannbåren varme	det er et eldre anlegg, uten symptom på lekkasjer som må påregnes utbedret.
Ventilasjon	Forholdet har avvik fra ideell tilstand, men det er ikke påvist forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.
Våtrom - Overflater	TG2 er satt på grunn av begrenset inspeksjonsmulighet, ukjent oppbygning av membran og varmekabler samt manglende dokumentasjon.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Korrosjon og elde
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 er valgt grunnet alder, bruksslitasje og fuktpåvirkning på sanitærutstyr.
Våtrom - Fukt	Ukjent oppbyggning av badet og alder
Overflater	registrert rissprekk og slitasje

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felleskonstruksjon
Våtrom	Ukjent om det er avtrekk over spilehimling.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk avviker fra byggegodkjente tegninger. Dette gjelder i all hovedsak at opprinnelig kjøkken er flyttet ut i stuen, og det tidligere kjøkkenet er gjort om til soverom. Endret planløsning er ikke et søknadspliktig tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.1.2026

Rapportdato
14.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Aarnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Selgers egenerklæringsskjema, datert 07.01.2026 er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sondre Ellingsen**
Telefon: **47651560**
Firma: **Takst Nor AS**
Epost: **post@takstnor.no**
Tittel:
Adresse: **Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Parkveien 64, 0254 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **209** Bruksnr: **11** Festenr:

Seksjonsnr:	41	Andelsnr:	Leilighetsnr:
Byggeår:	1935		
Boligtype:	Leilighet		

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk med hovedkonstruksjon av betong, oppført i 1935 og senere renovert i 2013. Bygningen er antatt fundamentert frostfritt til stedlige masser. Yttervegger er utført i betong og murverk, med utvendig pusset og malt overflate. Bygningen har flatt tak, antatt tekket med papp eller folie. Taket er ikke inspisert av takstmann, og er kun besiktiget fra bakkenivå.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**46**	**44** Romfordeling: Gang Bad 2 Soverom Stue/kjøkken	**2** Romfordeling: Bod i kjeller	**0**	**0**
Totalt m²	**46**	**44**	**2**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Leiligheten har profilerte innerdører. Det er benyttet både profilerte dørlister og slette lister. Inngangsdør er en isolert branndør med kikkhull, oppgitt lydreduksjon på 35 dB. Vinduer er av typen 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer byttet i 1993	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Vurdering
Det er registrert trekk fra ett vindu. Ved nærmere kontroll er det avdekket avvik i form av løs innfesting i topphengsel. Forholdet indikerer redusert funksjon og kan påvirke vinduets tetthet og bruksegenskaper. Øvrige dører og vinduer fremstår uten vesentlige synlige avvik basert på visuell kontroll.

Konsekvens
Løs hengselinnfesting kan medføre økt luftlekkasje, redusert komfort og økt slitasje på vinduets beslag. Over tid kan dette føre til ytterligere funksjonssvikt dersom tiltak ikke utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaling
Det anbefales å utbedre eller justere hengselinnfestingen for å sikre korrekt funksjon og tetthet. Eventuelt bør fagperson benyttes ved behov for reparasjon eller utskifting.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det er montert laminatfliser i yttergang og parkett i stue og soverom. Gulvoverflater er visuelt inspisert. Det er foretatt målinger av planhet og retningsavvik i leiligheten.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Parkettgulv i stue har bruksslitasje i form av merker. Det er målt lokale retningsavvik på over 10 mm per 2 meter i stue, samt tilsvarende retningsavvik på soverom. Det er i tillegg målt gjennomgående retningsavvik på inntil 16 mm. De målte verdiene overstiger normalt aksepterte toleranser for planhet. Forholdet vurderes ikke som konstruksjonssvikt, men representerer et avvik fra ønsket planhet.

Konsekvens
Avvik i planhet kan påvirke opplevd komfort, møblering og visuelt inntrykk av gulvene. Forholdet har ingen kjent betydning for bygningens bæreevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet må aksepteres som et eksisterende avvik. Eventuelle utbedringstiltak vil normalt være omfattende og kostnadskrevende, og bør vurderes opp mot nytte og forventet standard.

6.3 Kjøkken







Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har profilert kjøkkeninnredning. Det er frittstående komfyr med kombinert oppvaskmaskin. Det er montert overskap med glassfelt. Benkeplaten er av laminat. Det er stålkum med ettgreps armatur. Det er montert komfyrvakt. Det er ikke montert lekkasjesikring (waterguard). Kjøkkenet fremstår eldre. Det er er registeret rør i rør under kjøkkenbenk, ukjent alder på rørsystemet.

Det er uført fuktsøk på benkeplate, rundt oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser. Det er lokalisert Grønne-verdier med Protimeter MMS3.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell basert på visuell kontroll. Laminat benkeplate har bruksmerker. Manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenk registreres som et forhold som avviker fra dagens anbefalte løsning.

Konsekvens
Bruksmerker på benkeplaten har i hovedsak betydning for estetikk. Manglende lekkasjesikring kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å vurdere montering av lekkasjesikring for redusert risiko for vannskade.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk

Leiligheten har mekanisk avtrekk. Avtrekk på kjøkken antas tilkoblet byggets felles avtrekkssystem. Ventilator på kjøkken er enkelt funksjonstestet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Vurdering
Mekanisk avtrekk fremstår som funksjonelt basert på enkel funksjonstest av ventilator. Det er ikke foretatt kontroll av luftmengder eller innregulering. Tilstedeværelse og tilkobling til felles avtrekkssystem er vurdert ut fra synlige forhold.

Konsekvens
Manglende kontroll av luftmengder kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer optimalt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ingen umiddelbare tiltak er anbefalt. Ved behov for dokumentasjon eller optimalisering av ventilasjonsforhold anbefales videre kontroll utført av fagperson.

6.4 Lovlighet / HMS

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

Dagens bruk avviker fra byggegodkjente tegninger. Dette gjelder i all hovedsak at opprinnelig kjøkken er flyttet ut i stuen, og det tidligere kjøkkenet er gjort om til soverom. Endret planløsning er ikke et søknadspliktig tiltak.

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

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen attestert i 1937. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattes. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser normalt ble stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd etc.). Ved eldre bygårder er det oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsaklig for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det er også utstedt ekspedisjonsdokument for VVS-anlegget i gården, attestert 1937.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er lokalisert plastbaserte avløpsrør under kjøkkenbenk. Avløpsrør i bygget er rehabilitert med strømpefornying i regi av sameiet. Arbeidet for denne leiligheten ble utført i 2025.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Vurdering
Plastavløpsrør under kjøkkenbenk fremstår uten synlige lekkasjer eller skader basert på visuell kontroll. Utført strømpefornying vurderes som et tiltak som forlenger levetiden på eksisterende avløpsrør. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen utover opplysninger gitt.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er registrert kobberbaserte vannledninger i leiligheten. Installasjonene er visuelt inspisert der de er tilgjengelige. Det er observert Rør i rør i kjøkkeninnredningen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kobbervannledninger fremstår uten synlige tegn til lekkasjer eller skader basert på visuell kontroll. Det er ikke foretatt trykktesting eller inngrep i installasjonene. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige deler på befaringstidspunktet. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på oppgraderinger på vannanlegget og vannrørene antas å være av eldre dato.

Konsekvens
Eventuelle skjulte svakheter eller slitasje i røranlegget kan ikke utelukkes. Forholdet gir begrenset informasjon om faktisk teknisk tilstand og restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak er anbefalt. Videre vurdering eller utskifting må ses i sammenheng med alder, tilgjengelig dokumentasjon og eventuelle fremtidige rehabiliteringstiltak.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap er lokalisert i felles teknisk rom i gangen. Det er montert automatsikringer. Det elektriske anlegget er visuelt inspisert der dette var tilgjengelig på befaringstidspunktet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Ingen dokumentasjon fremlagt på utførte arbeider.

Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke avdekket åpenbare synlige avvik ved sikringsskap eller tilgjengelige deler av det elektriske anlegget basert på visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige komponenter. Det er ikke foretatt målinger, demontering eller funksjonstesting utover enkel visuell kontroll.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er begrenset til en overordnet, visuell gjennomgang. Takstmannen har ikke myndighet til å godkjenne eller erklære anlegget forskriftsmessig, og kan ikke utstede samsvarserklæring. Eventuelle vurderinger er basert på synlige forhold og generell faglig erfaring.

Konsekvens
Skjulte feil, mangler eller avvik i det elektriske anlegget kan ikke utelukkes. Forhold som ikke er synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

For fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, herunder målinger og funksjonstesting, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør. For øvrig vurderes ingen umiddelbare tiltak som nødvendige basert på befaringen.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer plassert i stue og på begge soverom. Radiatorene er innkasset. Bygningen er tilknyttet fjernvarme.

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

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Radiatorer fremstår som funksjonelle basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. Full inspeksjon av radiatorer og tilhørende rørføringer har ikke vært mulig på grunn av innkassing. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige komponenter. Grunnet innkassing har takstmann ikke kontrollert om det er ujevn varme på radiator.

Konsekvens
Skjulte feil eller lekkasjer bak innkassing kan ikke utelukkes. Begrenset tilgjengelighet gir redusert grunnlag for vurdering av teknisk tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak er anbefalt. Eventuell videre kontroll må vurderes ved mistanke om lekkasje eller funksjonssvikt.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Leiligheten har varmtvann levert via felles varmtvannssystem i bygget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via klaffventiler. Det er lokalisert ventilasjonsventiler i stue og på ett av soverommene

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Vurdering
Ventilasjonen er basert på naturlig lufttilførsel via klaffventiler. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller vurdering av faktisk luftutskiftning. Ventilasjonens funksjon vil variere med ytre forhold som temperaturforskjeller og vind.

Konsekvens
Naturlig ventilasjon kan gi varierende ventilasjonseffekt gjennom året. Dette måles opp mot Tek 17 og balansert vetilasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Ved behov kan det vurderes supplerende ventilasjonstiltak for å bedre inneklima.

6.11 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Vegger er flislagt, med enkelte hull etter tidligere montering av innredning. Det er montert dusjkabinett. Sluk er delvis plassert under dusjkabinett og har ikke vært tilgjengelig for full inspeksjon. Badet har frittstående toalett. Det er registrert silikonfuge ved toalett. Videre er det montert innfelt servant i skuffeinnredning, med overskap og speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. I taket er det spilehimling med innfelte lyslister. Det er ikke lokalisert synlig avtrekksventil i rommet, men eier opplyser at avtrekk er plassert over spilehimling. Det er foretatt overflatesøk med Protimeter, som ga utslag på grønt nivå. Det er målt et fall på ca. 20 mm fra terskel til sluk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater	TG-2

Badet fremstår som funksjonelt basert på visuell kontroll. Sluk har ikke vært tilgjengelig for kontroll på grunn av plassering under dusjkabinett, noe som gir begrenset vurderingsgrunnlag. Hull i veggfliser etter tidligere innredning vurderes som et avvik som kan påvirke overflatens tetthet dersom de ikke er fagmessig tettet. Silikonfuge ved toalett fremstår med svak utførelse. Eieropplysning om avtrekk over spilehimling er ikke verifisert. Målt fall på ca. 20 mm indikerer fall mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Ved fremtidige arbeider eller ombygging bør sluk og skjulte løsninger gjøres tilgjengelige for kontroll. Funksjon og plassering av avtrekk bør bekreftes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk fremstår med betydelig korrosjon, slitasje og har en alder som har passert normal forventet levetid.
Det er heller ikke mulig å verifisere korrekt utførelse eller intakt tettesjikt. Forholdet vurderes å utgjøre høy risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt hvis vannstanden i sluket stiger. Utskifting av sluk og tilhørende oppbygging må påregnes

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales utskiftning av sluk og oppgradering av badet i sin helhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet har frittstående toalett. Det er montert innfelt servant i skuffeinnredning, med overskap og speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Det er observert slitasje på innredning, skuffene på front.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er montert frittstående toalett

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å utbedre silikonfuge ved toalett.

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Det anbefales å utbedre silikonfuge ved toalett.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-IU**

Det anbefales å utbedre silikonfuge ved toalett.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det er ikke lokalisert synlig avtrekksventil på badet. Eier opplyser at avtrekk er plassert over spilehimling.

Vurdering
Avtrekkets plassering og funksjon er ikke verifisert, da ventilasjonsløsningen ikke er synlig og ikke tilgjengelig for kontroll. Vurderingen er derfor begrenset til eieropplysninger og visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-2**

På grunn av badets plassering har hulltaking ikke vært gjennomførbart. Det er foretatt overflatesøk med Protimeter på tilgjengelige flater. Målingene viser grønne fuktnivåer i betong.

Vurdering
Overflatesøk indikerer ingen forhøyede fuktverdier i tilgjengelige områder. Manglende mulighet for hulltaking gir likevel begrenset grunnlag for vurdering av skjulte konstruksjoner. Badets alder og membranoppbygging er ikke kjent.

Konsekvens
Skjulte fuktforhold eller svakheter i membran kan ikke utelukkes. Begrenset kontroll medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets langsiktige tilstand.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å beholde dusjkabinett for å redusere belastning på gulv og vegger, sett i lys av ukjent alder og membranoppbygging. Ved fremtidige arbeider bør ny membran etableres.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har malte overflater. Det er benyttet både profilerte og slette lister rundt dører og langs gulv. Det er en kombinasjon av nyere og eldre lister.

Oppsummering TG-2

Leiligheten har malte overflater. Det er benyttet både profilerte og slette lister rundt dører og langs gulv. Det er en kombinasjon av nyere og eldre lister.

Vurdering
Overflater og lister har bruksslitasje. Det er registrert rissprekk i vegg på mindre soverom, lokalisert i tilknytning til tettet døråpning. Fr.

Konsekvens
Rissprekk har i hovedsak estetisk betydning. Bruksslitasje kan gi redusert visuelt inntrykk av overflaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaling
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Eventuell utbedring må vurderes ut fra estetiske preferanser.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

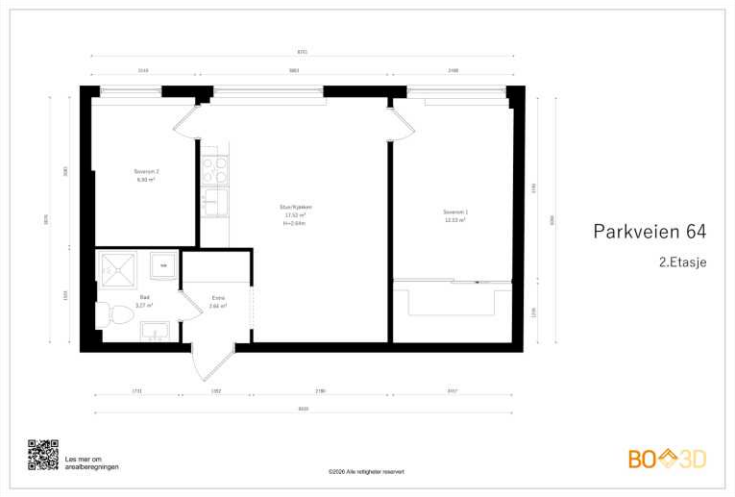
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260002

Selger 1 navn
Andreas Aarnes

Gateadresse
Parkveien 64

Poststed	Postnr
OSLO	0254

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehablitering av avløpsledninger på kjøkken og bad. Strømpeforing.
Arbeid utført av	TT-Teknikk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260002

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260002

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Aarnes	46c2d45cd54051f56ca6f6 1a88a9af1dfa3696a8	07.01.2026 22:29:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260002

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

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

§ 1
Sameiets navn og registrering

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

Sameiet skal være registrert i Foretaksregistret.

§2
Eiendommen

Sameiet består av 228 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner på eiendommen

gnr. 209, bnr. 11 i Oslo kommune.

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

Den enkelte bruksenhets sameiebrøk fremkommer av vedlegg 1.

§3
Formål

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

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

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

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

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

§4
Registrering av sameiere og rettslig råderett

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

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

§5
Sameiermøter

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

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

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

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

På sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøken.

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

§ 6
Styre og forretningsfører

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

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

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

§ 7
Bruken av eiendommen

7.1. Generelt

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

7.2. Ordensregler

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

7.3. Bruken av fellesarealet

7.3.1 Generelt om bruken

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

7.3.2. Fellesarealer beregnet til bruk for beboere og deres gjester

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

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

7.3.3. Fellesarealer beregnet til bruk for næringsvirksomheten

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

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

7.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

7.5. Reklame og profilering

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

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

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

7.6. Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

7.7. Meldeplikt for skader

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

§8
Vedlikeholdsplikt og kostnads- og inntektsfordeling

8.1 Vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

8.2 Kostnadsdekning og kostnadsfordeling

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

8.3 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.6 Særlig om garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen skal kun dekke følgende kostnader:

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

8.7 Inntekter

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

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

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

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

§9
Ansvar for egen seksjon

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

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

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

§ 10
Eierseksjonsloven

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

§ 11
Ordning for innfrielse av andel fellesgjeld

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

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

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

HUSORDENSREGLER

Parkveien 64 Eierseksjonssameie

1. Generelt

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

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

2. Ro og orden

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

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

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

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

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

3. Avfall/søppel

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

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

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

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

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

4. Bygningen

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

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

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

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

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

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

5. Fellesarealer

5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Vaskerierie.

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

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

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

6.4. Barn har ikke adgang til vaskeriene uten tilsyn.

7. Gamingroom

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

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

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

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

8. Utleie

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

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

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

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

9. Dyrehold

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

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

9.3 Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

10. Skader, hærverk

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7242

PARKVEIEN 64 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i PARKVEIEN 64 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

12. mars 2025 kl. 16:30, Scandic Solli.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Oppgradering og sammenslåing av sikkerhetskontrakter
7. Endring av husordensreglene - "Dyrehold" § 9.2.
8. Løsning for å gjøre fravær av vaskerom mer rettferdig
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i PARKVEIEN 64 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Oppgradering og sammenslåing av sikkerhetskontrakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å styrke sikkerheten og optimalisere kostnadene, foreslås det å slå sammen de to eksisterende sikkerhetskontraktene med Securitas til én felles avtale. Samtidig ønsker styretå øke antall vekterrunder for bedre dekning og forebygging av uønskede hendelser.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å fremforhandle og inngå en revidert sikkerhetsavtale med Securitas som inkluderer:

- Sammenslåing av de to eksisterende kontraktene.
- Økning av vekterrunder til fire per dag, mandag til søndag, i tidsrommet 16:00–08:00.
- Forhandling av nye betingelser for en mer kostnadseffektiv løsning.

Styret vil ferdigstille avtalen og sikre at den økonomiske rammen er forsvarlig før eventuell signering.

Forslag til vedtak

Godkjenne forslaget og gi styret mandat til å fremforhandle og inngå ny avtale med Securitas

---

Sak 7

Endring av husordensreglene - "Dyrehold" § 9.2.

Forslag fremmet av:
Anne-Lise Hammer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ber med dette om at årsmøtet behandler en sak om endring i husordensreglene om «Dyrehold" § 9.2. Setningen «Det kan gjøres unntak for innekatt under oppsyn.» føyes til som nest siste setning.

Styrets innstilling

Styret har mottatt en sak som ønskes behandlet av årsmøtet, hvor det er foreslått at husordensreglene punkt 9.2 endres slik (ny foreslått tekst er uthevet):

9. Dyrehold

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

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

9.3 Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.»

Sameiets vedtekter punkt 7.1 inneholder følgende setninger;

«Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon, jf. eierseksjonsloven § 19 sjette ledd, dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.»

Styrets anbefaler at årsmøtet ikke vedtar en slik endring som foreslått. Det følger allerede av vedtektene at styret kan gi dispensasjon etter nærmere søknad.

Styret bemerker at vedtektene henviser til eierseksjonsloven av 1997, som er erstattet av en ny eierseksjonslov, som inneholder en tilsvarende bestemmelse i § 28. Styret kan ikke i medhold av § 28 tilbakeholde samtykke dersom «gode grunner taler for» å tillate det og «dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen».

Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene § 9.2. Setningen «Det kan gjøres unntak for innekatt under oppsyn.» føyes til som nest siste setning.

Sak 8

Løsning for å gjøre fravær av vaskerom mer rettferdig

Forslag fremmet av:
Eirik Fjeldstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I P64 er det leiligheter med vaskemaskin og uten vaskemaskin. Særlig velger mange små leiligheter å ikke installere vaskemaskin siden bygget har et vaskerom. Dette er et felles tilbud på bygget som tilhører alle.

Nå som det stenger i 14 uker vil det være en ekstra kostnad for endel å benytte vaskeri utenfor bygget (både i tid og penger) og en større kostnad for utleiere som må imøtekomme sine leietagere. Jeg ser på dette som urettferdig siden rørfornyelse på bygget, og hva det medfører, er en kostnad som alle som bor i bygget tar samlet. Det er en verdiøkning for alle leiligheter. Derfor vil det ikke være urettferdig mot de som har vaskemaskin i leiligheten sin å bruke noen ressurser på å utjevne forskjellen.

Det er ikke lett å finne en løsning for å utjevne dette. Håper det er mulig å kort drøfte mulighetene på årsmøte. Jeg fremmer likevel et forslag til avstemning.

Styrets innstilling
Styret har mottatt en sak som ønskes behandlet av årsmøtet, hvor det er foreslått etablering av et midlertidig vaskerom som følge av den midlertidige stengingen av vaskerommet i kjeller som følge av rørfornyingsprosjektet.

Styret påpeker at konsekvensene av rørfornyingsprosjektet var presentert for sameierne i ekstraordinært årsmøte avholdt i desember 2024. TT-teknikk og Norconsult redegjorde i dette møtet for den justerte løsningen på prosjektet som er besluttet, for å redusere nedetiden på vann- og avløp for seksjonseiere. En av konsekvensene er at vaskerommet må stenges i en periode.

Styret anbefaler at årsmøtet ikke vedtar å etablere midlertidige løsninger for vaskerom.

Det finnes en rekke alternative løsninger for klesvask for seksjonseiere og leietakere, herunder selvbetjente «myntvaskeri» i nærområdet og/eller mulighet for å leie vaskekapasitet fra andre seksjoner som har vaskemaskin.

Forslag til vedtak
Bruke et ledig rom på bygget som man kan sette inn en eller to vaskemaskiner i perioden, om det ikke er et ledig rom på bygget kan det gjøres ved å ha en maskin i toalett/dusjbrakke på utsiden av bygget. Kostnaden inngår i utgifter som er knyttet til rørfornyelse. (jeg vil grovt regnet anta 20000 kr som vil være ca 85 kr per leilighet,)

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Daniel Almankaas Guerreiro
- Tor Magnus Hognestad

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

- Marius Midttun
- Runar Hafsteen

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av:

Leder - Andreas Mello-Kildal, Hvalstadåsen 14A

Styremedlem - Daniel A. Guerreiro, Landstads gate 54

Styremedlem - Marius Midttun. Parkveien 64

Varamedlem - Sven Anton Wallin, Gamleveien 236

Vibbo

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

informasjon.

Generelle opplysninger om Parkveien 64 Sameie

Sameiet består av 236 seksjoner.

Parkveien 64 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999 574 009, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune,

gårds- og bruksnummer: 209/11

Parkveien 64 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret vil innledningsvis takke alle seksjonseiere for samarbeidsvilje og tålmodighet. Styret vet at rørfornyingsprosjektet har vært krevende for alle involverte parter.

Styret i sameiet mottar årlig svært mange henvendelser fra seksjonseiere, leietakere og andre interessenter. Som følge av at sameiet er et stort eierseksjonssameie, med en vesentlig andel utleieleiligheter, vil styret til enhver tid måtte bruke betydelig med tid og ressurser på å besvare slike henvendelser. Typiske henvendelser til styret gjelder støy i strid med husordensregler, spørsmål knyttet til byggetiltak i seksjonene, spørsmål knyttet til lovlighet av korttidsutleie og ikke minst en rekke spørsmål knyttet til det pågående rørfornyingsprosjektet.

Det har i 2024 vært avholdt seks styremøter, i tillegg til løpende dialog mellom styrets medlemmer og forretningsfører. 2024 var preget av det pågående rørfornyingsprosjektet, som har vært svært krevende for alle involverte parter. Det ble også avholdt et ekstraordinært årsmøte i [desember] 2024 knyttet til dette prosjektet, ettersom det var risiko for svært lang nedstenging av vann- og avløp i sameiet dersom sameiet ikke besluttet gjennomføring av en dyrere løsning som reduserte nedetiden for slike funksjoner. Prosjektet er ventet ferdigstilt i løpet av våren 2025.

Styret har også fokusert på å få etablert et godt samarbeid med ny vaktmester, Vibo Tjenester AS. Styret er svært godt fornøyd med leveransen til Vibo Tjenester AS i 2024.

I senere tid har det også, dessverre, vært en større andel uvedkommende som har kommet seg inn i sameiet. Innbrudd i boder i kjeller har blitt et problem. Styret har jobbet med å finne løsninger og tiltak for å begrense slike tilfeller, men det er utfordrende da man er avhengige at ingen slipper uvedkommende inn i sameiet.

Det er også avholdt kontroll av fasaden siden forrige ordinære årsmøte, se nærmere om dette under.

I tillegg er en rekke øvrige mindre tiltak gjennomført, som eksempelvis brannøvelse og heiskontroll. Internkontroll elektro er også bestilt per i dag.

Fremtidige vesentlige prosjekter som er under utredning og/eller planlegging

Bygningsmassen som sameiet består av er av eldre dato, og det vil til enhver tid være større utskiftings- og vedlikeholdsprosjekter som må planlegges.

Fasaden til sameiet har behov for utbedringer. Det er klart at det må gjennomføres investeringer i rehabilitering/skadeutbedring av fasade i 2025. Styret er i ferd med å innhente tilbud fra konkurrerende entreprenører. Det er ikke mulig per i dag å angi et treffsikkert kostnadsestimat knyttet til slike arbeider.

Vinduene i sameiet er også av eldre dato, og det er grunn til å anta at det i 2-5 års perspektiv vil måtte foretas større investeringer i bytte av vinduer. Per i dag utskiftes vinduer enkeltvis, når det foreligger en fagmessig vurdering av at slike ikke lar seg vedlikeholde til en lengre levetid.

Sameiet er også utsatt for feilutløsninger av brannalarmer. Dette skyldes mange samvirkende årsaker, men manglende informasjon til leietakere om anlegget kan nok antas å være en vesentlig medvirkende årsak. Styret vil understreke at brannsikkerhet i et så stort bygg som sameiet Parkveien 64 er av kritisk betydning, og vi oppfordrer seksjonseiere på det sterkeste til å sørge for at leilighetene har lovpålagte slokkeapparater, og at brannsikkerhet ivaretas i daglig bruk. Som følge av alle feilutløsningene på alarmsystemet, vil styret vurdere å skifte ut detektorene i leilighetene til såkalte multikriteriedetektorer. Slike detektorer er mye mindre utsatt for feilutløsninger. Investeringen i slik utskifting er antatt å være i størrelsesorden MNOK 0,5-1.

Styret vil også fremheve at styret i tiden fremover vil ha fokus på å håndtere ulovlig korttidsutleie samt eventuelle tilfeller av ulovlig «hyblifisering».

Til årsmøtet i Parkveien 64 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkveien 64 Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 181 758	8 822 760	9 200 000	9 777 000
Andre inntekter	3	70	267	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 181 828**	**8 823 027**	**9 200 000**	**9 777 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-200 000	-100 000	-100 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-14 500	-14 500	-10 000	-10 400
Forretningsførerhonorar		-317 370	-301 815	-320 000	-336 000
Konsulenthonorar	7	-109 171	-68 829	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-11 222 084	-4 230 241	-1 140 000	-607 200
Forsikringer		-699 502	-622 509	-620 000	-744 000
Kommunale avgifter	9	-1 593 677	-1 368 518	-1 500 000	-1 725 000
Energi/fyring	10	-2 495 676	-3 056 410	-2 650 000	-2 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-867 608	-851 204	-870 000	-904 800
Andre driftskostnader	11	-2 190 988	-1 979 893	-1 666 000	-1 729 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 738 777**	**-12 608 019**	**-8 935 100**	**-8 965 900**
DRIFTSRESULTAT		**-10 556 949**	**-3 784 992**	**264 900**	**811 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 025	22 214	0	716 000
Finanskostnader	13	-314 073	-529	0	-558 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-301 048**	**21 685**	**0**	**158 000**
ÅRSRESULTAT		**-10 857 997**	**-3 763 307**	**264 900**	**969 100**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-669 872	-3 763 307		
Udekket tap		-10 188 125	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 640	18 399
Forskuddsbetalte kostnader		407 896	383 815
Driftskonto OBOS-banken		3 552 780	1 090 294
Driftskonto OBOS-banken II		1 066	328 578
SUM OMLØPSMIDLER		**3 978 382**	**1 821 086**
SUM EIENDELER		**3 978 382**	**1 821 086**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	669 872
Udekket tap	14	-10 188 125	0
SUM EGENKAPITAL		**-10 188 125**	**669 872**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 893 152	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 893 152**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 796	69 054
Leverandørgjeld		2 211 944	1 082 160
Påløpte renter		4 614	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 273 354**	**1 151 214**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 978 382**	**1 821 086**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025
Styret i Parkveien 64 Sameie

Andreas Mello-Kildal Marius Siverts Midttun Daniel A. Guerreiro

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 084 847
Energi	1 451 923
TV/Internett	749 390
Felleskostnader næring	674 400
Kommunale avgifter	569 691
Energi	392 781
Kommunale avgifter	158 550
Garasje	100 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 181 758**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**70**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-106 071
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-109 171**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

TT-Teknikk A/S	-9 415 614
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-9 415 614**
Drift/vedlikehold bygninger	-572 333
Drift/vedlikehold VVS	-782 172
Drift/vedlikehold elektro	-201 674
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 999
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 115
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 178
Egenandel forsikring	-62 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 222 084**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 009 840
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-583 294
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 593 677**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-644 491
Fjernvarme	-1 851 185
SUM ENERGI / FYRING	**-2 495 676**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-47 470
Container	-37 517
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 846
Annet driftsmateriale	-7 175
Lyspærer og sikringer	-2 424
Vaktmestertjenester	-593 912
Vakthold	-841 556
Renhold ved firmaer	-619 620
Andre fremmede tjenester	-5 146

Andre kontorkostnader	-9 687
Bank- og kortgebyr	-4 426
Velferdskostnader	-5 210
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 190 988**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	11 451
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 574
SUM FINANSINNTEKTER	**13 025**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-311 356
Renter på leverandørgjeld	-2 717
SUM FINANSKOSTNADER	**-314 073**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,1 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	106 848	
		-11 893 152
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 893 152**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.03.25
Selskapsnummer: 7242 **Selskapsnavn:** PARKVEIEN 64 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for PARKVEIEN 64 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 999574009
Møtet ble avholdt 12. mars kl. 16:30, Scandic Solli.

Antall stemmeberettigede som deltok: 116

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:**
> Valg av møteleder
>
> ✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen fra OBOS.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt. Møteleder fører protokoll og Tor Magnus er vitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Oppgradering og sammenslåing av sikkerhetskontrakter

For å styrke sikkerheten og optimalisere kostnadene, foreslås det å slå sammen de to eksisterende sikkerhetskontraktene med Securitas til én felles avtale. Samtidig ønsker styretå øke antall vekterrunder for bedre dekning og forebygging av uønskede hendelser.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å fremforhandle og inngå en revidert sikkerhetsavtale med Securitas som inkluderer:

- Sammenslåing av de to eksisterende kontraktene.
- Økning av vekterrunder til fire per dag, mandag til søndag, i tidsrommet 16:00–08:00.
- Forhandling av nye betingelser for en mer kostnadseffektiv løsning.

Styret vil ferdigstille avtalen og sikre at den økonomiske rammen er forsvarlig før eventuell signering.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenne forslaget og gi styret mandat til å fremforhandle og inngå ny avtale med Securitas
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av husordensreglene - "Dyrehold" § 9.2.

Fremmet av: Anne-Lise Hammer

Jeg ber med dette om at årsmøtet behandler en sak om endring i husordensreglene om «Dyrehold" § 9.2. Setningen «Det kan gjøres unntak for innekatt under oppsyn.» føyes til som nest siste setning.

Styrets innstilling
Styret har mottatt en sak som ønskes behandlet av årsmøtet, hvor det er foreslått at husordensreglene punkt 9.2 endres slik (ny foreslått tekst er uthevet):

9. Dyrehold

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

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

9.3 Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.»

Sameiets vedtekter punkt 7.1 inneholder følgende setninger;

«Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon, jf. eierseksjonsloven § 19 sjette ledd, dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.»

Styrets anbefaler at årsmøtet ikke vedtar en slik endring som foreslått. Det følger allerede av vedtektene at styret kan gi dispensasjon etter nærmere søknad.

Styret bemerker at vedtektene henviser til eierseksjonsloven av 1997, som er erstattet av en ny eierseksjonslov, som inneholder en tilsvarende bestemmelse i § 28. Styret kan ikke i medhold av § 28 tilbakeholde samtykke dersom «gode grunner taler for» å tillate det og «dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen».

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Løsning for å gjøre fravær av vaskerom mer rettferdig

Fremmet av: Eirik Fjeldstad

I P64 er det leiligheter med vaskemaskin og uten vaskemaskin. Særlig velger mange små leiligheter å ikke installere vaskemaskin siden bygget har et vaskerom. Dette er et felles tilbud på bygget som tilhører alle.

Nå som det stenger i 14 uker vil det være en ekstra kostnad for endel å benytte vaskeri utenfor bygget (både i tid og penger) og en større kostnad for utleiere som må imøtekomme sine leietagere. Jeg ser på dette som urettferdig siden rørfornyelse på bygget, og hva det medfører, er en kostnad som alle som bor i bygget tar samlet. Det er en verdiøkning for alle leiligheter. Derfor vil det ikke være urettferdig mot de som har vaskemaskin i leiligheten sin å bruke noen ressurser på å utjevne forskjellen.

Det er ikke lett å finne en løsning for å utjevne dette. Håper det er mulig å kort drøfte mulighetene på årsmøte. Jeg fremmer likevel et forslag til avstemning.

Styrets innstilling
Styret har mottatt en sak som ønskes behandlet av årsmøtet, hvor det er foreslått etablering av et midlertidig vaskerom som følge av den midlertidige stengingen av vaskerommet i kjeller som følge av rørfornyingsprosjektet.

Styret påpeker at konsekvensene av rørfornyingsprosjektet var presentert for sameierne i ekstraordinært årsmøte avholdt i desember 2024. TT-teknikk og Norconsult redegjorde i dette møtet for den justerte løsningen på prosjektet som er besluttet, for å redusere nedetiden på vann- og avløp for seksjonseiere. En av konsekvensene er at vaskerommet må stenges i en periode.

Styret anbefaler at årsmøtet ikke vedtar å etablere midlertidige løsninger for vaskerom.

Det finnes en rekke alternative løsninger for klesvask for seksjonseiere og leietakere, herunder selvbetjente «myntvaskeri» i nærområdet og/eller mulighet for å leie vaskekapasitet fra andre seksjoner som har vaskemaskin.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Almankaas Guerreiro
Tor Magnus Hognestad

Følgende stilte til valg:
Daniel Almankaas Guerreiro
Tor Magnus Hognestad

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Runar Hafsteen
Marius Midttun

Følgende stilte til valg:
Runar Hafsteen
Marius Midttun

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Elise Høiberg Lien
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: elise.hoiberg.lien@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260002 . Vår ref.: 7242-1-041 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Parkveien 64 Sameie
Organisasjonsnr:	999574009
Seksjonseier:	Aarnes, Andreas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	041
Adresse:	Parkveien 64, 0254 OSLO
Seksjonsnummer:	41
Gnr.	209
Bnr.	11

Opplysninger om boligselskapet:

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

Gammel bebyggelse fra 1935, reseksjonert. Gateparkering Dyrehold skal godkjennes av styret. Det er inngått avtale om bredbånd fra 01.01.19. Den som vil ha TV, må inngå individuell avtale med Get Merk at utleie av seksjon skal ifølge vedtektenes ¤4 meldes styret/forretningsfører med kontaktinfo til både leietaker og eier. Prosjekt rørfornying er ferdig og lån utbetalt. Det er etablert mulighet for innfrielse av fellesgjelden.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208532707
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	20 707 889,00
Innfrielsesdato:	30.08.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 050,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vann-/avløp bolig	224,00	
Rørrebabilitering lån	504,00	
Felleskostnader bo	2 365,00	
Energi bolig	615,00	

Bredbånd bolig	342,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	52,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 300,-
Annen formue:	6 831,-
Gjeld:	49 231,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208532707
Restsaldo:	85 719,58
Kapitalkostnader:	526,33

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 719,58,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

Skatteetaten

Dato
06.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 209 Bnr 11 Fnr 0 Snr 41

Eiendommens adresse:

Parkveien 64, 0254 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 410 100
Som sekundærbolig:	kr 5 640 399

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Duplikat sendt Brandsjefen

1

Ekspedisjons-Dokument 1

angående Våningshus

på matr.-nr. 12 Kort Adelersgate

Innlevert 4 desbr 1934 Attestert 23/12-37

Oversendes hr. opmålingssjefen til måling av omhandlede grenser m/matr.-nr.

grenser og gatebetegnelse, hr. reguleringssjefen til eventuell uttalelse angående reguleringsbestemmelser, påhvilende [illegible] m. r. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk-[illegible] til avgivelse av de i § [illegible] omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5 desember 1934

A. Lillland

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

Sendes hr. reguleringssjefen.
Omhandlede grenser er vist med blå linjer på
Reguleringsplanen Bl. 8.

Oslo 17/12-34

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

Linsp.
LNr.12214/1936

ANMELDELSE.

14 bl. tegninger.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
R.I.No. 1932/35
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Varme- ventilasjons- og sanitæranl.

på matr.nr. 12 Cort Adelers gate

Innlevert 15.okt.1935. Attestert 17/6.37

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 16-10-1935.

GM/VW.

Ad: 12 Cort Adlersgate, jnr. 1329/35.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales.

Fyrhuset må ha gasstett tak, stålpusset gulv, vannledning med spyleslange, sluk, ventil for tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra og ventilasjonsavtrekk i særskilt luftpipe. Taket må være tett og isolert så overliggende rom ikke generes av varme. Røkpipen for kjelanlegget må ikke opta røkavtrekk fra andre ildsteder eller gis åpninger for ventilasjonsavtrekk. I spiskammere må ikke legges varmeledninger.

Sanitær- og ventilasjonsanlegg for restaurant og konditori, tennisball m.v. må anmeldes særskilt.

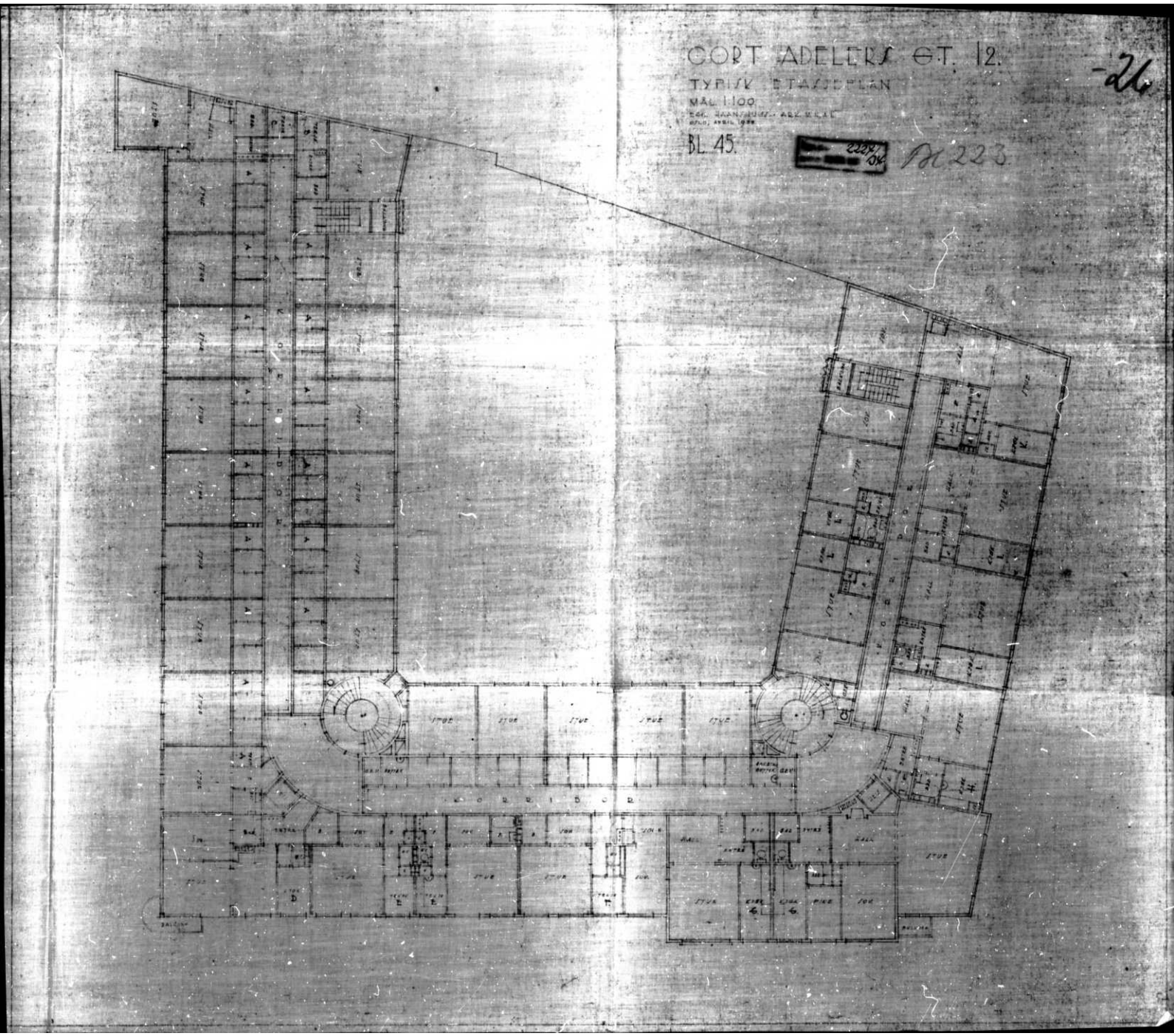
Oslo helseråd den 28. oktober 1935.

Efter bemyndigelse

Carl Stein

Sp. 28 OKT. 35

N.d. til innstilling
Oslo 5/10-35


CORT ADELERS GT. 12.
TYPISK ETASJEPLAN
MÅL 1:100
BL. 45.
2252/36
A 223.
-24-

A N M E L D E L S E .

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 677/38
OSLO

Tegning.

Ekspedisjons=Dokument

angående Innr. W.C.

på matr.-nr. 12 Cort Adelers gate.

Innlevert 22. april 1938. Attestert 29/4 38

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 23-4-1938.

p.v. Pharandrom

GM/VW.

Ad: 12 Cort Adlersgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 28. april 1938.

Efter bemyndigelse

Odd Hvi

29 APR. 1938

V.d. til underretning.

Oslo 29. april 1938. p.v. Pharandrom

Innstilles til godkjennelse. Rørleggerarbeidet må anmeldes til kloakkvesenet.

29/4-38

Bgv. bl. 24 VIII.37. 4000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletbegata 19[B] *11 50 60

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidet: **Innr. vg samt utv. forandringsarbeider**

Arbeidets plassering	Matr.nr.	81/2970
Cort Adelaregate 12		

Bygaherre

A/S Akersborg
Cort Adelersgate 12

OSLO 2

Ansvarshavende

Gustav G. Kielland
Bjerkehagenveien 10

1410 LANGHUS

PMB/EB

Dato

17. februar 1982

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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

Skl. C/A ANDVORD

1-6. ETAGE - S. BL.

CORT ADELERSGT. 12.

BORGEN & CONRADI
INGENIØRER BORGEN CONRADI
VARME, VENTILASJONS- OG SANITÆRANLEGG

TEGN NO: 10

Tegningen forøvrig i M. 1:50

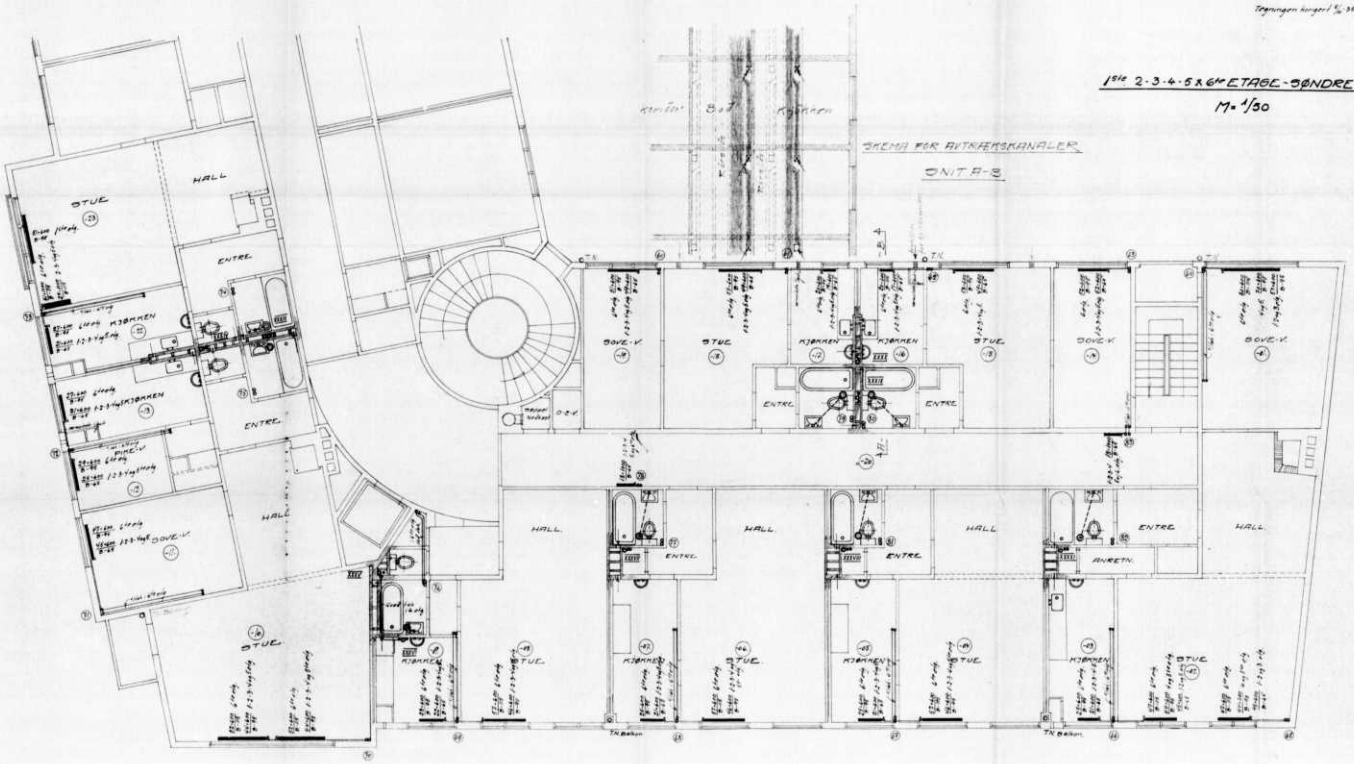
1ste 2-3-4-5 & 6te ETASJE - SØNDRE BLOKK.
M. 1/50

2410.

-26

SKEMA FOR AVTREKKSKANALER.

UNIT A-B



1-6. ETAGE. S. BL.

2-6 ETG. VESTRE BL.

CORT ADELERS GATE- 12

BORGEN & CONRADI
INGENIØR HEISE CONRADI
VARME-, VENTILASJONS- OG SANITÆRANLEGG

TEGN NO: 9

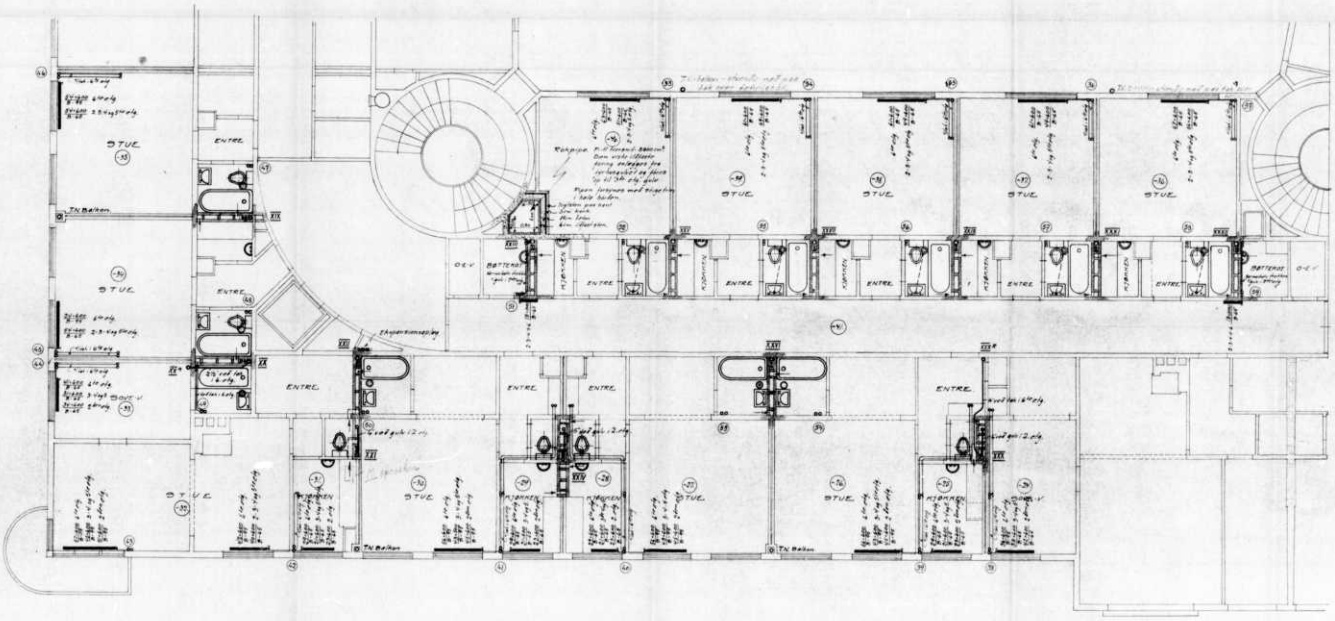
Tegningen korrigert [illegible]

2-3-4-5 & 6TE ETAGE- VESTRE BLOKK.

M. 1/50

819.

-26



2-6 ETG. VESTRE BL.

2-6 ETG. VESTRE BL.

1-2-3-4-5 & 6. ETG. - N.B.L -

Tegningen korrigert 15/6-38.

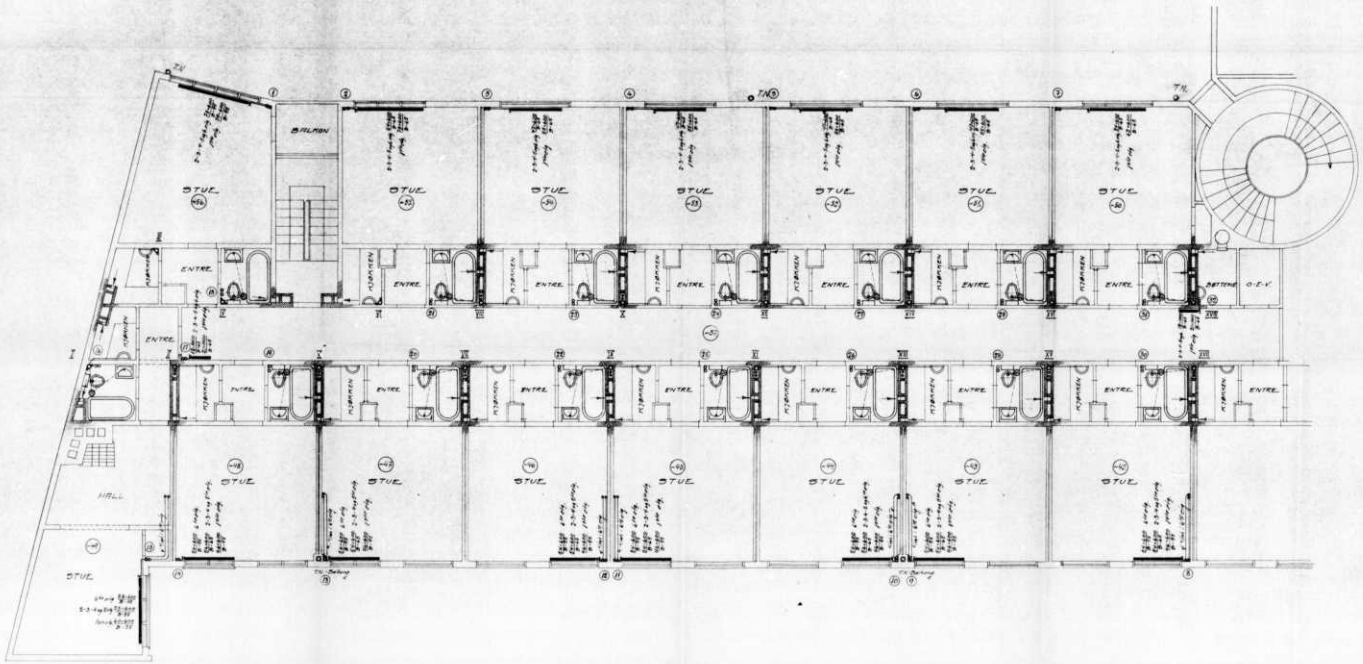
CORT ADELERSGT. 12.
BORGEN & CONRADI
INGENIØR BEDØR KONSULT
VARME-, VENTILASJONS- OG SANITÆRANLEGG
TEGN. NO: 8.

— 1-2-3-4-5 & 6 ETG. NORDRE BLOKK. —

— M. = 1/50. —

S.L.8.

-26



1-2-3-4-5 & 6. ETG. - N.B.L.

1-2-3-4-5 & 6. ETG. - N.B.L -

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07740-6	Anna Lytvynenko	10.10.2025

Adresse: Parkveien 64
Eiendom: 209/11
Ansvarlig søker: VARME & BAD AS
Tiltakshaver: JAN ANTONSSON

Ferdigattest - Parkveien 64

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, samt utskifting av sluk, mottatt 06.10.2025.

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

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Victoria Remen Sandnes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202554216_1_5_Plan_bad

Mottakere:
VARME & BAD AS, Lise Brodahl

Kopi til:
JAN ANTONSSON

OSLO BAD & RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.06.2022
PETTER HILDAL	202118348 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	PARKVEIEN 64	Eiendom:	209/11
Tiltakshaver:	HENRIK GUSTAD LØSETH	Søker:	OSLO BAD & RENOVERING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Parkveien 64 – Bolig nr. H-4-30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran og branntetting arbeid i forbindelse med rehabilitering av bad i en leilighet med bolig nr. H-4-30, mottatt 21.06.2022.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
HENRIK GUSTAD LØSETH, LINHUSVEIEN 3, 0755 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Siv ing Frode Soløy AS
Sofies gate 60
0168 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.02.2024
Rune Soløy	202316241 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	PARKVEIEN 64	Eiendom:	209/11/0/0
Tiltakshaver:	PARKVEIEN 64 NÆRING AS	Søker:	Siv ing Frode Soløy AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Parkveien 64

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving og utveksling av en søyle, mottatt 10.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202316241			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	F1	02.11.2023	1/7
Plan	B.2	16.10.2023	1/8

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
PARKVEIEN 64 NÆRING AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

UNI RØRSERVICE AS
Sanatoriebakken 2
1170 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.03.2025
	202462311 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	PARKVEIEN 64	Eiendom:	209/11/0/0
Tiltakshaver:	CAROLINE ALEXANDRA SANDVIG	Søker:	UNI RØRSERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Parkveien 64

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytte av sluk, mottatt 21.02.2025.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
CAROLINE ALEXANDRA SANDVIG, Parkveien 64, 0254 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRVERKET AS
Konows gate 81
0196 OSLO

Dato: 06.01.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201617041-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Sondre Sanna	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 64	Eiendom:	209/11/0/0
Tiltakshaver:	CAMILLA WANGBERG LUNDBLAD	Adresse:	PARKVEIEN 64, 0254 OSLO
Søker:	RØRVERKET AS	Adresse:	Konows gate 81, 0196 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Parkveien 64

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 04.01.2017.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.01.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
CAMILLA WANGBERG LUNDBLAD, PARKVEIEN 64, 0254 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØRVERKET AS
Konows gate 81
0196 OSLO

Dato: 07.11.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201616204-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PARKVEIEN 64	Eiendom:	209/11/0/0
Tiltakshaver:	T H HOLM EIENDOM AS	Adresse:	c/o Holm Eiendom Postboks 105 Skøyen, 0212 OSLO
Søker:	RØRVERKET AS	Adresse:	Konows gate 81, 0196 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Parkveien 64

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 28.11.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616204			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	001	19.10.2016	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

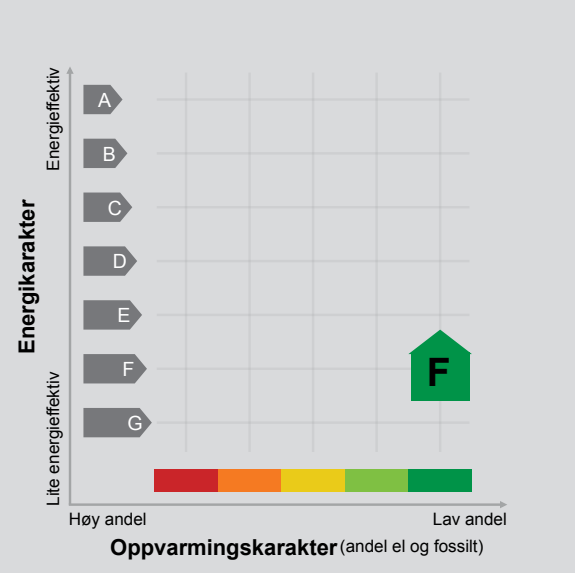
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
T H HOLM EIENDOM AS, c/o Holm Eiendom Postboks 105 Skøyen, 0212 OSLO, tim@holmeiendom.no

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PARKVEIEN 64 SAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80486006
Merkenummer	Energiattest-2025-234019
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Parkveien 64	80486006	H0119	16	0	
Parkveien 64	80486006	H0227	41	0	
Parkveien 64	80486006	H0327	75	0	
Parkveien 64	80486006	H0427	109	0	
Parkveien 64	80486006	H0527	143	0	
Parkveien 64	80486006	H0627	177	0	

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	114 m³
U-verdi for yttervegger	0,70 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	72,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.6.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 908 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	247,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 093 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	247,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 908 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 816 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 093 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 908 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elise Høiberg Lien
PARKVEIEN 64

Dato: 06.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524530
8918433

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 11

Vi viser til bestilling av 20260106 for PARKVEIEN 64.

GNR. 209 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1858.

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

3020 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

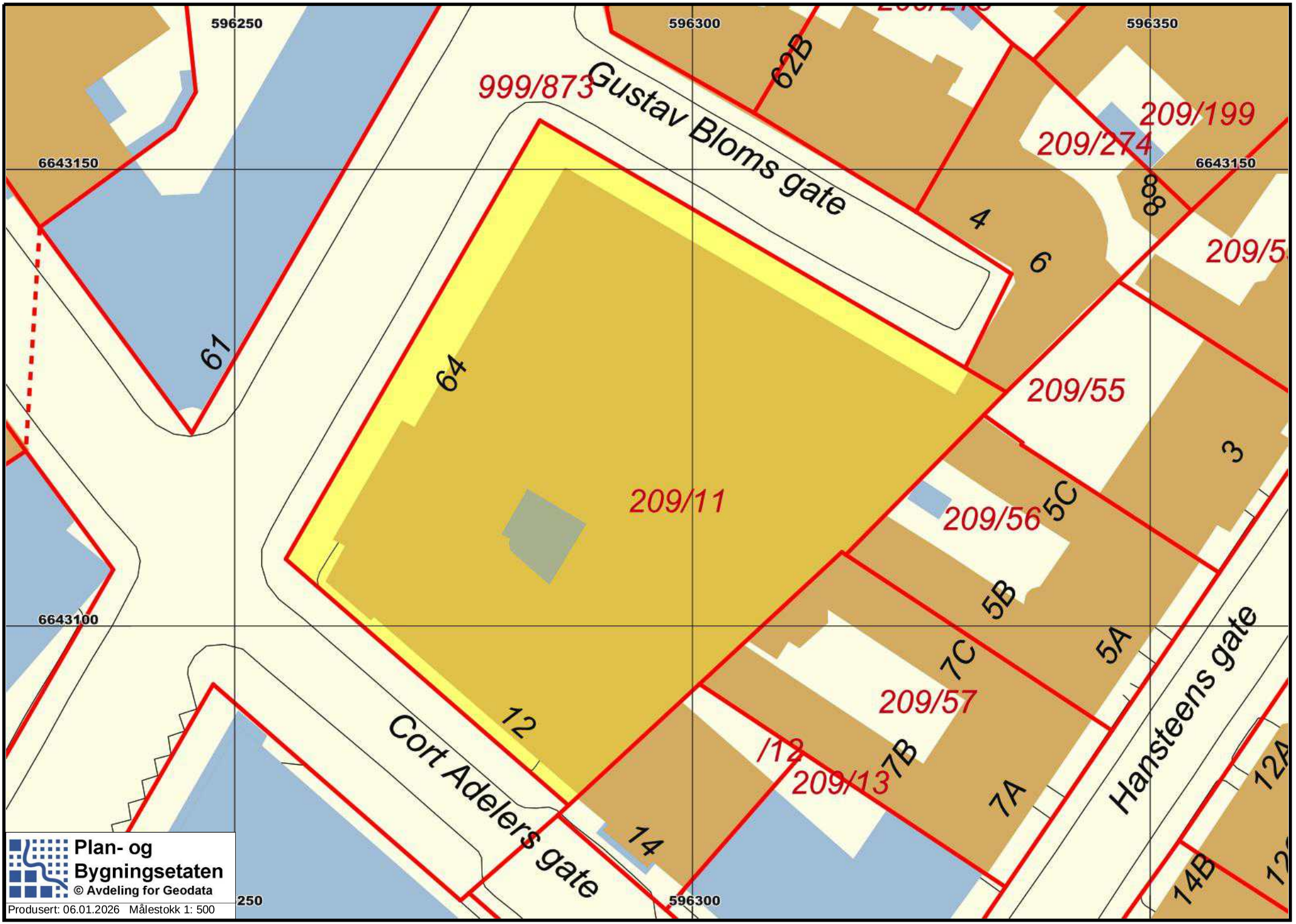
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596250
596300
596350
6643150
6643150
6643100
999/873
Gustav Bloms gate
62B
209/199
209/274
88
4
6
209/5
61
64
209/55
209/11
209/56
5C
3
5B
5A
7C
209/57
7B
7A
/12
209/13
12
Cort Adelers gate
14
Hansteens gate
12A
14B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.01.2026 Målestokk 1: 500

Attestert kopi av dok.nr. 2013/531709/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:24
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601460480
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
999574009	PARKVEIEN 64 SAMEIE		c/o Parkveien 64 AS, Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	209	11

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 531709 Tinglyst: 27.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

06.06.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Returneres til:
Oslo kommune
Plan og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
971 040 823

Ref.nr

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner

☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	209	11		

2. Hjemmelshaver(e) Se vedlegg side 5 for flere hjemmelshavere

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
920473598	Parkveien 64 AS S. 3	1/1
999574009	Parkveien 64 Samlie	

Jåfart etter
vtale m/
Hil E. Bergen
13/05.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	663		25	B	28		49	B	40		73	B	29		97	B	28	
2	N	172		26	B	28		50	B	40		74	B	44		98	B	28	
-	-	-		27	B	28		51	B	28		75	B	44		99	B	28	
4	N	1172		28	B	28		52	B	28		76	B	91		100	B	38	
5	B	44		29	B	28		53	B	28		77	B	50		101	B	29	
6	B	89		30	B	28		54	B	28		78	B	50		102	B	28	
7	B	49		31	B	28		55	B	28		79	B	49		103	B	28	
8	B	49		32	B	38		56	B	60		80	B	94		104	B	28	
9	B	48		33	B	29		57	B	29		81	B	71		105	B	28	
10	N	31		34	B	28		58	B	28		82	B	40		106	B	28	
11	N	90		35	B	28		59	B	28		83	B	40		107	B	29	
12	N	26		36	B	28		60	B	28		84	B	40		108	B	44	
13	N	26		37	B	28		61	B	28		85	B	28		109	B	44	
14	N	153	B	38	B	28		62	B	28		86	B	28		110	B	91	
15	B	44		39	B	29		63	B	28		87	B	28		111	B	50	
16	B	44		40	B	44		64	B	28		88	B	28		112	B	50	
17	B	91		41	B	44		65	B	28		89	B	28		113	B	49	
18	B	50		42	B	91		66	B	38		90	B	60		114	B	94	
19	B	50		43	B	50		67	B	29		91	B	29		115	B	71	
20	B	49		44	B	50		68	B	28		92	B	28		116	B	40	
21	B	94		45	B	49		69	B	28		93	B	28		117	B	40	
22	B	58		46	B	94		70	B	28		94	B	28		118	B	40	
23	B	29		47	B	71		71	B	28		95	B	28		119	B	28	
24	B	28		48	B	40		72	B	28		96	B	28		120	B	28	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:		= nevner:	

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 3 overføres i sin helhet til fellesareal. Sum teller og nevner minker tilsvarende.

Dato	Partenes underskrift
29/1-13	

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
121	B	28		145	B	50		169	B	29		193	B	29		217	B	28	
122	B	28		146	B	50		170	B	28		194	B	28		218	B	28	
123	B	28		147	B	49		171	B	28		195	B	28		219	B	22	
124	B	60		148	B	94		172	B	28		196	B	28		220	B	21	
125	B	29		149	B	71		173	B	28		197	B	28		221	B	21	
126	B	28		150	B	40		174	B	28		198	B	28		222	B	21	
127	B	28		151	B	40		175	B	29		199	B	28		223	B	21	
128	B	28		152	B	40		176	B	44		200	B	28		224	B	35	
129	B	28		153	B	28		177	B	44		201	B	28		225	B	39	
130	B	28		154	B	28		178	B	91		202	B	38		226	B	39	
131	B	28		155	B	28		179	B	50		203	B	29		227	B	39	
132	B	28		156	B	28		180	B	50		204	B	28		228	B	39	
133	B	28		157	B	28		181	B	49		205	B	28		229	B	38	
134	B	38		158	B	60		182	B	94		206	B	28		230	B	29	
135	B	29		159	B	29		183	B	71		207	B	28		231	B	28	
136	B	28		160	B	28		184	B	40		208	B	28		232	B	28	
137	B	28		161	B	28		185	B	40		209	B	29		233	B	28	
138	B	28		162	B	28		186	B	40		210	B	61		234	B	28	
139	B	28		163	B	28		187	B	28		211	B	43		235	B	28	
140	B	28		164	B	28		188	B	28		212	B	42		236	B	29	
141	B	29		165	B	28		189	B	28		213	B	28		237	B	44	
142	B	44		166	B	28		190	B	28		214	B	43					
143	B	44		167	B	28		191	B	28		215	B	43					
144	B	91		168	B	38		192	B	60		216	B	28					

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	11012	= nevner:	11012

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
29/1-13	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

Ført etter
vtale av
Stil E. Bergen
13.05.13

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 29/1-13 Parkveien 64 AS v/Rune Richardsen Rune Richardsen iht. fullmakt og firmaattest Jan Steffen JAN STEFFEN		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Oslo 29/1-13	Rune Richardsen Jan Skaff

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
209	11		3	Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 29.5.13	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

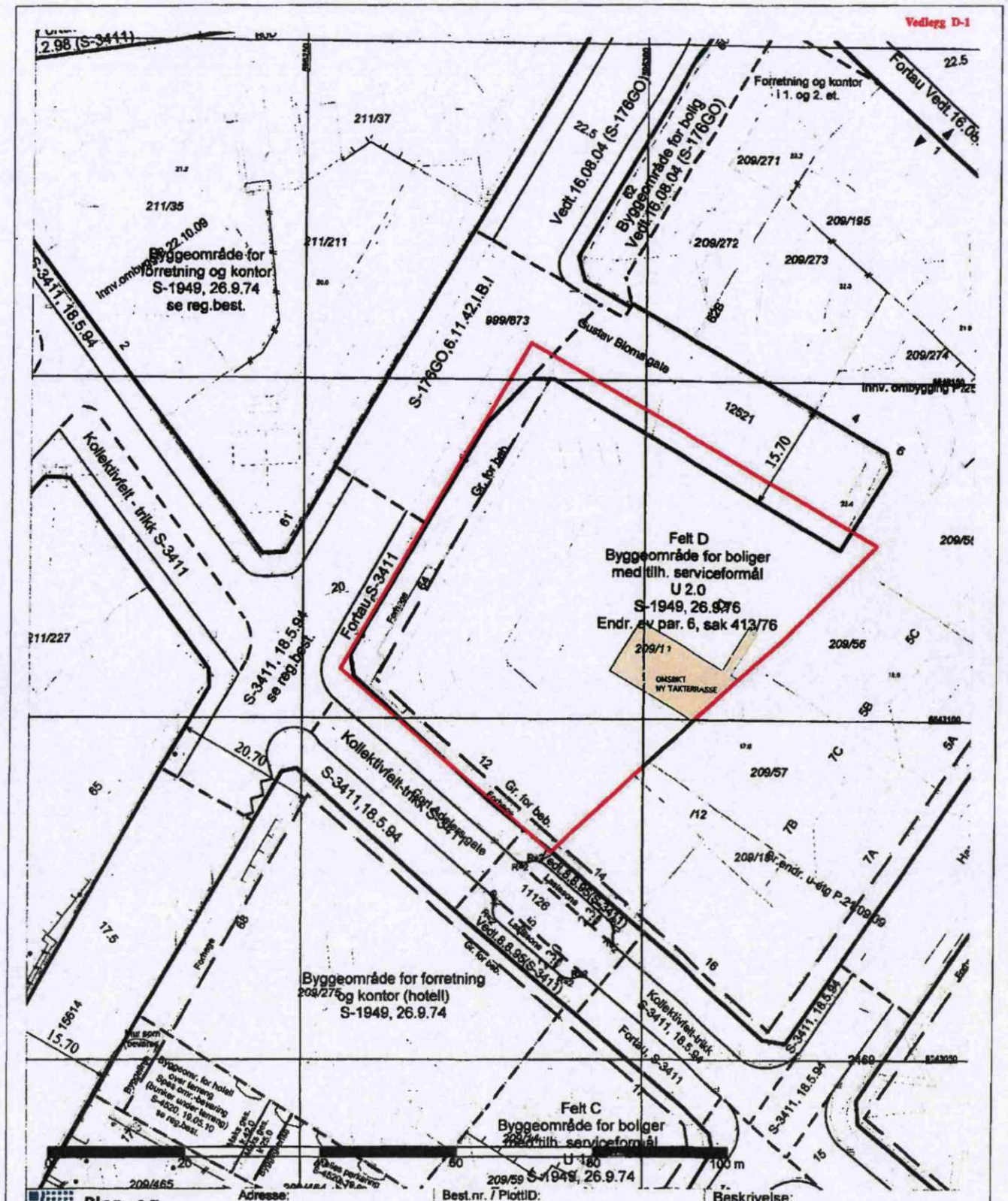
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

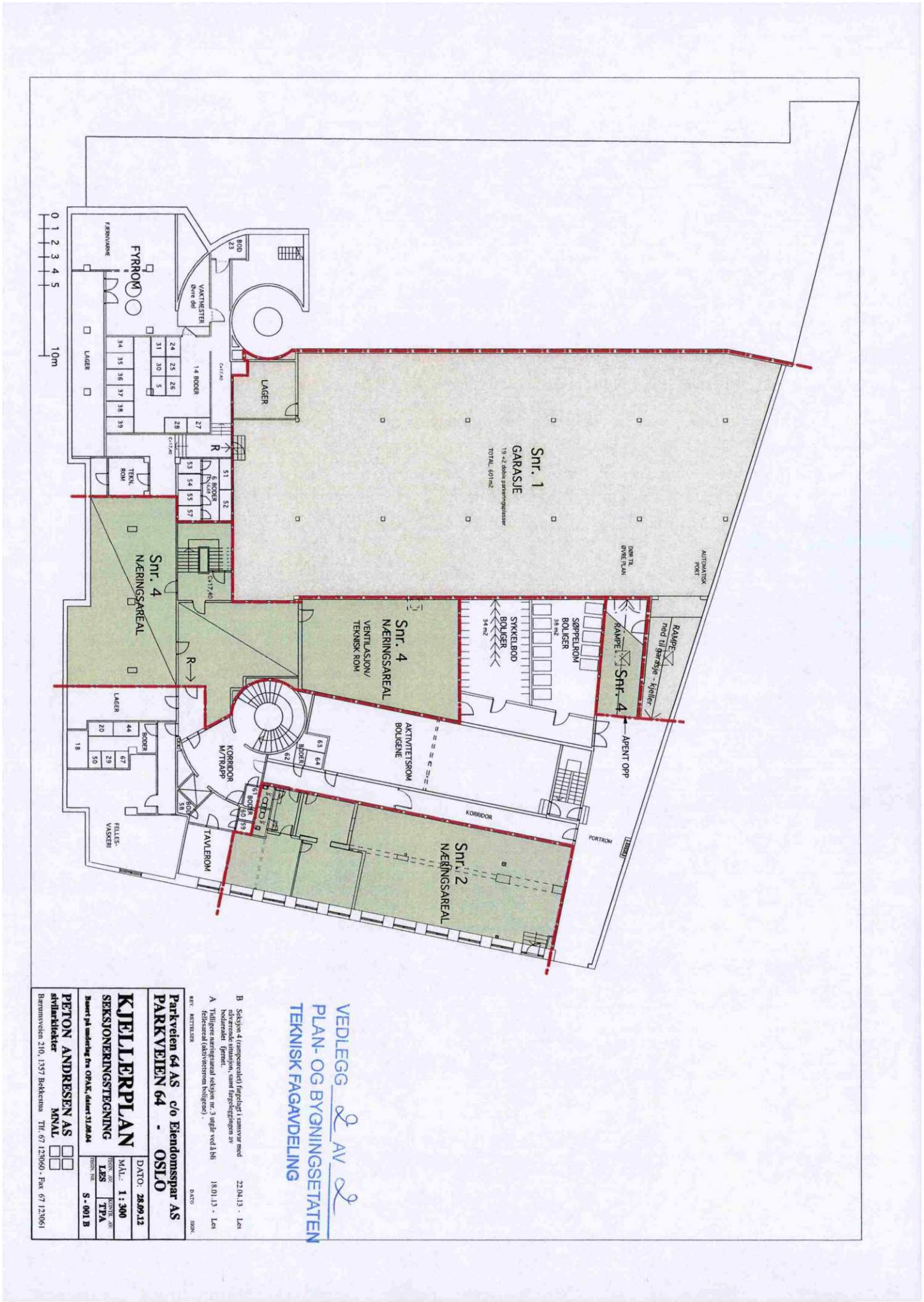
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
29/1-13	Jan Skaff Rune Richardsen


Vedlegg D-1
Felt D
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U 2.0
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
Byggeområde for forretning
og kontor (hotell)
S-1949, 26.9.74
Felt C
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U 1.80
S-1949, 26.9.74
Byggeområde for
forretning og kontor
S-1949, 26.9.74
se reg.best.
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau S-3411
Gustav Blomsgate
Parkveien
Forretning og kontor
i 1. og 2. et.
Byggeområde for bolig
Vedt.16.08.04 (S-176GO)
Fortau Vedt.16.08.04
S-176GO.6.11.42.I.B.I
S-3411, 18.5.94
S-3411, 18.5.94 se reg.best.
Innv. ombygging P-22.10.09
Vedt.8.8.95(S-3411)
Gr. for beb.
Fortau
Kollektivfelt-trikk S-3411, 18.5.94
Fortau S-3411
Byggeområde for hotell
Byggeområde for forretning
Plan- og bygningsetaten
Dato 20.04.2012
Bruker: THL
Målestokk 1:500
©2011 Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Originalformat A3
Adresse: Parkveien Husnr 64
Gnr/Bnr: 209/11
Kartet er sammenstilt for: Byggesak.
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)
Best.nr. / PlottID: 86209787 / 40828
Deres ref: Trygve Peton Andresen
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13,KDP-5
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Se tegnforklaring på eget ark.
Beskrivelse:
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
NR:
Dato:
Revidert dato:



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

REV.	BESTILLER	DATO	SIGN.
B	Seksjon 4 (rampearealet) fargelagt i samsvar med nåværende situasjon, samt fargeleggingen av boligarealet fjernet.	22.04.13	Les
A	Tidligere næringsareal seksjon nr. 3 utgår ved å bli fellesareal (aktivitetsrom boligene).	18.01.13	Les

Parkveien 64 AS c/o Eiendomsspar AS
PARKVEIEN 64 - OSLO

KJELLERPLAN

SEKSJONERINGSTEGNING

Basert på måleskog fra OPAK, datert 31.08.04

DATO:	MÅL:	TEGN. AV	KONTR. AV
28.09.12	1 : 300	LES	TPA

TEGN. NR. S - 001 B

PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter MNAL
Bærumsveien 210, 1357 Bekkestua Tlf. 67 129060 - Fax 67 123061

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601354776
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
920473598	PARKVEIEN 64 AS		Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	209	11

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	209	11	0	1	663 / 11147	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	2	172 / 11147	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	3	135 / 11147	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	4	1172 / 11147	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	5	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	6	89 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	7	49 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	8	49 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	9	48 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	10	31 / 11147	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	11	90 / 11147	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	12	26 / 11147	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	13	26 / 11147	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	14	153 / 11147	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	209	11	0	15	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	16	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	17	91 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	18	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 996993 Tinglyst: 23.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

21.11.2012 Bente Hansen
PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/996993/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:24
Side 1 av 37

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	209	11	0	19	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	20	49 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	21	94 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	22	58 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	23	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	24	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	25	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	26	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	27	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	28	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	29	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	30	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	31	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	32	38 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	33	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	34	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	35	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	36	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	37	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	38	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	39	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	40	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	41	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	42	91 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	43	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	44	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	45	49 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	46	94 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	47	71 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	48	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	49	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	50	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	51	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei

21.11.2012 Bjørk Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/996993/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:24

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	209	11	0	52	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	53	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	54	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	55	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	56	60 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	57	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	58	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	59	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	60	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	61	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	62	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	63	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	64	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	65	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	66	38 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	67	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	68	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	69	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	70	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	71	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	72	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	73	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	74	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	75	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	76	91 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	77	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	78	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	79	49 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	80	94 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	81	71 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	82	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	83	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	84	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei

21.11.2012 13.00

Side 3 av 8

21.11.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/996993/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:24

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	209	11	0	85	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	86	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	87	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	88	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	89	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	90	60 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	91	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	92	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	93	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	94	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	95	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	96	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	97	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	98	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	99	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	100	38 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	101	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	102	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	103	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	104	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	105	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	106	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	107	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	108	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	109	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	110	91 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	111	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	112	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	113	49 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	114	94 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	115	71 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	116	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	117	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei

21. 11. 2012
Bent Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/996993/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:24

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	209	11	0	118	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	119	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	120	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	121	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	122	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	123	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	124	60 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	125	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	126	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	127	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	128	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	129	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	130	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	131	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	132	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	133	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	134	38 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	135	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	136	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	137	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	138	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	139	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	140	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	141	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	142	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	143	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	144	91 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	145	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	146	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	147	49 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	148	94 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	149	71 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	150	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei

21.11.2012 13.00

21.11.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/996993/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:24

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	209	11	0	151	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	152	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	153	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	154	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	155	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	156	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	157	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	158	60 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	159	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	160	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	161	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	162	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	163	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	164	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	165	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	166	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	167	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	168	38 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	169	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	170	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	171	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	172	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	173	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	174	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	175	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	176	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	177	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	178	91 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	179	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	180	50 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	181	49 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	182	94 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	183	71 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei

21.11.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/996993/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:24

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	209	11	0	184	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	185	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	186	40 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	187	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	188	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	189	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	190	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	191	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	192	60 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	193	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	194	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	195	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	196	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	197	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	198	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	199	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	200	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	201	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	202	38 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	203	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	204	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	205	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	206	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	207	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	208	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	209	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	210	61 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	211	43 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	212	42 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	213	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	214	43 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	215	43 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	216	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei

21.11.2012 Beate Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/996993/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:24

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	209	11	0	217	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	218	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	219	22 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	220	21 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	221	21 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	222	21 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	223	21 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	224	35 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	225	39 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	226	39 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	227	39 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	228	39 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	229	38 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	230	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	231	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	232	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	233	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	234	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	235	28 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	236	29 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	11	0	237	44 / 11147	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

21.11.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/996993/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:24

Returneres til:
Oslo kommune
Plan og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
971 040 823

Ref.nr

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	209	11		

2. Hjemmelshaver(e) Se vedlegg side 5 for flere hjemmelshavere

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
920473598	Parkveien 64 AS	1/1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

kopi 27/09.12

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	663		25	B	28		49	B	40		73	B	29		97	B	28	
2	N	172		26	B	28		50	B	40		74	B	44		98	B	28	
3	N	135		27	B	28		51	B	28		75	B	44		99	B	28	
4	N	1216		28	B	28		52	B	28		76	B	91		100	B	38	
5	B	44		29	B	28		53	B	28		77	B	50		101	B	29	
6	B	89		30	B	28		54	B	28		78	B	50		102	B	28	
7	B	49		31	B	28		55	B	28		79	B	49		103	B	28	
8	B	49		32	B	38		56	B	60		80	B	94		104	B	28	
9	B	48		33	B	29		57	B	29		81	B	71		105	B	28	
10	N	31		34	B	28		58	B	28		82	B	40		106	B	28	
11	N	90		35	B	28		59	B	28		83	B	40		107	B	29	
12	N	26		36	B	28		60	B	28		84	B	40		108	B	44	
13	N	26		37	B	28		61	B	28		85	B	28		109	B	44	
14	N	153	B	38	B	28		62	B	28		86	B	28		110	B	91	
15	B	44		39	B	29		63	B	28		87	B	28		111	B	50	
16	B	44		40	B	44		64	B	28		88	B	28		112	B	50	
17	B	91		41	B	44		65	B	28		89	B	28		113	B	49	
18	B	50		42	B	91		66	B	38		90	B	60		114	B	94	
19	B	50		43	B	50		67	B	29		91	B	29		115	B	71	
20	B	49		44	B	50		68	B	28		92	B	28		116	B	40	
21	B	94		45	B	49		69	B	28		93	B	28		117	B	40	
22	B	58		46	B	94		70	B	28		94	B	28		118	B	40	
23	B	29		47	B	71		71	B	28		95	B	28		119	B	28	
24	B	28		48	B	40		72	B	28		96	B	28		120	B	28	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:		= nevner:	

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
4/6-12	Rune Richardsen RUNE RICHARDSEN

SF-0217-3

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, den 8/6 2012
Advokatfirmaet Haavind AS
Cathrin Welle-Smidt
Cathrin Welle-Smidt
Advokat

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
121	B	28		145	B	50		169	B	29		193	B	29		217	B	28	
122	B	28		146	B	50		170	B	28		194	B	28		218	B	28	
123	B	28		147	B	49		171	B	28		195	B	28		219	B	22	
124	B	60		148	B	94		172	B	28		196	B	28		220	B	21	
125	B	29		149	B	71		173	B	28		197	B	28		221	B	21	
126	B	28		150	B	40		174	B	28		198	B	28		222	B	21	
127	B	28		151	B	40		175	B	29		199	B	28		223	B	21	
128	B	28		152	B	40		176	B	44		200	B	28		224	B	35	
129	B	28		153	B	28		177	B	44		201	B	28		225	B	39	
130	B	28		154	B	28		178	B	91		202	B	38		226	B	39	
131	B	28		155	B	28		179	B	50		203	B	29		227	B	39	
132	B	28		156	B	28		180	B	50		204	B	28		228	B	39	
133	B	28		157	B	28		181	B	49		205	B	28		229	B	38	
134	B	38		158	B	60		182	B	94		206	B	28		230	B	29	
135	B	29		159	B	29		183	B	71		207	B	28		231	B	28	
136	B	28		160	B	28		184	B	40		208	B	28		232	B	28	
137	B	28		161	B	28		185	B	40		209	B	29		233	B	28	
138	B	28		162	B	28		186	B	40		210	B	61		234	B	28	
139	B	28		163	B	28		187	B	28		211	B	43		235	B	28	
140	B	28		164	B	28		188	B	28		212	B	42		236	B	29	
141	B	29		165	B	28		189	B	28		213	B	28		237	B	44	
142	B	44		166	B	28		190	B	28		214	B	43					
143	B	44		167	B	28		191	B	28		215	B	43					
144	B	91		168	B	38		192	B	60		216	B	28					

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 11147 | = nevner: 11147

4 Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
10.05.12	Rune Richardsen RUNE RICHARDSEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, Parkveien 64 AS v/Rune Richardsen Rune Richardsen iht. fullmakt og firmaattest		

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, den 8 / 6 2012
Advokatfirmaet Haavind AS
Cathrin Welle-Smidt
Cathrin Welle-Smidt
Advokat

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
209	11		1-237	**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 14/11-12	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

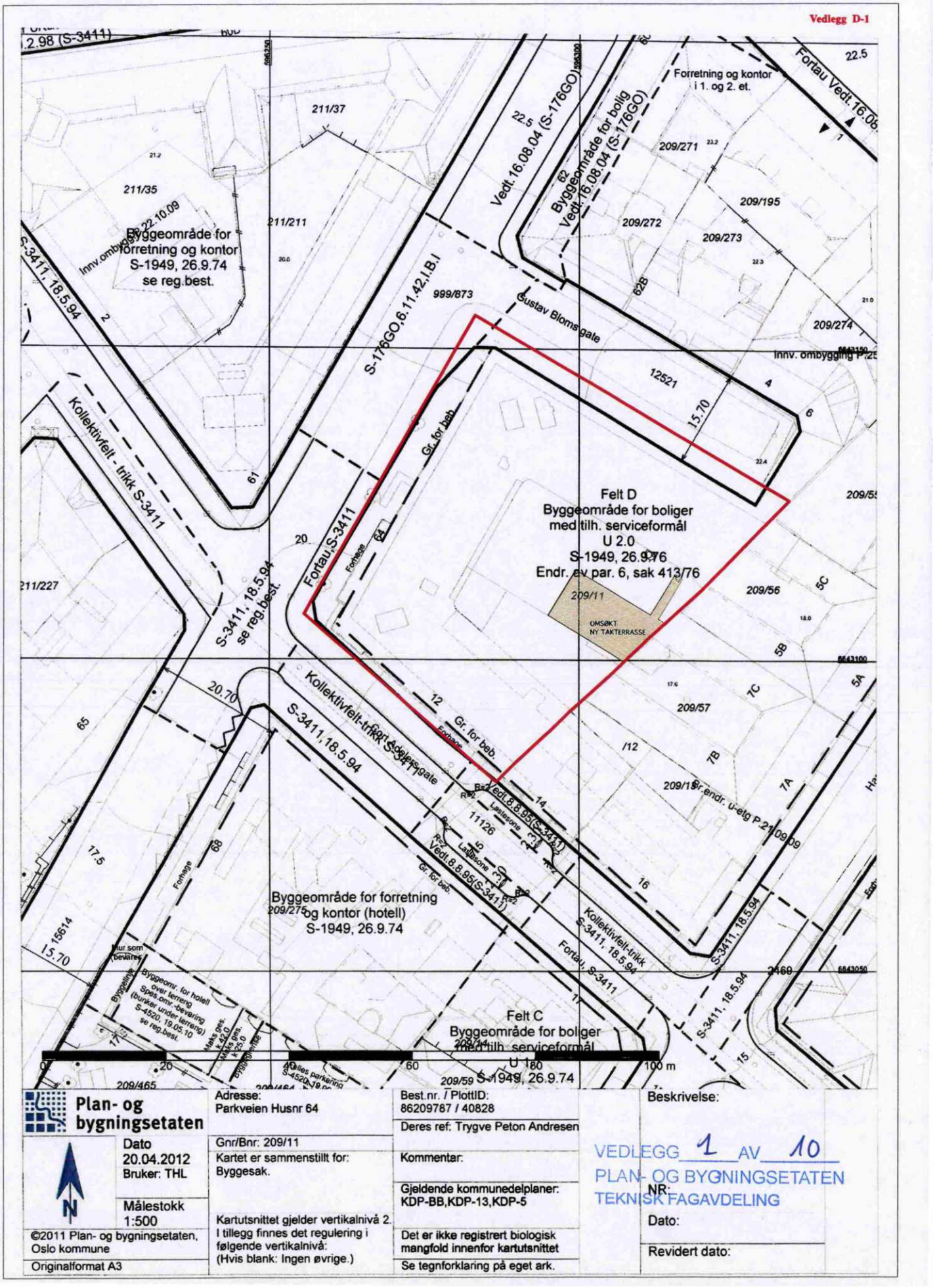
Dato	Partenes underskrift
4/6-12	Rune Richardsen RUNE RICHARDSEN

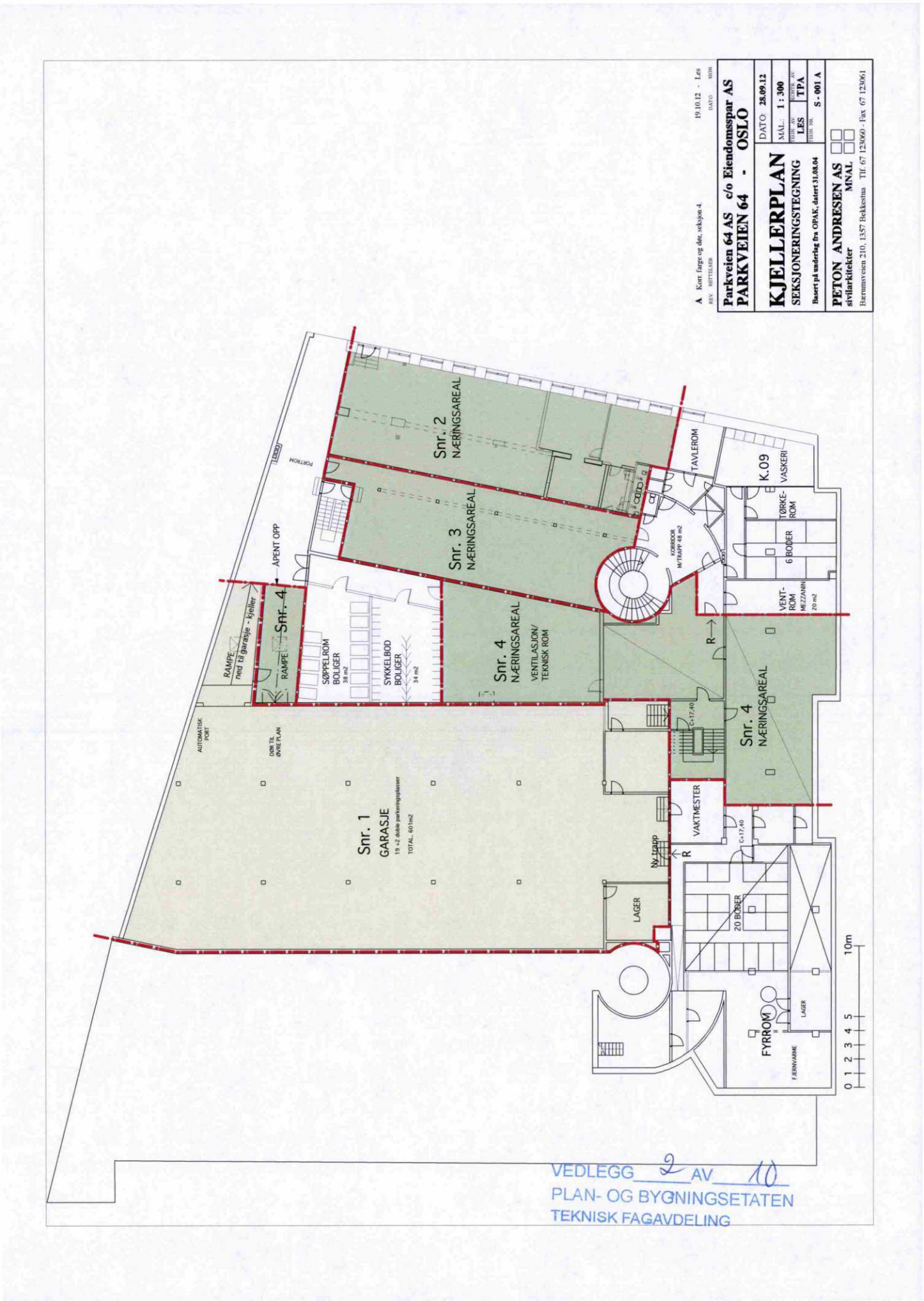
SF-0217-3

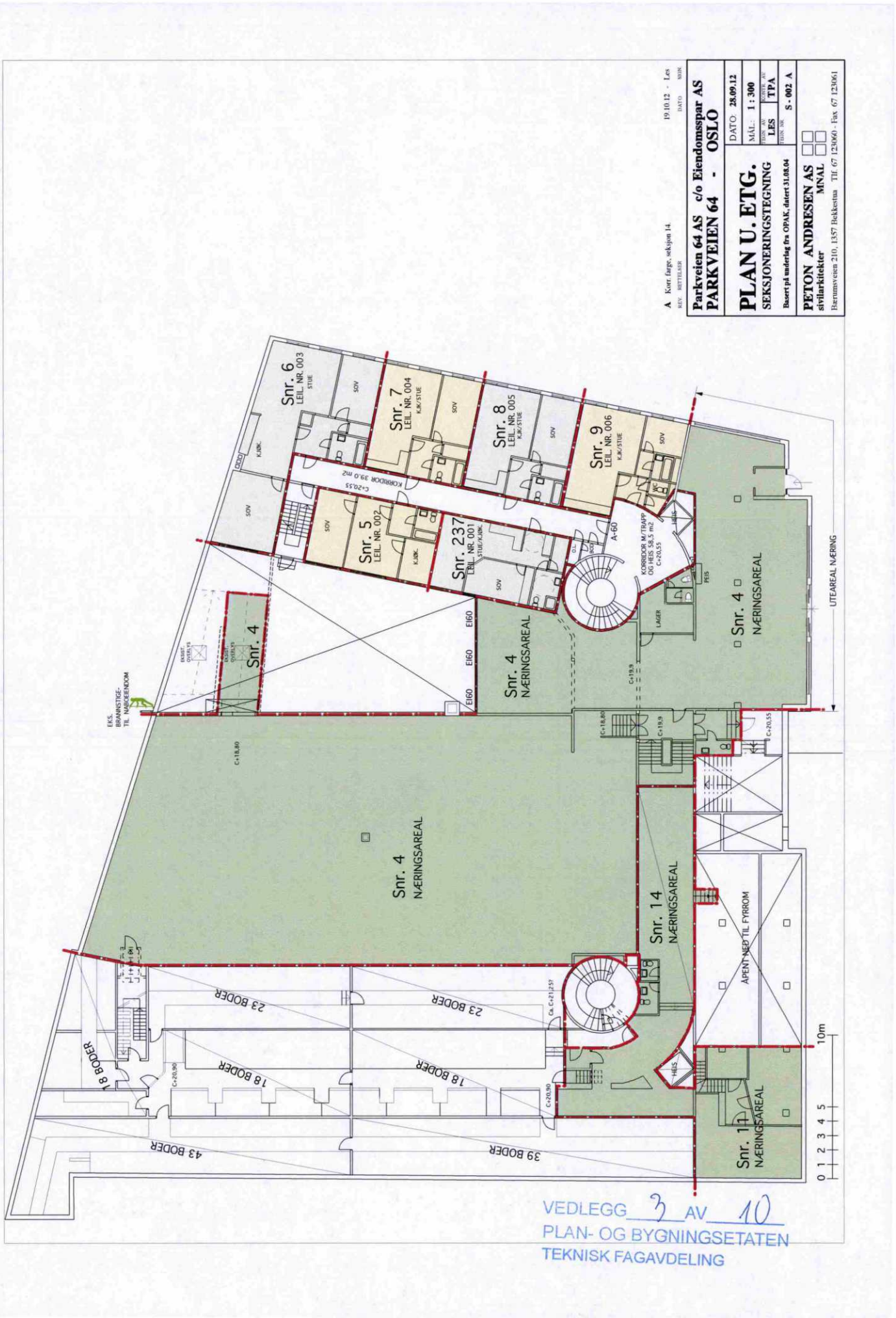
Side 5 av 5

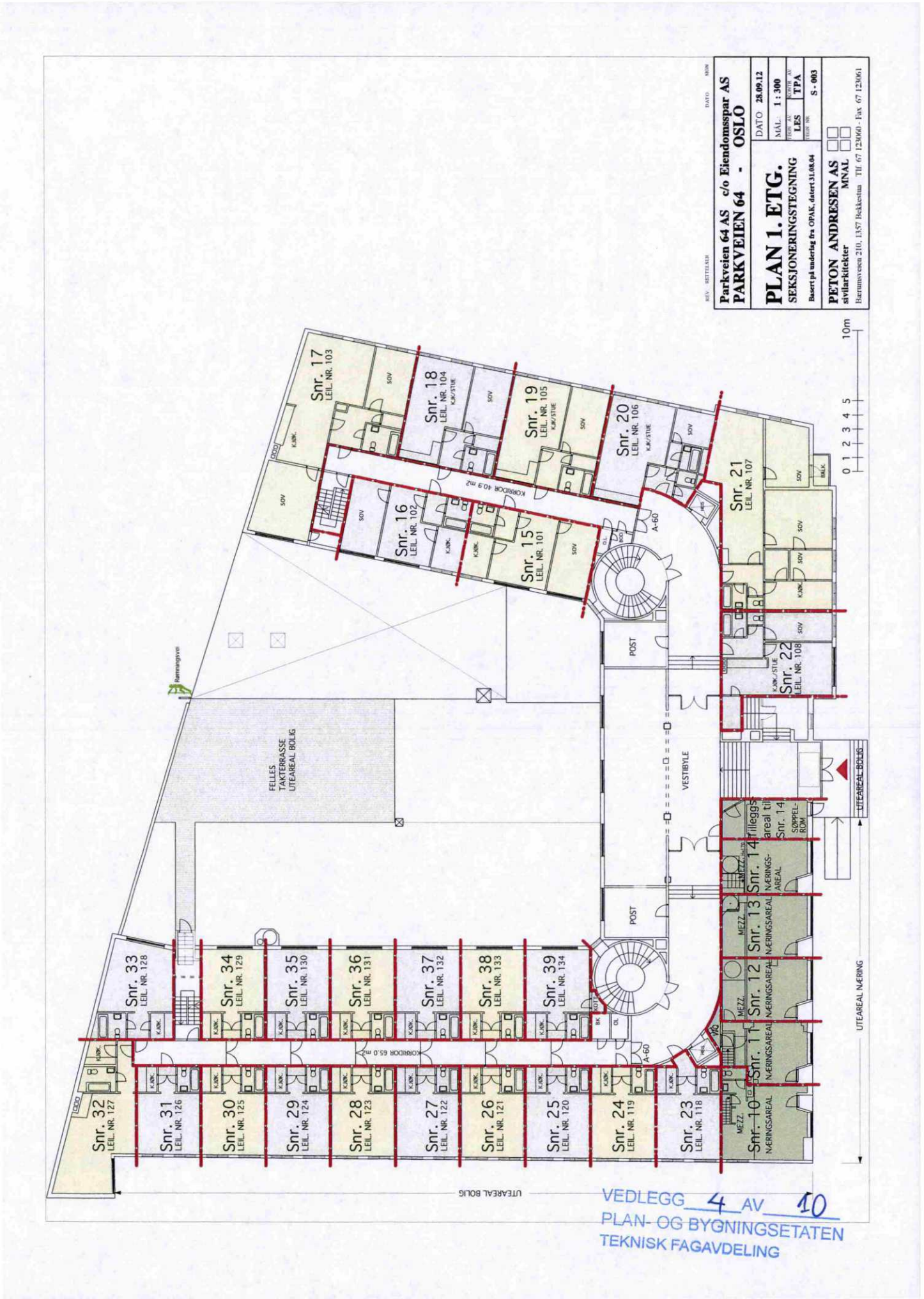
Advokatfirmaet Haavind AS
Cathrin Welle-Smidt
Advokat

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, den 8 / 6 2012

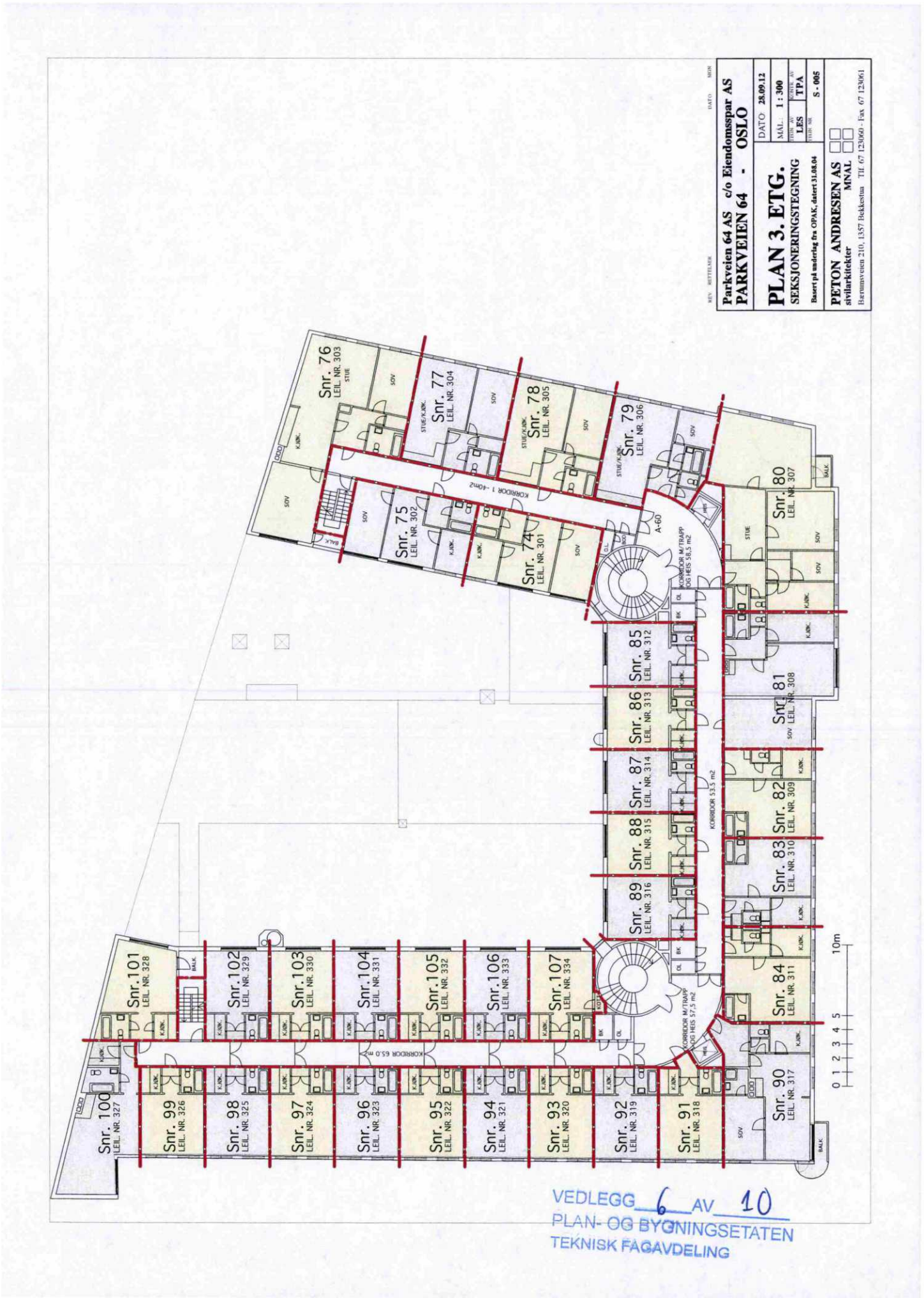

Vedlegg D-1
Felt D
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U 2.0
S-1949, 26.9.74
Endr. av par. 6, sak 413/76
OMSØKT
NY TAKTERRASSE
Byggeområde for forretning
og kontor (hotell)
S-1949, 26.9.74
Felt C
Byggeområde for boliger
med tilh. serviceformål
U 1.80
S-1949, 26.9.74
Byggeområde for
forretning og kontor
S-1949, 26.9.74
se reg.best.
Forretning og kontor
i 1. og 2. et.
Byggeområde for bolig
Vedt.16.08.04 (S-176GO)
Vedt.16.08.04 (S-176GO)
S-176GO.6.11.42.I.B.I
Gustav Blomsgate
Fortau Vedt.16.08
Innv. ombygging P.22.10.09
Kollektivfelt - trikk S-3411
Fortau,S-3411
S-3411, 18.5.94
se reg.best.
Gr. for beb.
Fortau, S-3411
Kollektivfelt-trikk
S-3411, 18.5.94
Vedt.8.8.95(S-3411)
Fortau Vedt.8.8.95(S-3411)
Kollektivfelt-trikk
S-3411, 18.5.94
Fortau, S-3411
S-3411, 18.5.94
Gr.endr. u-etg P.21.09.09
Fortau Vedt.16.08
211/37
211/35
211/211
211/227
209/271
209/195
209/272
209/273
209/274
209/11
209/56
209/57
209/59
209/465
999/873
12521
11126
15.70
20.70
15.5614
Plan- og bygningsetaten
Dato 20.04.2012
Bruker: THL
Målestokk 1:500
©2011 Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Originalformat A3
Adresse: Parkveien Husnr 64
Gnr/Bnr: 209/11
Kartet er sammenstillt for: Byggesak.
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)
Best.nr. / PlottID: 86209787 / 40828
Deres ref: Trygve Peton Andresen
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13,KDP-5
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Se tegnforklaring på eget ark.
Beskrivelse:
VEDLEGG 1 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
NR:
Dato:
Revidert dato:


A Korr. farge og dør, seksjon 4. 19.10.12 - Les
REV HENDELSER DATO SIGN
Parkveien 64 AS c/o Eiendomsspar AS
PARKVEIEN 64 - OSLO
KJELLERPLAN
SEKSJONERINGSTEGNING
Basert på underlag fra OPAK, datert 31.08.04
DATO 28.09.12
MÅL: 1 : 300
TEGN. AV LES
KONTR. AV TPA
TEGN. NR. S - 001 A
PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter MNAL
Bærumsveien 210, 1357 Bekkestua Tlf. 67 123060 - Fax 67 123061
Snr. 1 GARASJE 19 +2 doble parkeringsplasser TOTAL 601 m2
Snr. 2 NÆRINGSAREAL
Snr. 3 NÆRINGSAREAL
Snr. 4 NÆRINGSAREAL
Snr. 4 NÆRINGSAREAL
Snr. 4
ÅPENT OPP
RAMPE ned til garasje - kjeller
RAMPE
SØPPELROM BOLIGER 38 m2
SYKKELBOD BOLIGER 34 m2
VENTILASJON/ TEKNISK ROM
AUTOMATISK PORT
DØR TIL ØVRE PLAN
PORTROM
TAVLEROM
K.09 VASKERI
TØRKE-ROM
6 BODER
KORRIDOR M/TRAPP 48 m2
VENT-ROM MEZZANIN 20 m2
C+17,40
VAKTMESTER
Ny ramp
LAGER
20 BODER
FYRROM
F.BRANNVARME
LAGER
R
0 1 2 3 4 5 10m
VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

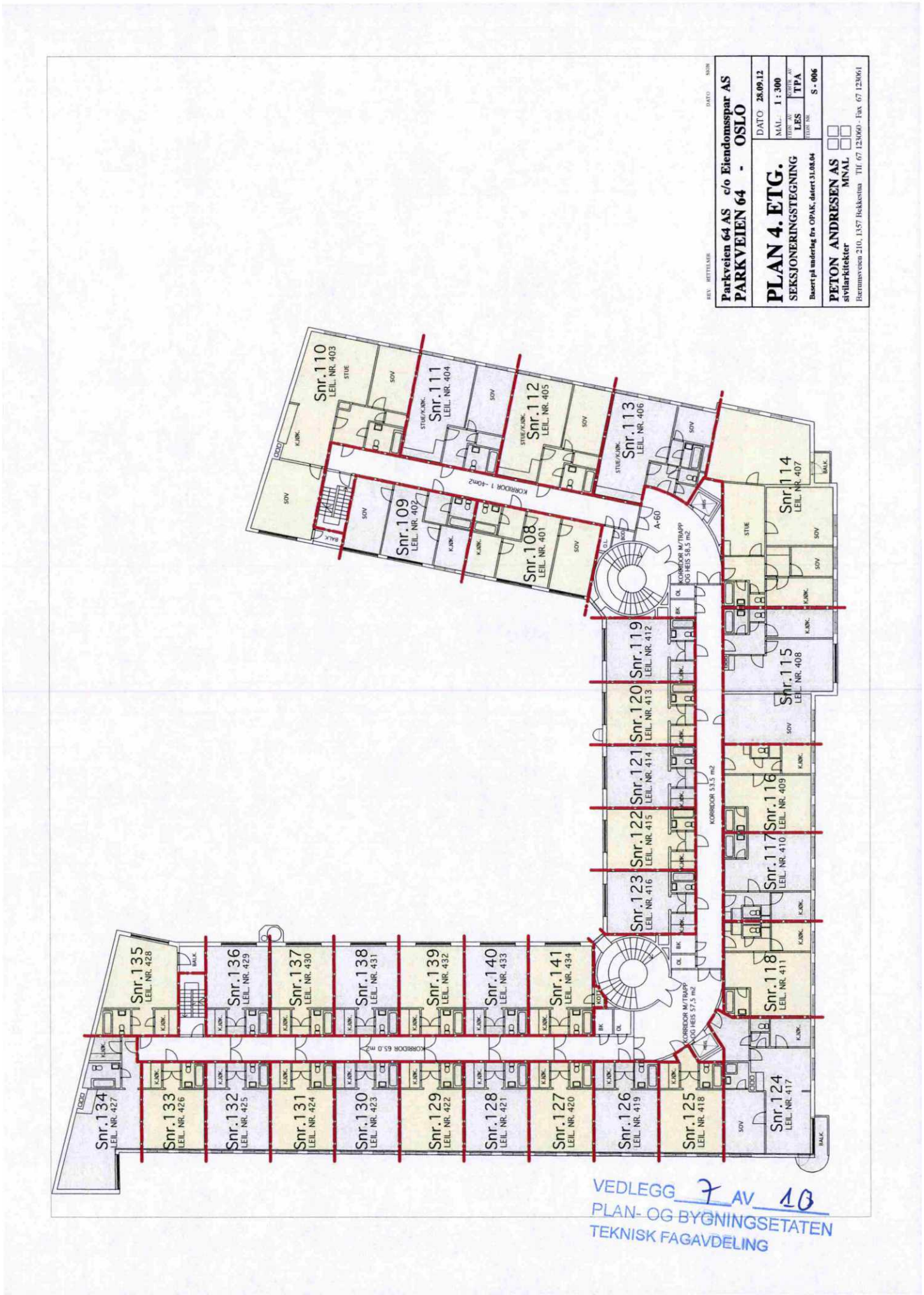

A Korr farge, seksjon 14. 19.10.12 - Les
REV. RETTELSER DATO SIGN.
Parkveien 64 AS c/o Eiendomsspar AS
PARKVEIEN 64 - OSLO
PLAN U. ETG.
SEKSJONERINGSTEGNING
Basert på underlag fra OPAK, datert 31.08.04
DATO 28.09.12
MÅL: 1 : 300
TEGN. AV LES
KONTR. AV TPA
TEGN. NR. S - 002 A
PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter MNAL
Bærumsveien 210, 1357 Bekkestua Tlf. 67 123060 - Fax. 67 123061
Snr. 6 LEIL. NR. 003 STUE
Snr. 7 LEIL. NR. 004 KJK./STUE
Snr. 8 LEIL. NR. 005 KJK./STUE
Snr. 9 LEIL. NR. 006 KJK./STUE
KORRIDOR 39,0 m2
Snr. 5 LEIL. NR. 002
Snr. 237 LEIL. NR. 001 STUE/KJØK.
A-60
KORRIDOR M/TRAPP OG HEIS 58,5 m2
Snr. 4 NÆRINGSAREAL
UTEAREAL NÆRING
EI60
EKS. BRANNSTIGE- TIL NABOEIENDOM
Snr. 14 NÆRINGSAREAL
ÅPENT NED TIL FYRROM
23 BODER
18 BODER
43 BODER
39 BODER
HEIS
Snr. 11 NÆRINGSAREAL
0 1 2 3 4 5 10m
VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

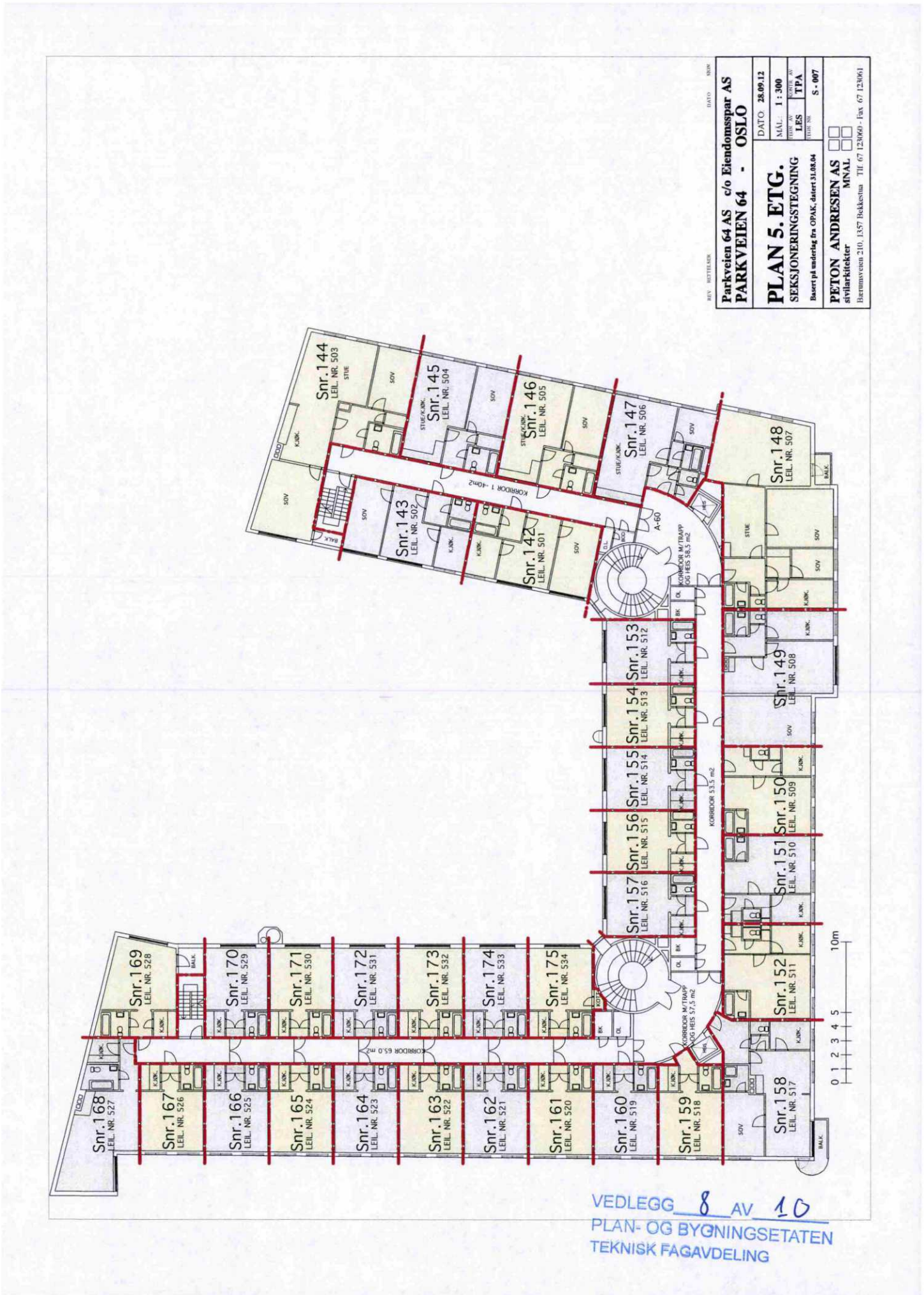

Parkveien 64 AS c/o Eiendomsspar AS
PARKVEIEN 64 - OSLO
PLAN 1. ETG.
SEKSJONERINGSTEGNING
Basert på underlag fra OPAK, datert 31.08.04
DATO 28.09.12
MÅL 1:300
TEGN AV LES
KONTR AV TPA
TEGN NR S - 003
PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter MNAL
Barnumsveien 210, 1357 Bekkestua TIf 67 123060 - Fax 67 123061
Snr. 17 LEIL. NR. 103
Snr. 18 LEIL. NR. 104
Snr. 19 LEIL. NR. 105
Snr. 20 LEIL. NR. 106
Snr. 21 LEIL. NR. 107
Snr. 16 LEIL. NR. 102
Snr. 15 LEIL. NR. 101
Snr. 22 LEIL. NR. 108
Snr. 33 LEIL. NR. 128
Snr. 34 LEIL. NR. 129
Snr. 35 LEIL. NR. 130
Snr. 36 LEIL. NR. 131
Snr. 37 LEIL. NR. 132
Snr. 38 LEIL. NR. 133
Snr. 39 LEIL. NR. 134
Snr. 32 LEIL. NR. 127
Snr. 31 LEIL. NR. 126
Snr. 30 LEIL. NR. 125
Snr. 29 LEIL. NR. 124
Snr. 28 LEIL. NR. 123
Snr. 27 LEIL. NR. 122
Snr. 26 LEIL. NR. 121
Snr. 25 LEIL. NR. 120
Snr. 24 LEIL. NR. 119
Snr. 23 LEIL. NR. 118
Snr. 14 tilleggsareal til Snr. 14
Snr. 13
Snr. 12
Snr. 11
Snr. 10
KORRIDOR 40.9 m2
KORRIDOR 65.0 m2
FELLES TAKTERRASSE UTEAREAL BOLIG
VESTIBYLE
POST
SØPPEL-ROM
UTEAREAL BOLIG
UTEAREAL NÆRING
A-60
10m
0 1 2 3 4 5
VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Parkveien 64 AS c/o Eiendomsspar AS
PARKVEIEN 64 - OSLO
PLAN 2. ETG.
SEKSJONERINGSTEGNING
Basert på underlag fra OPAK, datert 31.08.04
DATO 28.09.12
MÅL 1 : 300
TEGN AV LES
KONTR AV TPA
S - 004
PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter MNAL
Bærumsveien 210, 1357 Bekkestua TLF 67 123060 - Fax 67 123061
Snr. 42 LEIL. NR. 203
Snr. 43 LEIL. NR. 204
Snr. 44 LEIL. NR. 205
Snr. 45 LEIL. NR. 206
Snr. 46 LEIL. NR. 207
Snr. 47 LEIL. NR. 208
Snr. 48 LEIL. NR. 209
Snr. 49 LEIL. NR. 210
Snr. 50 LEIL. NR. 211
Snr. 51 LEIL. NR. 212
Snr. 52 LEIL. NR. 213
Snr. 53 LEIL. NR. 214
Snr. 54 LEIL. NR. 215
Snr. 55 LEIL. NR. 216
Snr. 56 LEIL. NR. 217
Snr. 57 LEIL. NR. 218
Snr. 58 LEIL. NR. 219
Snr. 59 LEIL. NR. 220
Snr. 60 LEIL. NR. 221
Snr. 61 LEIL. NR. 222
Snr. 62 LEIL. NR. 223
Snr. 63 LEIL. NR. 224
Snr. 64 LEIL. NR. 225
Snr. 65 LEIL. NR. 226
Snr. 66 LEIL. NR. 227
Snr. 67 LEIL. NR. 228
Snr. 68 LEIL. NR. 229
Snr. 69 LEIL. NR. 230
Snr. 70 LEIL. NR. 231
Snr. 71 LEIL. NR. 232
Snr. 72 LEIL. NR. 233
Snr. 73 LEIL. NR. 234
KORRIDOR 1 -40m2
KORRIDOR 53,5 m2
KORRIDOR 65,0 m2
KORRIDOR M/TRAPP OG HEIS 58,5 m2
KORRIDOR M/TRAPP OG HEIS 57,5 m2
A-60
0 1 2 3 4 5 10m
VEDLEGG 5 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

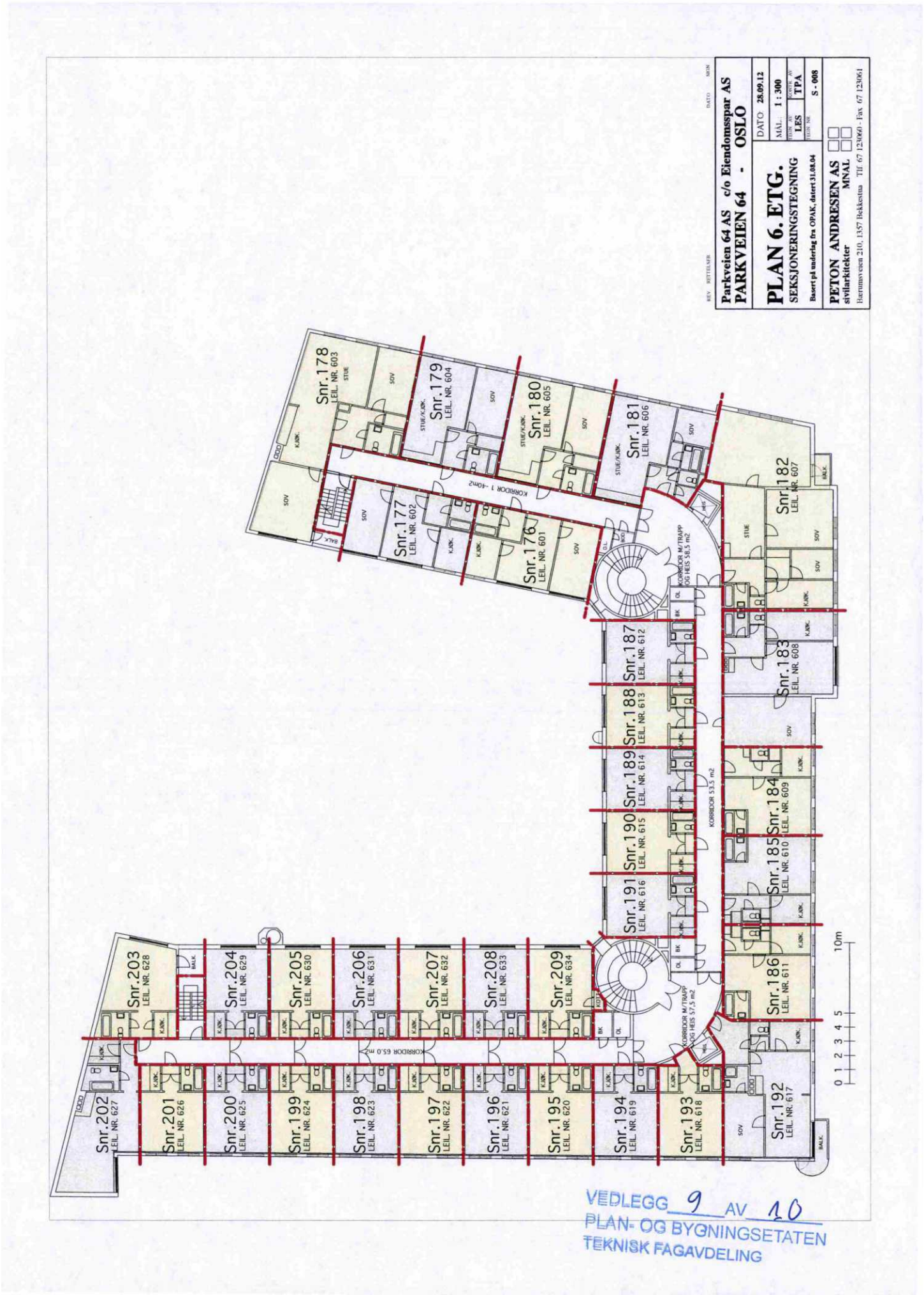


VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

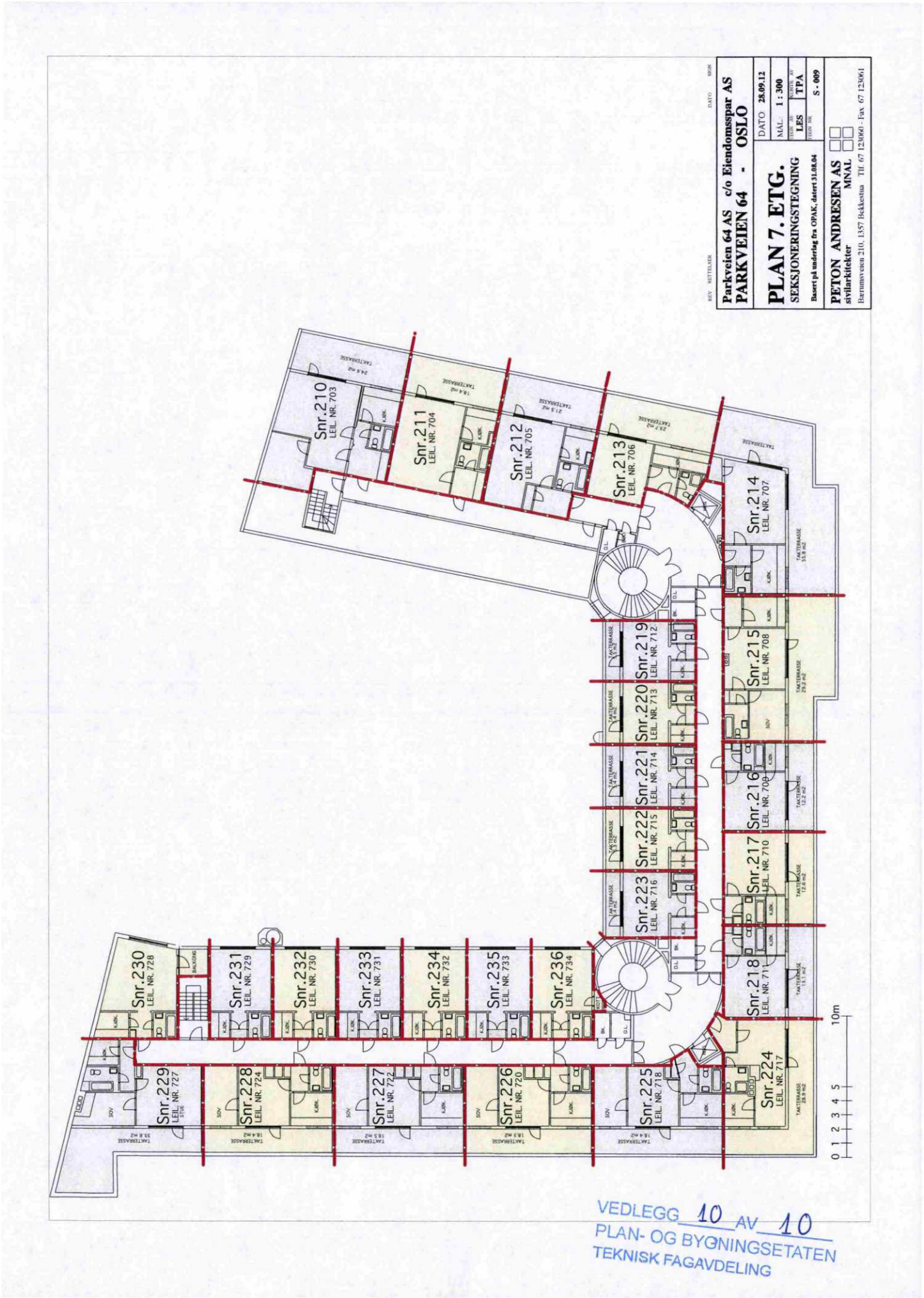

Parkveien 64 AS c/o Eiendomsspar AS
PARKVEIEN 64 - OSLO
PLAN 4. ETG.
SEKSJONERINGSTEGNING
Basert på underlag fra OPAK, datert 31.08.04
DATO 28.09.12
MÅL 1:300
TEGN AV LES
KONTR AV TPA
TEGN NR S - 006
PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter MNAL
Bærumsveien 210, 1357 Bekkestua Tlf 67 123960 - Fax 67 123061
Snr.110 LEIL. NR. 403
Snr.111 LEIL. NR. 404
Snr.112 LEIL. NR. 405
Snr.113 LEIL. NR. 406
Snr.114 LEIL. NR. 407
Snr.115 LEIL. NR. 408
Snr.116 LEIL. NR. 409
Snr.117 LEIL. NR. 410
Snr.118 LEIL. NR. 411
Snr.119 LEIL. NR. 412
Snr.120 LEIL. NR. 413
Snr.121 LEIL. NR. 414
Snr.122 LEIL. NR. 415
Snr.123 LEIL. NR. 416
Snr.124 LEIL. NR. 417
Snr.125 LEIL. NR. 418
Snr.126 LEIL. NR. 419
Snr.127 LEIL. NR. 420
Snr.128 LEIL. NR. 421
Snr.129 LEIL. NR. 422
Snr.130 LEIL. NR. 423
Snr.131 LEIL. NR. 424
Snr.132 LEIL. NR. 425
Snr.133 LEIL. NR. 426
Snr.134 LEIL. NR. 427
Snr.135 LEIL. NR. 428
Snr.136 LEIL. NR. 429
Snr.137 LEIL. NR. 430
Snr.138 LEIL. NR. 431
Snr.139 LEIL. NR. 432
Snr.140 LEIL. NR. 433
Snr.141 LEIL. NR. 434
Snr.108 LEIL. NR. 401
Snr.109 LEIL. NR. 402
KORRIDOR 1 -40m2
KORRIDOR 53,5 m2
KORRIDOR 65,0 m2
KORRIDOR M/TRAPP OG HEIS 56,5 m2
KORRIDOR M/TRAPP OG HEIS 57,5 m2
A-60
STUE
SOV
KJØK.
BALK.
VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602219797
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
920473598	PARKVEIEN 64 AS		Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO
999574009	PARKVEIEN 64 SAMEIE		v/OBOS eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	209	11

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr.: 1323709 Tinglyst: 27.11.2017
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 7/11-17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1323709/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 13:24
Side 1 av 8

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	209	11		1, 2, 4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
920 473 598	Parkveien 64 AS	1,2,4	1/1
999 574 009	Parkveien 64 Sameie		

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 2/11-17

* **3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste**

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	383		11				21				31			
2	N	1043	B	12				22				32			
3				13				23				33			
4	N	581	B	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 11012 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

* **4. Supplerende tekst [7]**

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Del av seksjon 1 overføres som tilleggsareal til s. 4
Del av s. 1 overføres til fellesareal (adkomst soppelrom og sykkelbod.
Del av s. 1 innlemmes i s. 4. Del av s. 4 overf. til fellesareal
Del av fellesareal og s. 4 overf. til s. 2
Del av fellesareal overf. som tilleggsareal til s 4.
Del av s 4 overføres som tilleggsareal til s 2
Del av s. 4 overføres til seksjon 2
Del av fellesareal overføres til seksjon 2
Del av fellesareal overføres s. 4
Telle endres for seksjon 1, 2 og 4.
Nevneren i eierbrøk endres ikke.

* Rettet etter avtale med Terje Sørhuus 2/11-17. og 21/11-17.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 18/5-17	K. Aag	KRISTIN AAG	
— " —	K. Richardson	RONNE RICHARDSON	I ht. generalfullmakt

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 18/5-17	K. Aag	KRISTIN AAG
— " —	Rune Richardsen	RUNE RICHARDSEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
209	11		1, 2, 4	**i Oslo kommune**

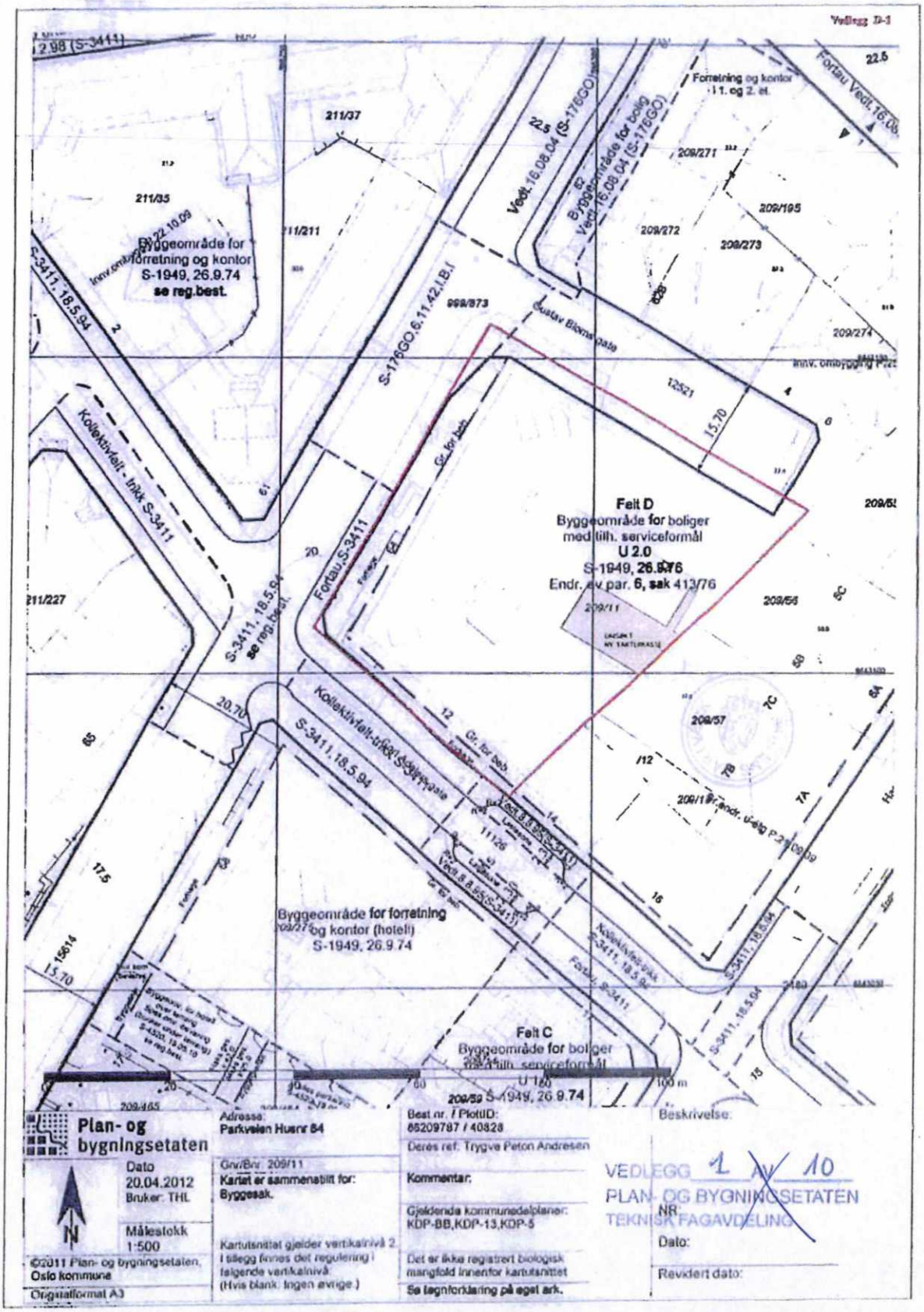
Dato	Underskrift	Stempel
06.11.2017	Anniken Kvitle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

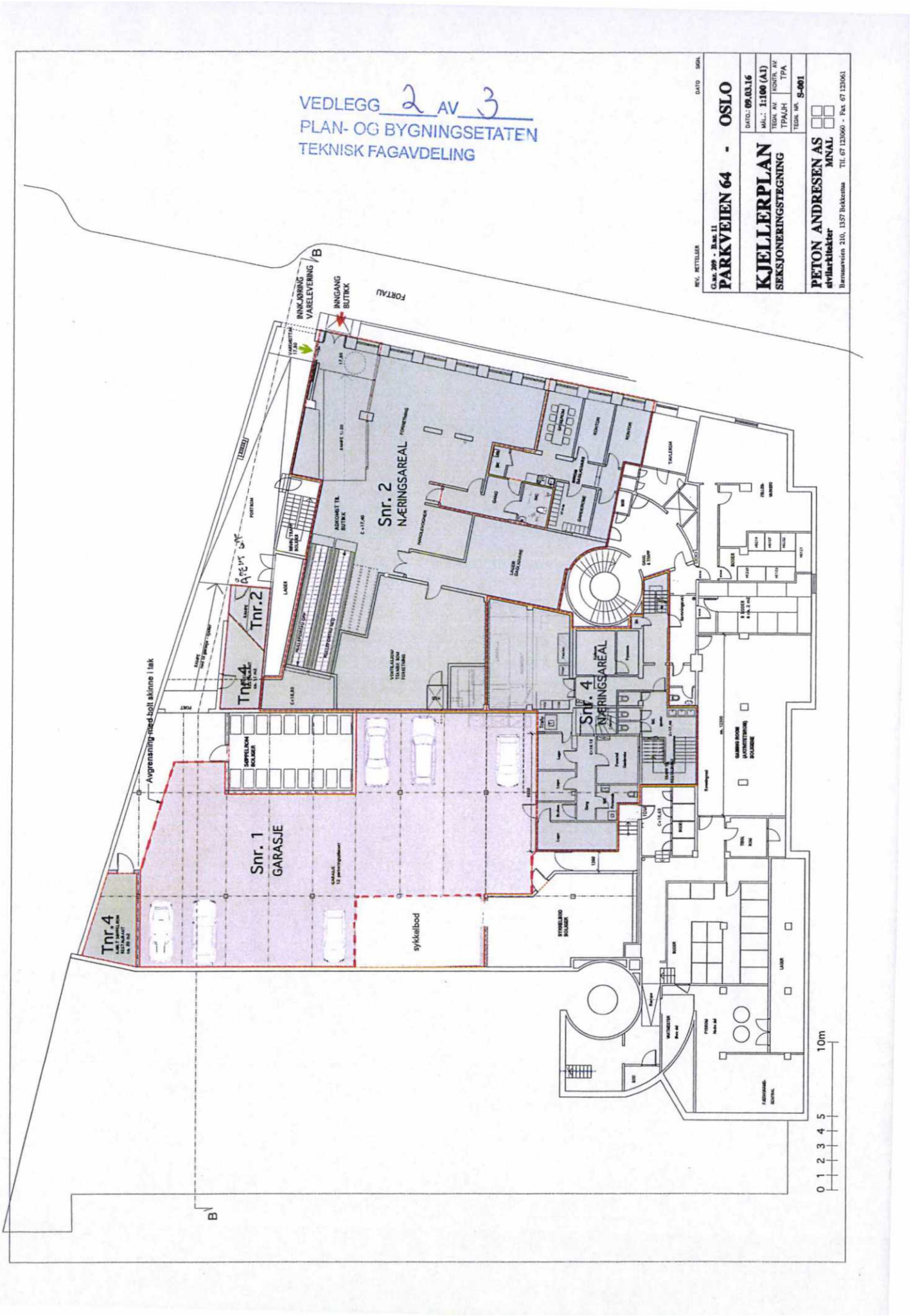
Noter:

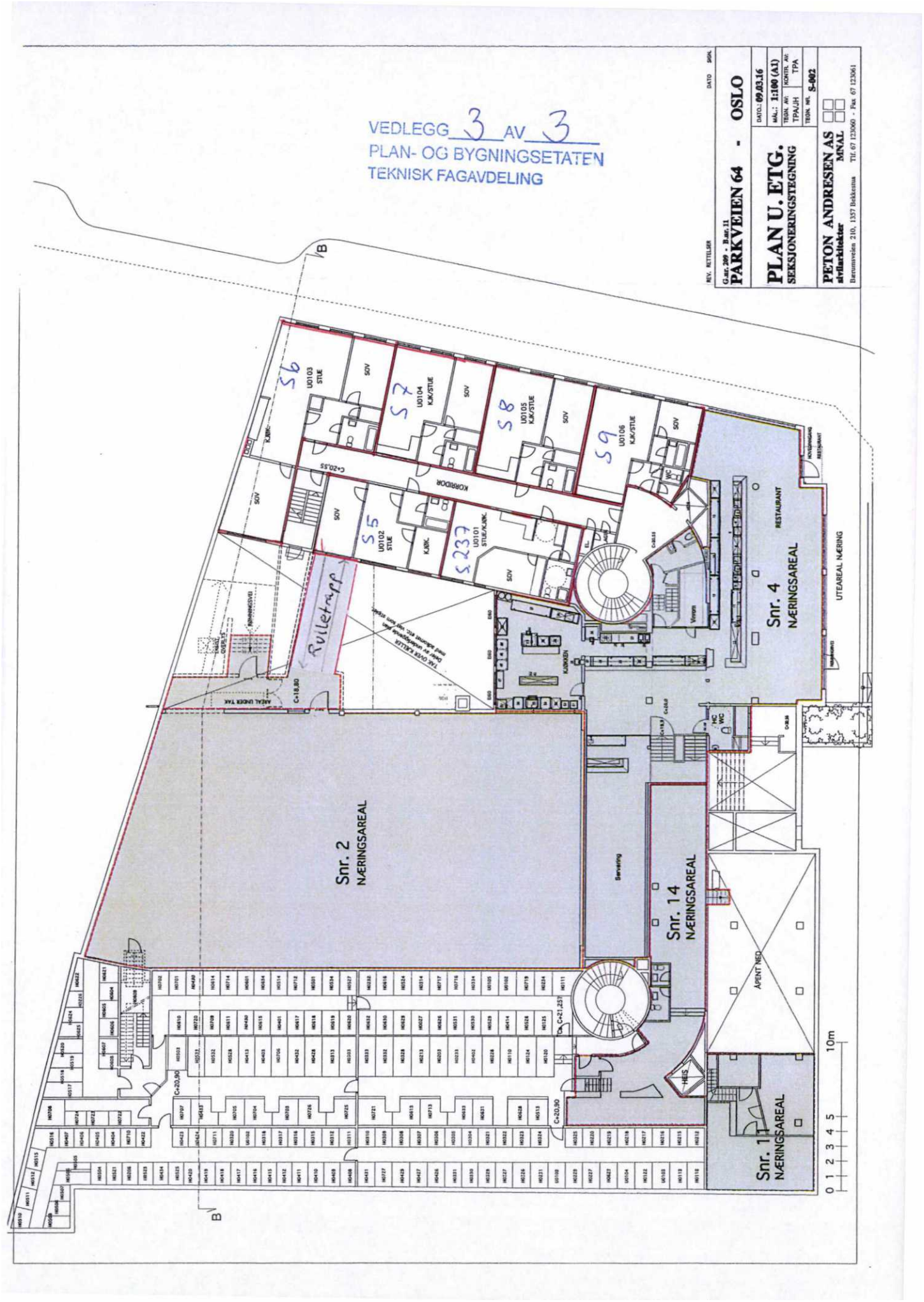
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
KJELLERPLAN
SEKSJONERINGSTEGNING
PARKVEIEN 64 - OSLO
PETON ANDRESEN AS
Snr. 1 GARASJE
Snr. 2 NÆRINGSAREAL
Snr. 4 NÆRINGSAREAL
Tnr.2
Tnr.4
Tnr.4
sykkelbod
INNKJØRING VARELEVERING
INNGANG BUTIKK
FORTAU
Avgrensning med bolt skinne i tak
0 1 2 3 4 5 10m


VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
G.nr. 209 - B.nr. 11
PARKVEIEN 64 - OSLO
PLAN U. ETG.
SEKSJONERINGSTEGNING
DATO: 09.03.16
MÅL.: 1:100 (A1)
TEGN. NR. S-002
PETON ANDRESEN AS
MNAL
Snr. 2
NÆRINGSAREAL
Snr. 4
NÆRINGSAREAL
RESTAURANT
Snr. 14
NÆRINGSAREAL
Snr. 11
NÆRINGSAREAL
UTEAREAL NÆRING
KORRIDOR
Rulletrapp
APENT MED
Benevning
S6
S7
S8
S9
S5
S237
0 1 2 3 4 5 10m

Rett kopi bekreftes

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Dato: 24.11.2017

Deres ref.: 12105132 Vår ref.: 201715114-9 Saksbeh.: Malin Vinje Lorentzen-Lund Arkivkode: 518.3
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: PARKVEIEN 64 **Eiendom:** 209/11
Søker: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Postboks 6668 St. Olavspl., 0129 OSLO
Saken gjelder: Seksjonering

Oversending til tinglysing

Plan- og bygningsetaten viser til Kartverkets brev av 13.11.2017. Vedlagt er hjemmelshavers begjæring om reseksjonering.

Når det gjelder punkt 1 i deres brev, kommer tilleggsdelen til seksjon 4 fra fellesareal. Som det fremgår av tegningene er det en rampe over dette arealet. Denne rampen tilhører i eksisterende tinglyst seksjonering seksjon 4, men overføres som tilleggsdel til seksjon 2 i denne reseksjoneringen. Arealet som ligger under rampen har imidlertid vært fellesareal, og dette arealet overføres nå som tilleggsdel til seksjon 4.

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Malin Lorentzen-Lund på telefon 481 74 359 dersom dere har spørsmål til dette.

Vi ber om at dere returnerer de tinglyste dokumentene til Plan- og bygningsetaten. Vi vil da videresende dokumentene til søkeren.

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for delesøknader og seksjonering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.11.2017 av:

Malin Vinje Lorentzen-Lund - saksbehandler

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



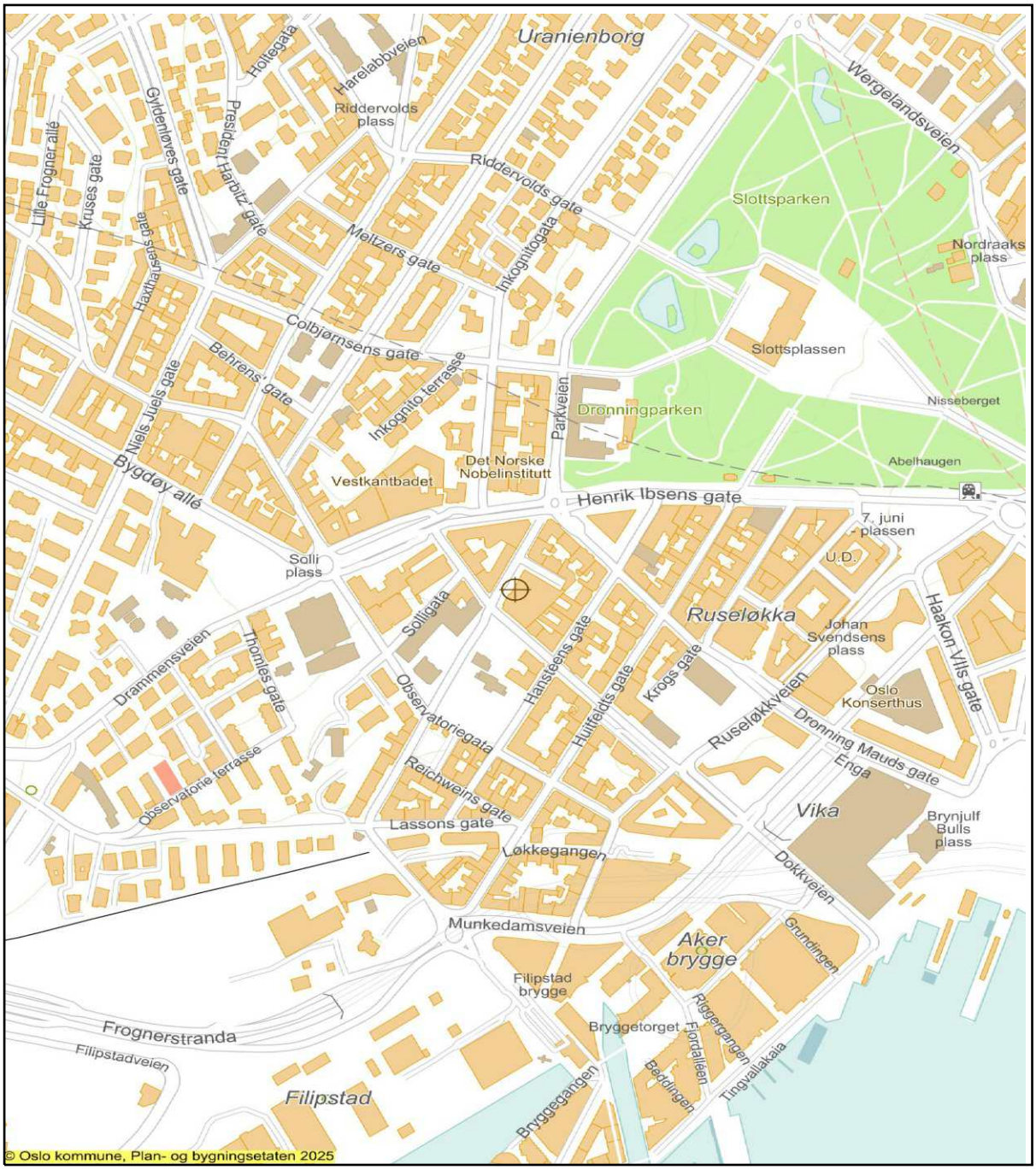
Parkveien 64

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.01.2026

Oversiktskart

Adr.: Parkveien 64 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 209 / 11 **Skolekrets (2020/2021):** Ruseløkka



Dato: 06.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

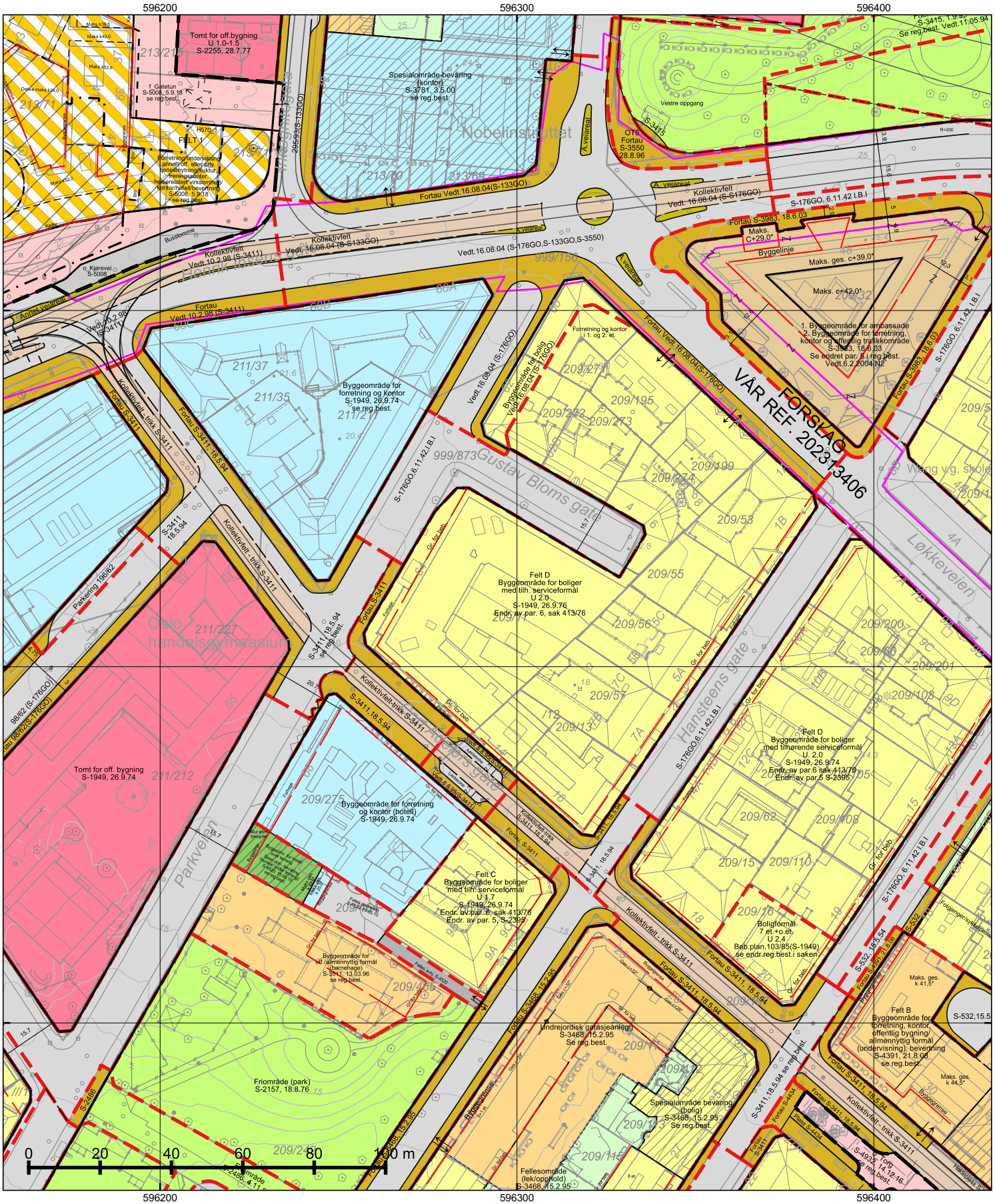
Reguleringskart

– 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: 151340/ 86524530
Deres ref.:
Adresse: Parkveien 64
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/11

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
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: 151340/ 86524530
Adresse: Parkveien 64
Gnr/Bnr: 209/11
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

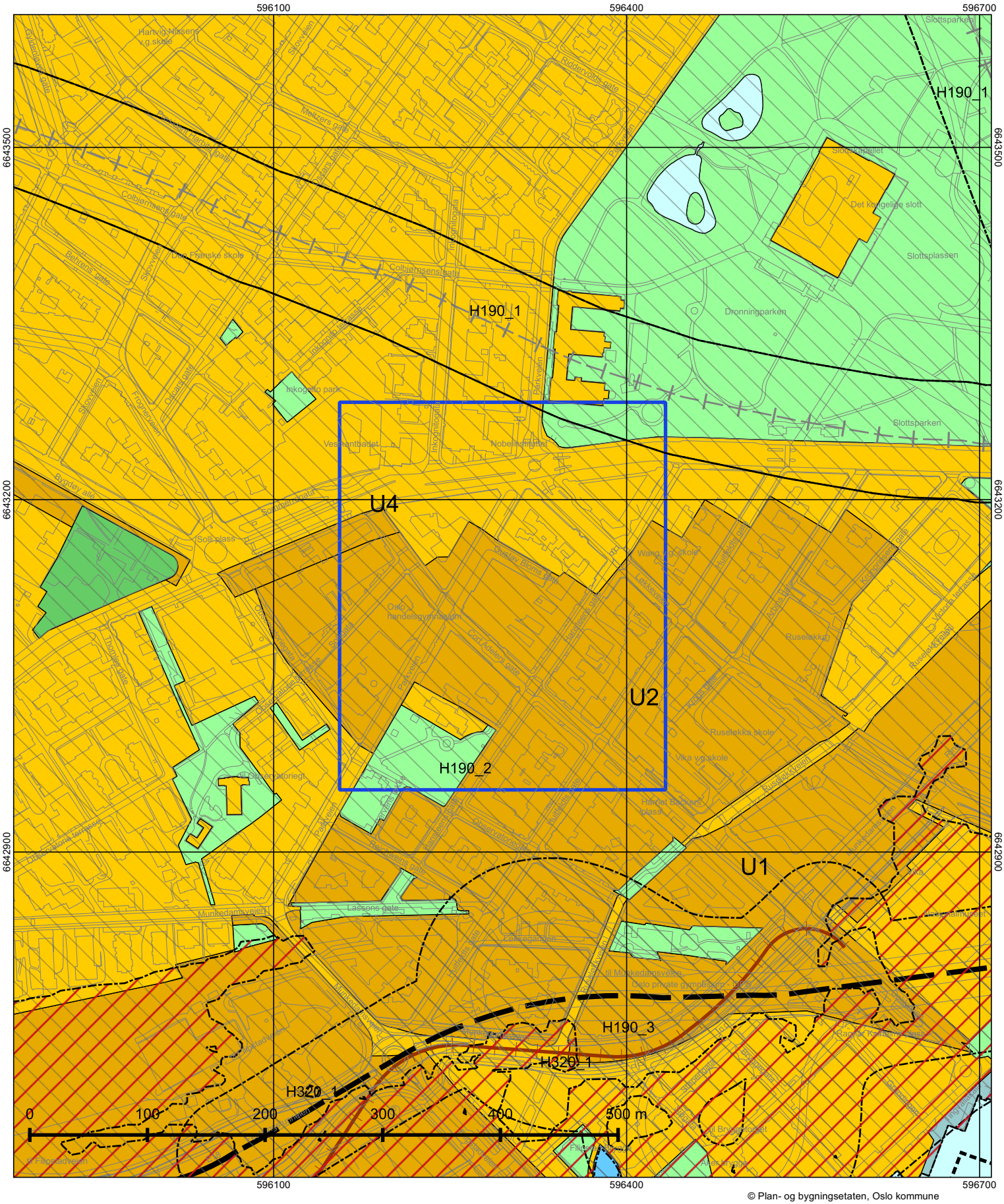
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 -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

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

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151340/86524530
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 64

Nabolaget Vika - vurdert av 312 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	20 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	1 min 0.1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	3 min 0.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solli Linje 12N, 30, 31	2 min 0.1 km
Solli Linje 12, 13	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3.7 km

BARNEHAGER

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 å... 22 barn	5 min 0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vika	0 min
Kiwi Solli Plass	3 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 2025

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	5 min
Boots apotek Solli	1 min
Aker Brygge Vinmonopol	7 min

SPORT

Oslo handelsgym	2 min
Trafotaket streetbasketanlegg	3 min
SATS Solli plass	3 min
Friskis & Svettis Oslo	6 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

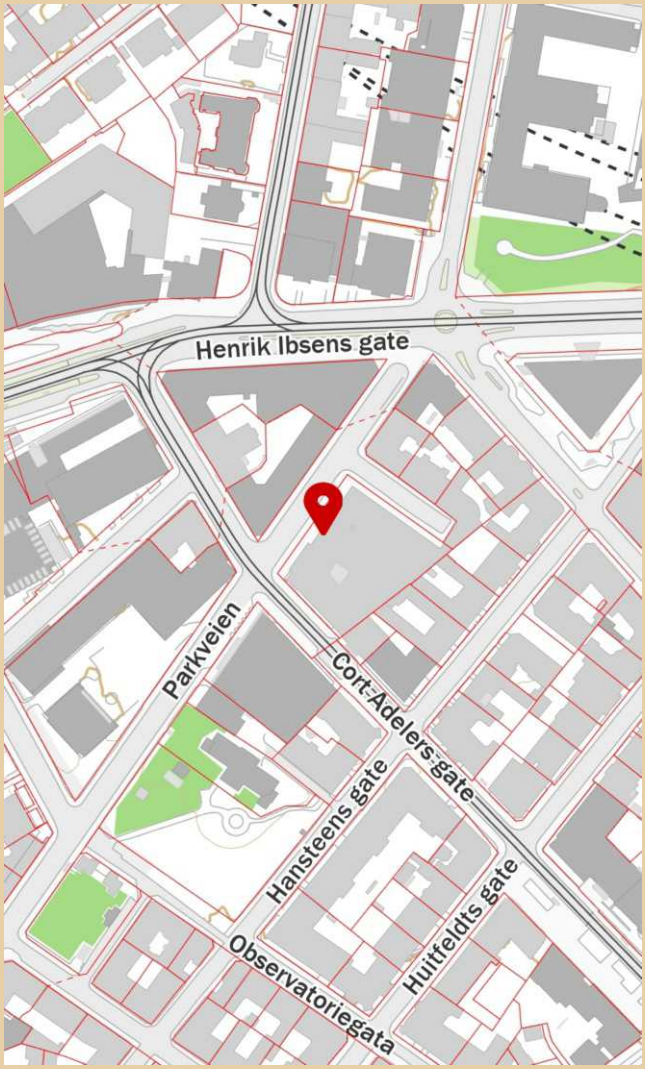
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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 2025

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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 64, 0254 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 11, Snr. 41, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
